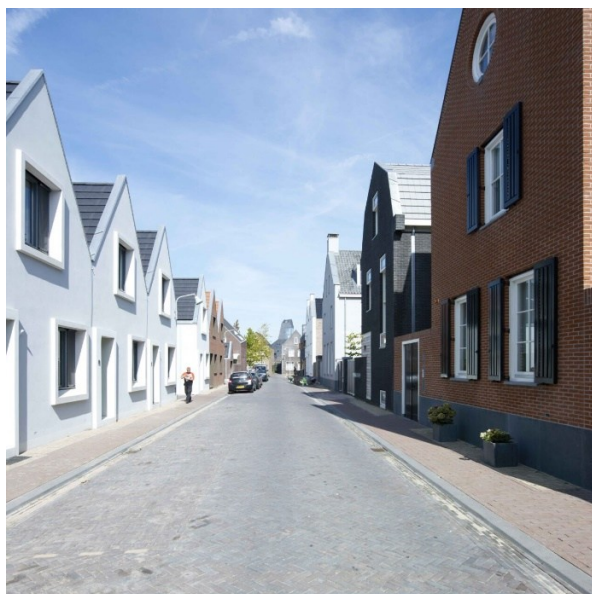


Ruimtelijk plan Cronenburgh 4

Loenen aan de Vecht, Gemeente Stichtse Vecht





Impressies van het huidige Cronenburgh

Ruimtelijk plan Cronenburgh 4

Loenen aan de Vecht, Gemeente Stichtse Vecht



Opdrachtgever: Cronenburgh 4 B.V. Arnhem

Datum: 1 september 2025



Vogelvlucht locatie Cronenburgh 4 en 5 gezien vanaf de rotonde in de Rijksstraatweg

Inhoud

Inhoud	5
1. Inleiding.....	9
1.1 Opgave Cronenburgh fase 4	9
1.2 Ruimtelijk kader	9
1.3 Participatie 2021-2022.....	10
1.4 Stedenbouwkundige onderbouwing.....	11
1.5 Nieuwe Woonvisie	11
1.6 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025.....	11
1.7 Doel van het Ruimtelijk plan 2024	12
1.8 Leeswijzer.....	12
2. Stedenbouwkundig plan	19
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Loenen aan de Vecht	19
2.1.1 Landschappelijke structuur en occupatiepatroon.....	19
2.1.2 Het dorp en haar uitbreidingen.....	20
2.1.3 Eerste drie fasen van Cronenburgh	20
2.1.4 De laatste bebouwing van Cronenburgh	21

2.2 Ruimtelijk raamwerk	22
2.1.1 Lange lijnen	22
2.2.2 Van context naar concept.....	23
2.2.3 De onbebouwde rand van Cronenburgh.....	24
2.3 Het ontwerp van Cronenburgh 4	27
2.3.1 Aansluiting op zowel dorp als landschap	27
2.3.2 Groene afronding van het dorp.....	27
2.3.3 Ruimtelijke uitgangspunten	27
2.3.4 Globaal stedenbouwkundig plan.....	28
2.3.5 Drie deelgebieden en drie sferen.....	32
2.4 Verkavelingsplan en profielen.....	33
2.4.1 Stratenpatroon	33
2.4.2 Parkeren in de openbare ruimte.....	33
2.4.3 Groenelementen	33
2.4.4 Groen in de straat.....	34
2.4.5 Geveltuintjes.....	34
2.4.6 Waterpartijen.....	34
2.4.7 Profielen en vogelvluchten	35
2.5 Toekomstbestendigheid	40

2.5.1 Groen Groeit Mee	40	3.1.3 Drie deelgebieden	50
2.5.2 Gezondheid	40	3.2 Dorp	51
2.5.3 Duurzaamheid	42	3.2.1 Architectonische sfeer.....	51
2.6 Woningtypen	43	3.2.2 Specials	51
2.6.1 Grondgebonden woningen.....	43	3.2.3 Criteria bebouwing.....	53
2.6.2 Appartementen.....	43	3.2.4 Regels erfscheidingen	56
2.6.3 Woningprogramma	43	3.2.5 Richtlijnen buitenruimte.....	58
2.7 Verkeer en parkeren.....	44	3.3 Klooster.....	60
2.7.1 Autoverkeer.....	44	3.3.1 Architectonische sfeer.....	60
2.7.3 Rondje om het dorp.....	45	3.3.2 Specials	60
2.7.4 Parkeren	45	3.3.3 Criteria bebouwing.....	62
2.8 Ruimtegebruik	47	3.3.4 Regels erfscheidingen	64
2.8.1 Uitgeefbaar gebied.....	47	3.3.5 Richtlijnen buitenruimte.....	65
2.8.2 Openbaar gebied.....	47	3.4 Boerenlint.....	68
2.8.3 Vergelijking fase 4 met fase 1, 2 en 3.....	48	3.4.1 Architectonische sfeer.....	68
3. Beeldkwaliteitplan	50	3.4.2 Specials	68
3.1 Verkavelingsprincipes drie deelgebieden	50	3.4.4 Regels erfscheidingen	72
3.1.1 Samenhang en variatie.....	50	3.4.5 Richtlijnen buitenruimte.....	73
3.1.2 Verschillende verkavelingen.....	50	3.5 Onverharde openbare ruimte	74

3.5.1 Groen en beplanting.....	74	3.7.6 Zonwering en verkoeling.....	82
3.5.1 Water.....	75	3.7.7 Inpassing installaties.....	82
3.6 Inrichtingselementen.....	77	3.7.8 Natuurinclusief bouwen.....	82
3.6.1 Straatmeubilair.....	77	3.8 Bewaking ruimtelijke kwaliteit.....	84
3.6.2 Constructies.....	78	3.8.1 Relatie tussen Ruimtelijk plan en Welstandsnota.....	84
3.7 Duurzaamheid.....	80	3.8.2 Kwaliteitsteam.....	84
3.7.1 Klimaatadaptatie.....	80	3.8.3 Architectenkeuze.....	85
3.7.2 Beperking verharding.....	80	3.8.4 Welstandsbeoordeling.....	85
3.7.3 Particuliere oevers.....	80	Colofon.....	86
3.7.4 Waterberging.....	81		
3.7.5 Zonnepanelen.....	81		



De eerste drie fasen van Cronenburgh met de Randweg als overgang naar het landschap

1. Inleiding

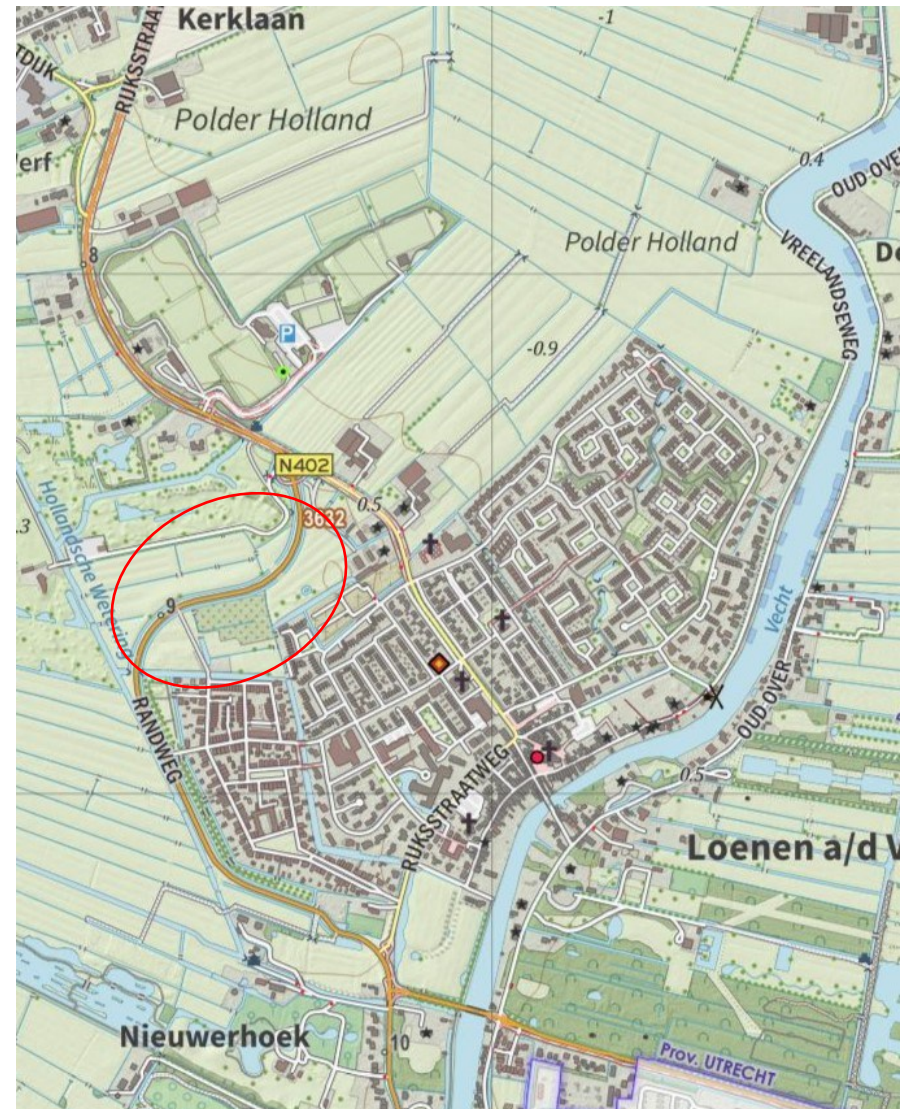
1.1 Opgave Cronenburgh fase 4

Met de bouw van Cronenburgh fase 4 en de landschappelijke inrichting van fase 5 wordt de bestaande wijk Cronenburgh afgerond. Het project is belangrijk voor het dorp Loenen aan de Vecht omdat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Cronenburgh fase 4 wordt gerealiseerd door Cronenburgh 4 B.V. uit Arnhem. De gemeente heeft in het planproces een faciliterende en toetsende rol.

Het plangebied van Cronenburgh fase 4 en 5 ligt ten noordwesten van het dorp Loenen aan de Vecht tussen de bebouwde kom en de golfclub 'Old Course Loenen'. De provinciale weg N402 (Randweg Noord) deelt het gebied in tweeën. Beide delen zijn ongeveer 5 hectare groot. Nu liggen in fase 4 weilanden en de moestuinen van vereniging 'Eigen Teelt'. De woningen worden gebouwd in fase 4 die aansluit op de bestaande wijk Cronenburgh. Fase 5 grenst aan het golfterrein van 'Old Course Loenen' en mag niet worden gebruikt voor woningbouw. Wel zullen de moestuinen van 'Eigen Teelt' naar dit gebied worden verplaatst, waarvoor een gebied van 5.000 m² wordt gereserveerd. Daarnaast wordt voor het gebied een plan gemaakt om de natuur- en biodiversiteitswaarden te vergroten.

1.2 Ruimtelijk kader

De planvorming rond de 4^e fase van Cronenburgh is in 2021 gestart met de opstelling van het Ruimtelijk kader Cronenburgh fase 4. In deze kadernota zijn door de gemeente op tal van onderdelen de uitgangspunten vastgelegd die relevant worden geacht voor de afronding van



Loenen aan de Vecht met de globale contour van fase 4 en 5 ter weerszijden van het slingerende deel van de Randweg en de eerste drie fasen van Cronenburgh langs het rechte deel van de Randweg aan de zuidwestkant van het dorp



De fases van Cronenburgh met de Randweg erlangs en het slingervormige tracé tussen fase 4 en 5.

Cronenburgh. Daarbij moet worden gedacht aan de beoogde doelgroepen vanuit de volkshuisvesting, de ontsluiting, de ambities voor de sfeer en de beeldkwaliteit van het nieuwe woongebied, bouwhoogten, parkeernormen, waterhuishouding, aspecten van duurzaamheid en dergelijke.

De kadernota is op 1 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht en op 30 april 2024 geactualiseerd. Het doel van de ontwikkeling is daarin als volgt geformuleerd (citaat):

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 de volgende ambities: Realiseren van een gezond stedelijk leefgebied door:

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

1.3 Participatie 2021-2022

Met een klankbordgroep van omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden is in de jaren 2021/2022 intensief nagedacht over de beoogde bebouwing van de 4^e fase. Daartoe is een bezoek aan het plangebied gebracht, is een excursie georganiseerd naar projecten in Maarssen en Muiden en zijn in totaal drie (schets-)sessies georganiseerd in het Dorpshuis. Voor een indruk van de bijeenkomsten kan worden verwezen naar de verslaglegging van deze avonden.

In de laatste sessie van 5 oktober 2022 is de voorloper van de verkaveling uit de Stedenbouwkundige onderbouwing uitgebreid besproken en toegelicht aan de hand van referentieprojecten, profielen en foto's. In het gepresenteerde plan waren op dat moment 179 woningen opgenomen. De moestuinen zijn daarbij verplaatst naar de noordzijde van de Randweg. De verkavelingsschets is omarmd door de klankbordgroep als

goed uitgangspunt voor verdere uitwerking. Uiteraard met de nodige aandachtspunten als bagage, zoals te lezen is in het verslag van de laatste bijeenkomst.

1.4 Stedenbouwkundige onderbouwing

Op basis van het Ruimtelijk kader en de participatiebijeenkomsten en naar aanleiding van de nieuwe Woonvisie 2023-2030 is een Stedenbouwkundige onderbouwing vervaardigd. De hierin opgenomen verkavelingsschets brengt een aantal onderdelen van het Ruimtelijk kader in beeld, zoals de woningtypologie, de woningdichtheid, de verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar gebied en het parkeren.

De verkaveling is in haar opzet nog steeds goed vergelijkbaar met de op 5 oktober 2022 getoonde schetsen. Het westelijke deel van het plan is een duidelijke voorzetting van de sfeer en uitstraling van het reeds bestaande Cronenburgh. Met een aantal duidelijke belijningen, voorgevels van de woningen in de rooilijn, strakke begrenzingen van tuinen en zoveel mogelijk afgeschermd parkeerplaatsen. Met een paar 'specials' in de vorm van gestapelde projecten op bijzondere plaatsen binnen het plan. Ter hoogte van het kerkhof verkleurt het plan langzaam van karakter, om ter hoogte van de Rijksstraatweg te eindigen in een meer landelijke opzet passend bij die zone.

1.5 Nieuwe Woonvisie

Ook is de verkavelingsschets nu nadrukkelijk afgestemd op de nieuwe Woonvisie 2023-2030 die de gemeente op 22 augustus 2023 heeft vastgesteld. De verkaveling is daarvoor op sommige plaatsen enigszins

verdicht als gevolg van de inpassing van meer kleinere woningen en de nieuwe ambities voor het sociale en midden categorie programma. Een aantal vrijstaande woningen is daartoe omgezet naar tweekappers.

1.6 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025

De locatie Cronenburgh 4 is opgenomen in de OPPWW25-Ontwerp van 10 december 2024. Onder de kop 'Toelichting en randvoorwaarden' zijn de volgende punten over de locatie aangegeven:

- Integrale ruimtelijke kwaliteit
- Convenant duurzaam bouwen
- Ten minste 2/3 betaalbaarheid
- Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee
- Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.
- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).

Aan al deze punten is in het Ruimtelijk plan Cronenburgh 4 ruim aandacht geschonken. De integrale ruimtelijke kwaliteit is bereikt door een zorgvuldige afstemming van het stedenbouwkundig ontwerp op bestaande landschappelijke structuren en elementen en de keuze voor architectonische sferen die passen bij de directe omgeving. Bij zowel de stedenbouwkundige opbouw, de inrichting van de openbare ruimte als de architectonische invulling is duurzaamheid een belangrijk thema.

Over de betaalbaarheid zijn duidelijke afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar, conform de nieuwe Woonvisie (zie daarvoor

ook § 2.5.3). Aan Groen Groeit Mee is vormgegeven door een groenere opzet van fase 4 van Cronenburgh ten opzichte van eerdere fasen, door een verbetering van de biodiversiteit in fase 5 en door een samenhangend systeem van waterpartijen (zie daarvoor ook § 2.4.1). De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden beschermd door het behoud van het agrarische landschap aan de noordkant van Randweg langs de locatie. De locatie ligt binnen Loenen aan de Vecht het verst verwijderd van het Natura 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen wat gunstig is voor de stikstofdepositie, terwijl de ontworpen groen- en waterstructuur veel recreatieve mogelijkheden dichtbij huis gaat bieden.

1.7 Doel van het Ruimtelijk plan 2024

Het Ruimtelijk plan vormt het vervolg op de Stedenbouwkundige onderbouwing en een verdere uitwerking van delen van het Ruimtelijk kader. Het bestaat uit een Stedenbouwkundig plan met daarin de toelichting op de verkaveling en het Beeldkwaliteitplan. Het Stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de te volgen TAM-IMRO procedure, die mogelijk is wanneer het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage wordt gelegd. Voordelen zijn de grotere flexibiliteit, het wijzigen van de onderliggende bestemming, een zienswijzeperiode waarna nog aanpassingen gedaan kunnen worden en beroep direct bij de Raad van State. Het Beeldkwaliteitplan wordt de inspiratiebron en het toetsingskader voor de woningontwerpen en het maaiveldontwerp.

Het Ruimtelijk plan gaat over de te bereiken ruimtelijke kwaliteit op de locatie Cronenburgh 4, het beperkt zich tot de esthetische aspecten van het ontwerp voor de locatie. Andere onderwerpen uit het Ruimtelijk kader, waaronder planologische aspecten zoals de planvorming op

verschillende schaalniveaus en verplichte onderzoeken zoals geluid, bodem en archeologie, komen aan bod in de juridische procedure. Hierin wordt ook een nader uitgewerkte visie op de klimaatadaptatie in het plangebied opgenomen. Wel wordt in het Ruimtelijk plan aandacht besteed aan visueel ruimtelijke suggesties voor de klimaatadaptatie. De technische aspecten van bijvoorbeeld bodem, water en verkeer en de precieze maatvoering en detaillering worden uitgewerkt in het civieltechnische plan en het groenplan.

1.8 Leeswijzer

Het Ruimtelijk plan bestaat uit twee delen, het Stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2) en het Beeldkwaliteitplan (hoofdstuk 3). Het Stedenbouwkundig plan beschrijft het plan als geheel, te beginnen met de ruimtelijke ontwikkeling van Loenen aan de Vecht en de plek van Cronenburgh daarin. Vervolgens komen de verschillende sferen binnen de locatie aan bod. Daarna volgt de structuur die deze deelgebieden draagt en de ruimtelijke profielen van straten en andere openbare ruimten. De invulling van het uitgeefbaar gebied bestaat geheel uit woningen in verschillende categorieën en enkele ‘specials’, evenals in de eerdere fasen van Cronenburgh. Verblijven, verkeer en parkeren in het openbaar gebied vormen hiervan de contramal. Afgesloten wordt met de verhouding tussen het uitgeefbaar en openbaar gebied, die belangrijk is voor zowel de kwaliteit als de exploitatie.

Het Beeldkwaliteitplan beschrijft het plan in haar onderdelen, te beginnen met de verkavelingsprincipes van het stedenbouwkundig plan. Die bepalen mede de bouwvolumes van de verschillende woningtypen en de oriëntatie op het openbaar gebied. Ook de plaats en vorm van aan-

en uitbouwen worden daardoor beïnvloed. Heel belangrijk zijn de overgangen van woning en kavel naar de openbare ruimte via tuinen, tuinscheidingen en oevers. Vervolgens wordt verder ingezoomd op de materialen, het kleurgebruik en de detaillering van de woonbebouwing. Daarna zijn de verschillende onderdelen van de openbare ruimte aan de beurt, waarbij aandacht wordt besteed aan zowel verhardingen, groen als water. Elk deel van de openbare ruimte kent daarnaast ook haar eigen inrichtingselementen.

Afgesloten wordt met de manier waarop zowel in het uitgeefbaar als openbaar gebied vorm wordt gegeven aan het aspect duurzaamheid, voor zover dat gevolgen heeft voor de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de omgeving. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit gedurende het planproces.

Hierna volgt een fotodocumentatie van de locatie van Cronenburgh 4, gezien vanuit het landschap en de randen van Cronenburgh 3.



Randweg langs Cronenburgh 4 met grasberm, wegsloot en rietkragen



Locatie vanaf de Randweg gezien met groenzone langs Cronenburgh 3



Randweg met peilverschillen in de wegsloot en groene oevers



Locatie met bouwweg en randbebouwing van Cronenburgh 3



Kappeyne van de Coppellolaan richting Randweg



Doorzicht vanuit de Ligtelijnweg



Kappeyne van de Coppellolaan richting bestaande dorp



Doorzicht vanuit de Chris Schutweg



Zicht op locatie vanuit de Bulthuisweg, centraal in fase 3



Zicht op de locatie over de sloot langs de parkstrook



Zicht op locatie vanuit parkstrook langs de Randweg



Zicht op de locatie vanaf de parkstrook over de sloot langs fase 3



Zicht op de locatie vanaf de Kappeyne van de Coppellolaan



Zicht vanaf de Kappeyne van de Coppellolaan richting de Buitenhof



Westelijk einde van de Kappeyne van de Coppellolaan



Oostelijk einde van de Kappeyne van de Coppellolaan



Loenen omstreeks 1900, gelegen tussen het veenweidegebied aan de westzijde met haar opstreckende verkaveling en het park- en bosgebied met landgoederen aan de overzijde van de Vecht



Loenen omstreeks 1990, de noordoostelijke uitbreiding het Hoefijzer is in aanleg, opvallend genoeg wordt er vanaf de nieuwe rondweg richting het dorp gebouwd



Loenen omstreeks 1950, het Merwedekanaal heet nu Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht heeft haar transportfunctie als onderdeel van de vaarroute Keulse Vaart verloren maar in het dorp is niet veel gebeurd



Loenen omstreeks 2023, uitbreiding het Hoefijzer is voltooid en ook de eerste drie fasen van Cronenburgh staan al op de topografische kaart, evenals de omgelegde provinciale weg N402

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Loenen aan de Vecht

2.1.1 Landschappelijke structuur en occupatiepatroon

Loenen wordt voor het eerst genoemd op een oude schenkingsakte uit 953 en is ontstaan langs de rivier de Vecht. De landschappelijke verkaveling staat op deze plek min of meer loodrecht op de rivier. Omdat deze meandert waaiert de verkaveling mee. Van oudsher vormt de Hollandsche Wetering een diagonale waterlijn door het landschap. Een deel van de kavelssloten maakte bij het snijden van deze lijn een kleine knik. Daardoor maken de sloten in de locatie van Cronenburgh 4 een hoekverdraaiing ten opzichte van de sloot langs fase 3.

De oudste bebouwing van het dorp bevindt zich langs de rivier op de hogere oeverwal. De huizen staan op de koppen van de kavels en aan beide zijden van de Dorpsstraat. Langs de tuinen van de bebouwing aan de landzijde loopt een tweede weg evenwijdig aan de rivier, de Rijksstraatweg en Molenweg. Hierdoor heeft het historische dorp haar kenmerkende, dubbele structuur gekregen.

Een tweede belangrijk structurerend element is de noordwestelijk aftakking van de Rijksstraatweg, in het verlengde van de brug over de Vecht. Het tracé van deze weg past precies in de kavelstructuur en bepaalt met de wegen langs de rivieroever de plek van het historische centrum.



Landschappelijke structuur met Vecht en Hollandsche Wetering

De Randweg loopt deels evenwijdig aan de Hollandsche Wetering. Ter hoogte van de locatie begint de slinger in deze weg, die voor een klein deel samenvalt met een oorspronkelijke kavelsloot.

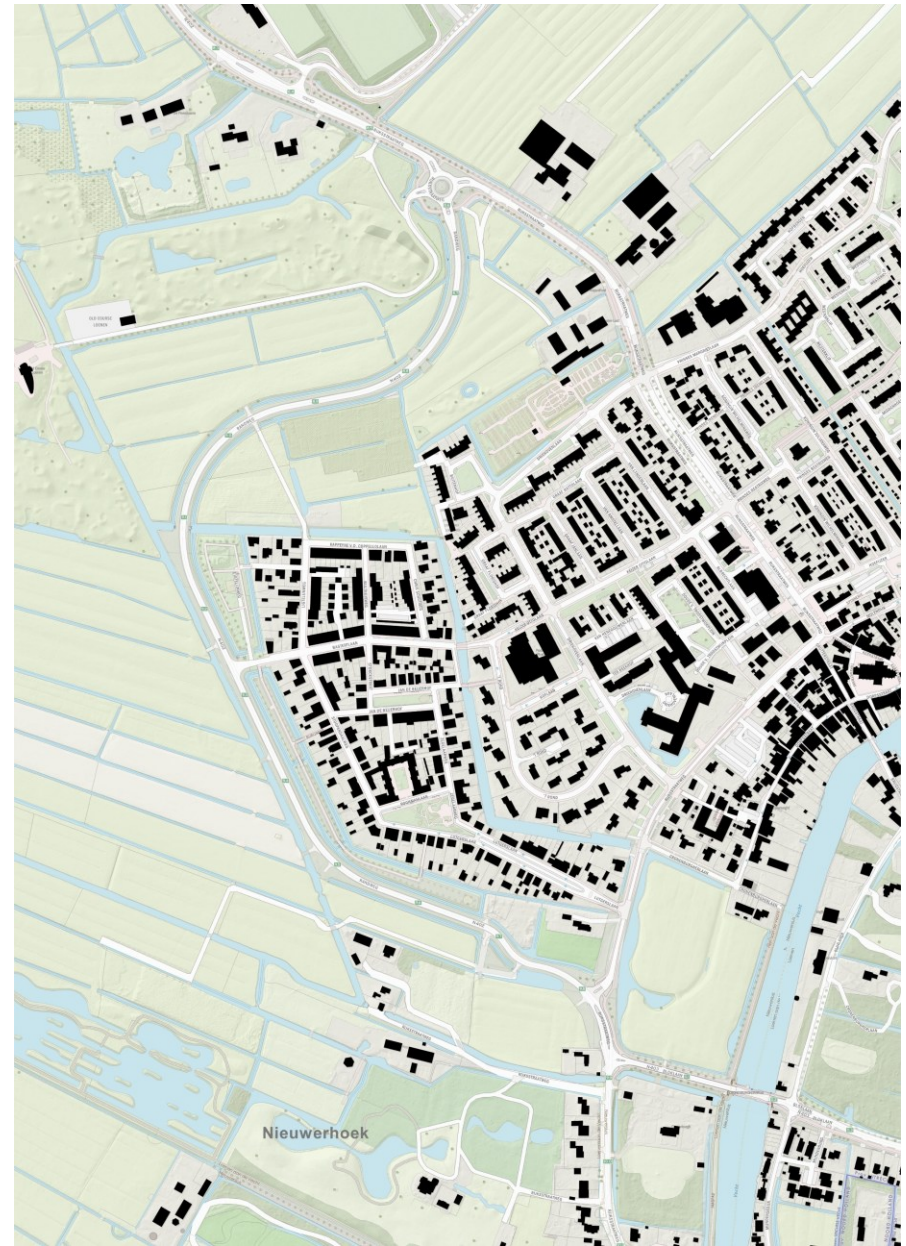
2.1.2 Het dorp en haar uitbreidingen

Lange tijd behield Loenen haar bescheiden, historische omvang. Pas in de jaren vijftig werd het dorp uitgebreid met het plan Rijzicht met straten in de richting van de landschappelijke structuur. Zo ontstonden de eerste uitbreidingen ter weerszijden van de Rijksstraatweg.

In de jaren tachtig volgde aan de noordoostzijde van het dorp het plan Hoefijzer, bestaande uit een omvangrijke reeks woonhofjes, omsloten door een rondweg die haar naam dankt aan haar vorm: het Hoefijzer. Deze uitbreiding kreeg een stratenpatroon dat geheel los stond van het oorspronkelijke landschap en had tot gevolg dat het centrum aan de rand van het dorp kwam te liggen. De laatste uitbreidingen vonden en vinden plaats aan de zuidwestzijde van het dorp. Hier werd in 2010 de eerste fase van de nieuwbouwwijk Cronenburgh opgeleverd, waarbij weer werd uitgegaan van het aanwezige slotenpatroon.

2.1.3 Eerste drie fasen van Cronenburgh

Met de bouw van Cronenburgh komen de uitbreidingen ter weerszijden van de Rijksstraatweg weer met elkaar in balans en het dorpscentrum van Loenen weer meer centraal te liggen. De uitbreiding begint met een aansluiting op de Rijksstraatweg, even ten noorden van het punt waar de Provincialeweg N403 de rivier kruist. Deze weg wordt voorbij de brug voortgezet in de N402, de nieuwe Randweg rond Cronenburgh, die langs de eerste drie fasen het tracé volgt van de Hollandsche Wetering.



Bebouwingsstructuur Loenen met eerste drie fasen van Cronenburgh



Loenen met eerste fase van Cronenburgh in aanleg, 2006



Loenen met eerste drie fasen van Cronenburgh voltooid, 2023

De brede Lutgerslaan met groene middenberm vormt de entree van de woonwijk. De middenberm mondt uit in een driehoekig park met rondom woningen. Vanuit de hoekpunten lopen straten door in noordelijke richting en omsluiten een groot bouwblok. Hierachter ligt een

tweede groenelement, de Jan de Beierhof. De hieraan gelegen bouwblokken grenzen aan de Bastertlaan, de aansluiting op de Randweg en de overgang tussen de tweede en derde fase. Deze bestaat uit drie evenwijdige straten die alle uitkomen op de Kappeyne van de Coppelloolaan, de noordrand van de derde fase die grenst aan een historische kavel-sloot. Aan de overzijde van deze tot een waterpartij te verbreden sloot komt de vierde en laatste fase van Cronenburgh.

Alle bebouwing in de eerste drie fasen van Cronenburgh is op de straat gericht, de tuinen keren zich zowel naar de watergang langs het bestaande dorp als naar de groene buitenrand langs de Randweg. De rooilijn van de bebouwing valt grotendeels samen met de erfgrens, waardoor voortuinen ontbreken en de straten een besloten, steenachtig profiel hebben gekregen. Recent wordt in deze straten de aanleg van geveltuinen toegestaan, op nadrukkelijk verzoek van bewoners. Sommige straten krijgen daardoor nu al een groener karakter.

2.1.4 De laatste bebouwing van Cronenburgh

De uitbreiding Cronenburgh fase 4 sluit aan op de kavel-sloot langs fase 3. De locatie loopt echter verder door in oostelijke richting langs de huidige noordrand van het dorp tot aan de Rijksstraatweg. De nieuwe dorpsrand wordt gevormd door de Randweg. Deze buigt ter hoogte van de derde fase met een ruime bocht oostwaarts, loopt circa 120 meter evenwijdig aan het slotenpatroon om vervolgens met een ruime bocht in noordelijke richting aan de sluiten op de rotonde in de Rijksstraatweg. Hierdoor is een langgerekt plangebied ontstaan, dat naast de derde fase van Cronenburgh ook grenst aan de Buitenhof, de begraafplaats en enkele bedrijvenkavels langs de Rijksstraatweg.

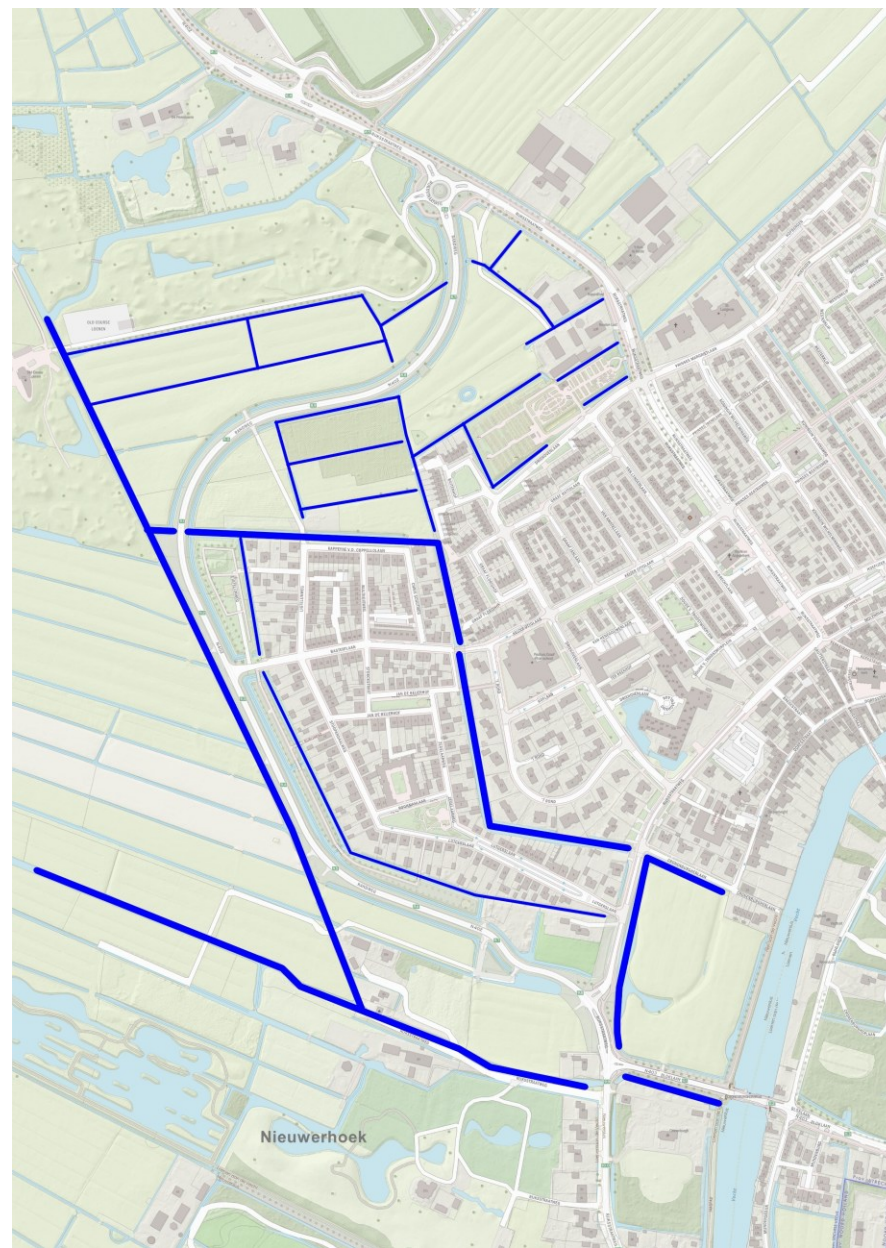
In het plangebied staat geen bebouwing maar bevinden zich wel meerdere boomgroepen en langs de Randweg een rij wilgen, die waar mogelijk worden ingepast. Volwassen bomen dragen immers bij aan een prettige groene sfeer van het nieuwe woongebied. Met de Randweg en de noordelijke bebouwingsrand van Cronenburgh krijgt Loenen aan de Vecht haar definitieve, noordwestelijke dorpsrand.

2.2 Ruimtelijk raamwerk

2.1.1 Lange lijnen

Rond en binnen de locatie zijn tal van lange landschappelijke lijnen aanwezig die van invloed zullen zijn op de stedenbouwkundige verkaveling. De Hollandsche Wetering en de waterpartij tussen de eerste drie fasen van Cronenburgh en de eerdere dorpsrand markeren met de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppelloolaan de westelijke helft van de locatie. De smallere sloten geven een beeld van de indeling van dit plandeel. De oostelijke helft van de locatie wordt begrensd door smallere watergangen langs de begraafplaats en de boerenerven langs de Rijksstraatweg.

Binnen de locatie bevinden zich behalve een voormalige bouwweg en een landweggetje evenwijdig aan de Rijksstraatweg nog geen stedenbouwkundige structuren, met uitzondering van de Randweg. Er komen echter tal van wegen en straten op de locatie uit, die hierin een logisch vervolg zullen krijgen voor directe langzaam verkeersverbindingen met het dorp en de derde fase van Cronenburg.



Lange landschappelijke lijnen en kavelrichtingen in de locatie

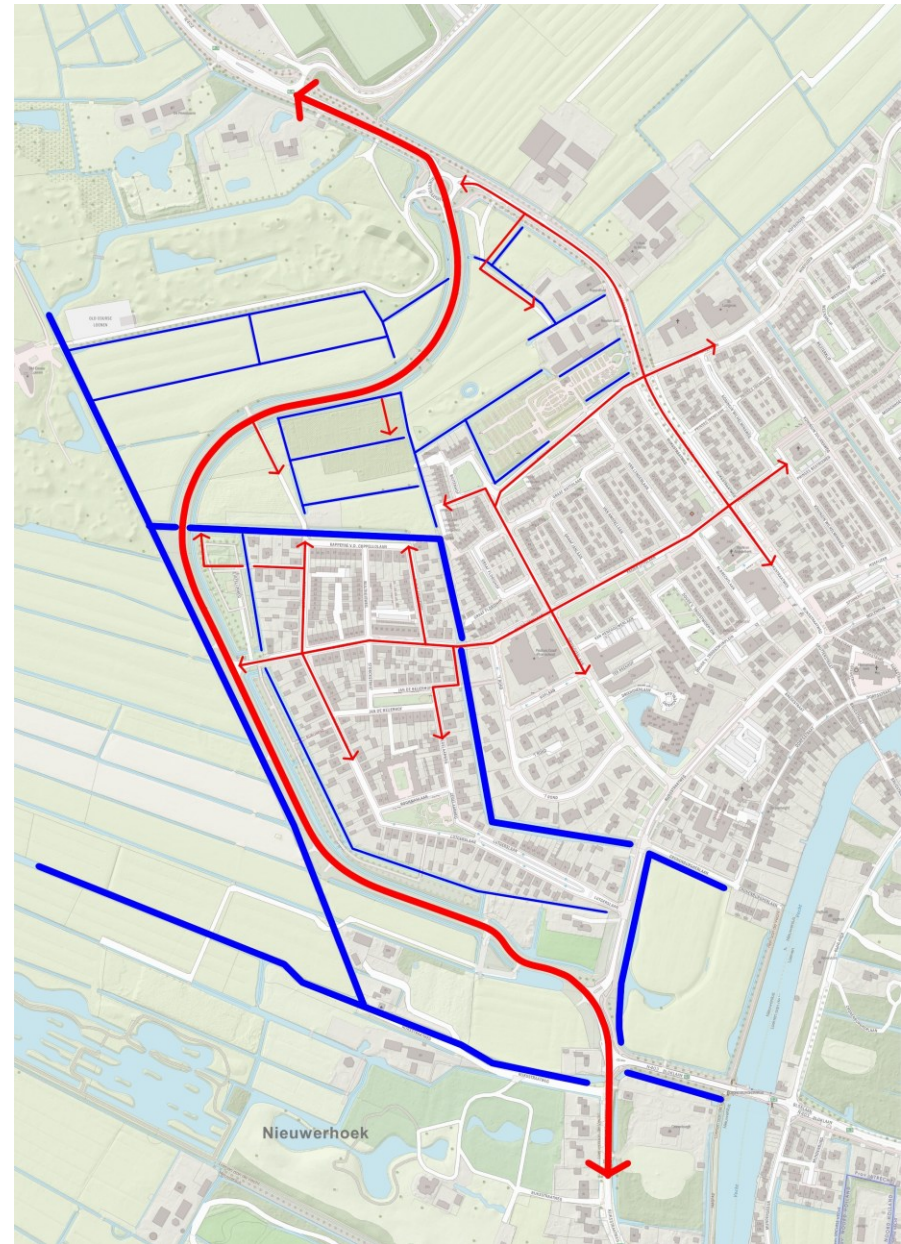
Dankzij de landschappelijke lijnen en aanwezige stedenbouwkundige structuur ontstaat een ruimtelijk raamwerk, dat als een ondergrond voor de te ontwerpen verkaveling gaat dienen. Door dit raamwerk te gebruiken blijft de locatie aan de ene kant aangesloten op het landschap en blijven sommige landschappelijke kenmerken zoals kavelrichtingen behouden. Letterlijk aan de andere kant wordt de locatie een vanzelfsprekende voortzetting van het dorp Loenen aan de Vecht met haar eerdere uitbreidingen, waarvan de straten aansluiten op Cronenburgh fase 4. Ook de voormalige bouwweg in de locatie en het landweggetje achter de boerenerven worden daarbij ingepast.

Het ruimtelijk raamwerk maakt het mogelijk om het dorp op een harmonische wijze te laten groeien. De context stuurt het concept: het stedenbouwkundig plan wordt afgestemd op de 'genius loci', datgene wat op de locatie en haar omgeving al aanwezig is, letterlijk 'de geest van de plek'.

De Randweg vormt binnen de gegroeide patronen een vreemde eend in de bijt maar kan ook worden gezien als deel van een eigentijdse dorpsrand. De nieuwbouw langs deze weg kan daar op een goede wijze aan bijdragen door het dorp vanaf de weg goed zichtbaar te maken. Zo wordt deze verkeersslinger alsnog goed ingebed in haar omgeving.

2.2.2 Van context naar concept

De landschappelijke lijnen en stedenbouwkundige structuur vormen samen het ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de nieuwe invulling als woongebied. Niet dat de hieruit rechtstreeks een verkaveling kan worden afgeleid maar wel volgt uit het raamwerk een eerste



Bestaande stedenbouwkundige structuur

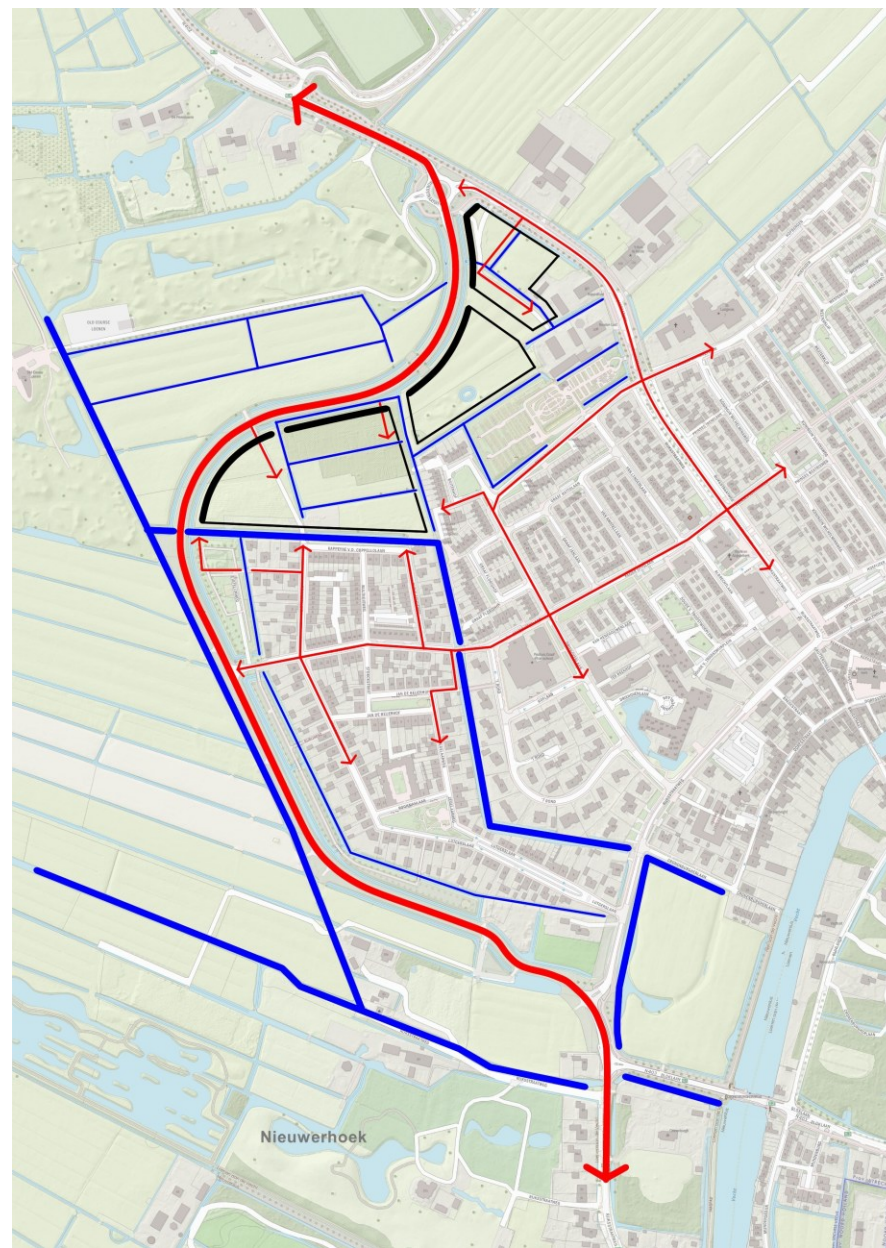
verdeling in drie plandelen. Deze deelgebieden zijn verschillend van afmetingen en hebben bovendien alle drie een andere gerichtheid als gevolg van de hoekverdraaiingen in het slotenpatroon. Dankzij de knikken tussen de sloten kunnen de drie deelgebieden meebewegen met de slinger van de Randweg en elk op een specifieke manier reageren op deze harde overgang naar het landelijk gebied.

Vooropstaat dat de Randweg door voorkanten wordt begeleid maar ook dat deze niet uit alleen gevelwanden bestaat. Vanaf de Randweg wordt de gevarieerdheid van het dorp zichtbaar, zoals ook nu al het geval is. In de toekomst loopt de randweg langs de afronding van de bestaande woonwijk Cronenburgh, het gebied achter de begraafplaats en het uit te breiden bebouwingslint langs de Rijksstraatweg. Bebouwing neemt de plaats in van de agrarische percelen, waarop ook de moestuinvereniging gevestigd is.

2.2.3 De onbebouwde rand van Cronenburgh

Vanaf de nieuwe dorpsrand wordt uitgekeken op de overzijde van de Randweg, het gebied Cronenburgh fase 5. Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 5 hectare en houdt haar huidige bestemming 'agrarisch met waarden'. In de oosthoek ervan worden de moestuinen van 'Eigen Teelt' ingepast.

De planvorming van dit gebied om de natuur- en biodiversiteitswaarden te vergroten volgt een eigen planproces maar vindt wel tegelijkertijd aan dat van Cronenburgh fase 4 plaats. Het was een duidelijke randvoorwaarde van de provincie dat fase 5 agrarisch zou blijven om de rode contour van Loenen aan de Vecht te mogen verruimen tot aan de Randweg. Vanwege het specifieke karakter van dit gebied is door Ecoresult onderzoek verricht naar de vraag, welke landschappelijke en



Landschappelijke lijnen, stedenbouwkundige structuur en plandelen

ecologische ontwikkelingen hier kunnen bijdragen aan een verhoging van de biodiversiteit met behoud van de agrarische bestemming. Dat onderzoek is uitgemond in de volgende reeks aanbevelingen en randvoorwaarden voor dit deelgebied:

- Natuurvriendelijke oevers: delen van deze oevers van de watergangen in en rond het gebied kunnen natuurvriendelijker worden gemaakt, waardoor deze geschikt worden voor bloemrijke vegetatie, vissen, amfibieën en reptielen.
- Uitbreiden struweel: op de oevers in het oostelijk deel van het gebied komen al veel struweel en overplanten voor en kunnen worden uitgebreid met bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn en braam.
- Torenavalkpaal: de torenvalkpaal op de huidige moestuinen kan verplaatst worden naar de struweelrand van het gebied.
- Broeihoop voor ringslang: op de hoeken van het gebied kunnen broeihopen worden gemaakt van snoei- en maaiafval voor een ideale biotoop om eieren in af te zetten of te overwinteren.
- Kruidenrijk grasland: omvorming van soortenarm raaigrasland naar een soortenrijke gras-kruidenmix zorgt voor grasland met agrarisch en ecologisch nut.
- Verbinding met de omgeving: het gebied is nu al verbonden met de omgeving via bruggen en dammen en door hier blokkades te verwijderen wordt het gebied ook bereikbaar voor grondgebonden dieren.

Voor de inpassing van de moestuinen in de oosthoek van Cronenburgh fase 5 gelden de volgende randvoorwaarden:

- De moestuinen liggen aan de oostzijde van de oversteek over de provinciale weg, zodat het terrein vanuit de wijk voor langzaam verkeer rechtstreeks bereikbaar is.

- Aan de westzijde van ontsluiting van de moestuinen is een nieuwe watergang geprojecteerd voor een natuurlijke overgang naar het agrarisch gebied waar schapen kunnen lopen en om het water door te doorkoppelen.
- De moestuinen worden op een natuurlijke wijze afgeschermd, bijvoorbeeld in de vorm van een takkenril.
- Tussen de moestuinen en de rotonde blijft een klein restgebied over waar een bosje met fruit- en/of notenbomen wordt geprojecteerd en plaats wordt ingeruimd voor de torenvalkkast.
- Langs het bosje wordt een wandelpad aangelegd en zitbank geplaatst, mogelijk als onderdeel van een 'ommetje' tot aan de rotonde.
- Het wandelpad wordt niet of nauwelijks verhard, het wordt meer een uitgesleten pad, en een plank over de sloot volstaat als oeververbinding.
- Voor de aanleg van het ommetje is, wanneer de eigendommen van de golfbaan worden ontzien, op de bovenzijde van het talud (dat in eigendom is van de provincie) gemiddeld 90 cm beschikbaar.
- De lengte van het wandelpad langs het bosje bedraagt circa 50 meter en het deel langs de Randweg circa 250 meter.
- Overhangende takken zullen wat gesnoeid moeten worden maar kunnen worden gebruikt voor takkenril langs de moestuinen.

De aanbevelingen van Ecoresult zijn ingepast in de verkavelingstekening van Cronenburgh 4 op pagina 31. Verder wordt verwezen naar het Inrichtingsplan van Ecoresult en de overige voor fase 5 op te stellen plandocumenten.

Inrichtingsplan Cronenburgh 5

Loenen aan de Vecht juni 2025

Natuurvriendelijke oevers

Er bevinden zich veel watergangen rondom en op het plangebied. De oevers daarvan zijn in meer of mindere mate stijl of flauw. Voor de aangegeven watergangen kunnen de oevers natuurvriendelijk worden gemaakt. Dit maakt de watergangen schikter voor bloemrijke vegetatie, vissen, amfibieën en reptielen.

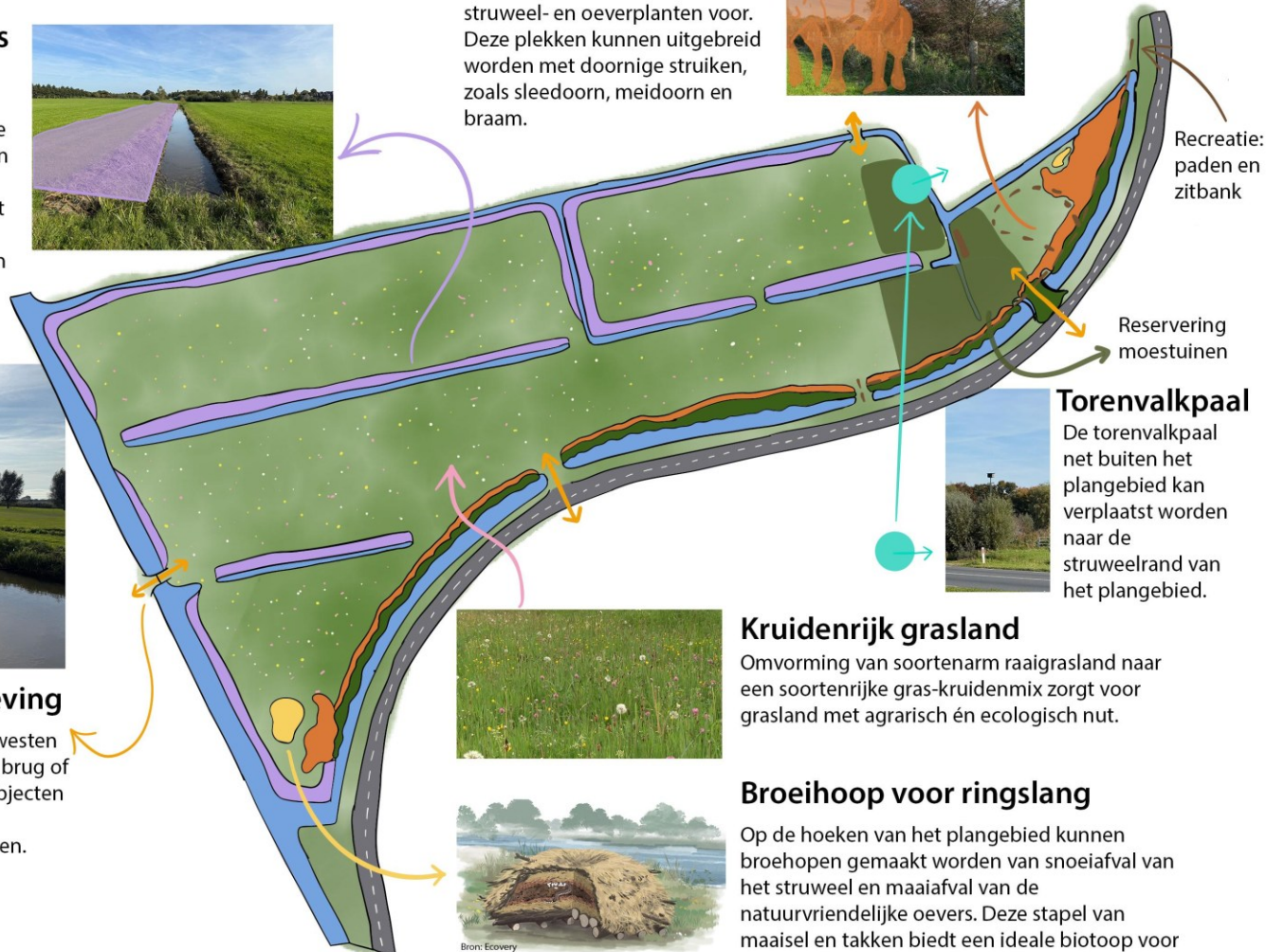


Verbinding met de omgeving

Het plangebied is in het noorden en westen verbonden met de omgeving via een brug of een dam. Door blokkades van deze objecten te verwijderen wordt het plangebied bereikbaar voor grondgebonden dieren.

Uitbreiden struweel

Op de oevers in het oosten van het plangebied komen al veel struweel- en oeverplanten voor. Deze plekken kunnen uitgebreid worden met doornige struiken, zoals sleedoorn, meidoorn en braam.



Recreatie:
paden en
zitbank

Reservering
moestuinen

Torenvalkpaal

De torenvalkpaal net buiten het plangebied kan verplaatst worden naar de struweelrand van het plangebied.



Kruidenrijk grasland

Omvorming van soortenarm raaigrasland naar een soortenrijke gras-kruidenmix zorgt voor grasland met agrarisch én ecologisch nut.



Broeihoop voor ringslang

Op de hoeken van het plangebied kunnen broehopen gemaakt worden van snoeiafval van het struweel en maaiafval van de natuurvriendelijke oevers. Deze stapel van maaisel en takken biedt een ideale biotoop voor ringslangen om hun eieren in af te zetten en om in te overwinteren.



2.3 Het ontwerp van Cronenburgh 4

2.3.1 Aansluiting op zowel dorp als landschap

Cronenburgh fase 4 gaat de overgang vormen tussen de drie vorige fasen van de uitbreiding, de bebouwing rond de Buitenhof, de fraai beplante begraafplaats langs de Driehovenlaan en de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg met het landschap aan de overzijde van de Randweg. Dit bestaat uit een fragment veenweidelandschap van twee tot drie kavels breed tot aan de randen van golfbaan 'Old Course Loenen', waarvan er één samenvalt met de Hollandsche Wetering. In het oostelijke deel van deze zone is ruimte gereserveerd voor de moestuinen van 'Eigen Teelt'. De rest van dit gebied houdt haar agrarische bestemming maar er zal worden ingezet op de verbetering van de natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een biodivers landschap.

2.3.2 Groene afronding van het dorp

De huidige golfbanen, de nieuwe moestuinen en het aangrenzende agrarisch gebied vormen een landschappelijke rand langs Cronenburgh fase 4. Het agrarisch gebied in fase 5 krijgt een zichtbare natuurimpuls, waarin ook ruimte is voor recreatief medegebruik, bijvoorbeeld in de vorm van een wandelpad. De realisatie van dit biodiverse landschap is overigens één van de gemeentelijke randvoorwaarden om mee te werken aan het woningbouwproject, waarvoor een afzonderlijk ruimtelijk plan zal worden vervaardigd. Ook kan in fase 5 water gecompenseerd worden, mocht de watertoets in fase 4 dat noodzakelijk maken. De toegankelijkheid van het gebied aan de overzijde van de Randweg is nog beperkt. Deze weg is nu gereserveerd voor autoverkeer en er mag

maximaal 60 km/uur worden gereden. De Randweg heeft slechts enkele ontsluitingen van het landelijk gebied, voor de fiets zijn nog geen voorzieningen getroffen. Daardoor is het gebied aan de overzijde alleen bereikbaar via de nieuwe woonwijk en zijn extra oversteken van de Randweg nodig. Op zich zijn deze ook gunstig om de rijsnelheid op deze weg terug te dringen.

2.3.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Fase 4 van Cronenburgh ligt dus ingeklemd tussen de huidige, kartelige dorpsrand en een groenblijvend landschap, dat wordt begrensd door de serpentine van de Randweg. De van deze context afgeleide ruimtelijke uitgangspunten hebben niet alleen tot doel om het plangebied goed in te richten maar ook om de relatie met zowel dorp als landschap te versterken:

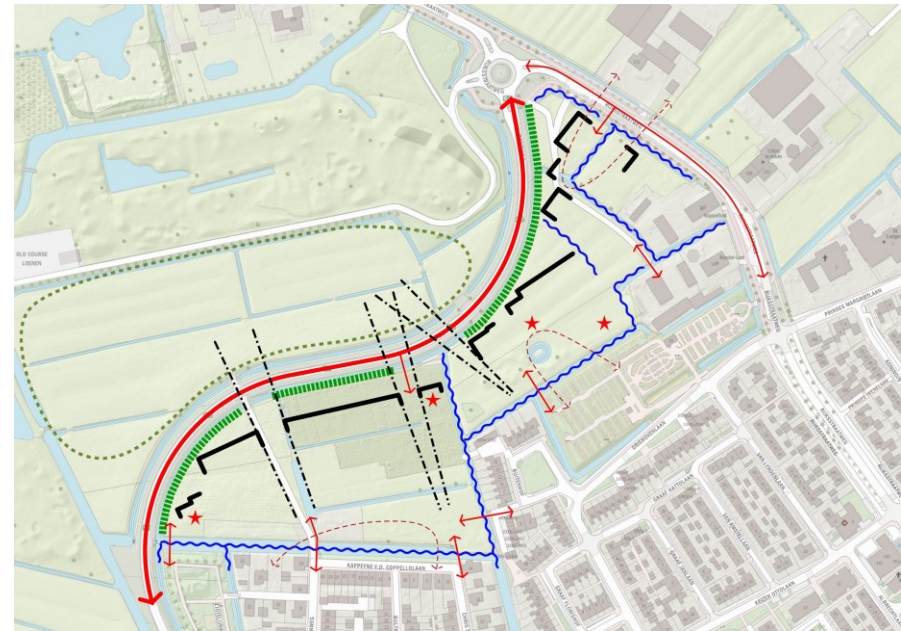
- Groenblijvend agrarisch landschap: de groene contramal van Cronenburgh fase 4 dat als fase 5 afzonderlijk ontwikkeld wordt.
- Route en begrenzing: de Randweg vormt zowel een verbinding als een barrière met een tracé dat slechts ten dele op landschappelijke patronen is gebaseerd, de Rijksstraatweg vormt een secundaire verbinding die wel goed past in de landschappelijke structuur.
- Landschappelijke rand: door middel van een beplantingsscherm langs de bestaande wegsloot krijgt de uitbreiding een zachte, groene rand waardoor de Randweg beter wordt ingepast en ook een ommetje rond het dorp wordt opgenomen.
- Dorpse bebouwingsrand: de bebouwing ligt op wisselende afstanden achter de landschappelijke rand maar is vanaf de Randweg goed zichtbaar, in tegenstelling tot de eerdere drie fasen van Cronenburgh.

- Zichten op het landschap: vanuit de uitbreiding zijn op meerdere plekken vizieren op het landschap gecreëerd door gevelwanden een hoekverdraaiing te geven.
- Specials: in Cronenburgh 4 bestaan de specials uit appartementenblokken met verschillende voetafdrukken en volumes, als architectonische herkenningspunten richting zowel dorp als landschap.
- Ruimtelijke overgangen: tussen de huidige dorpsranden en de Cronenburgh 4 zijn drie ruimten open gelaten als zachte overgangen tussen bestaand en nieuw.
- Connecties dorp: hoewel de uitbreiding voor het autoverkeer op de Randweg is gericht, zorgen vijf à zes langzaam verkeerbruggen voor plezierige, informele relaties met het bestaande dorp, waarbij het wandelpad over de begraafplaats extra groen op loopafstand biedt.
- Waterstructuur: deze is aanwezig als overgang naar het dorp en naar de boerenerven langs de Rijksstraatweg, als geleiding van het plangebied in drie delen, als begeleiding van de Randweg en als ondergrond van het stratenpatroon.

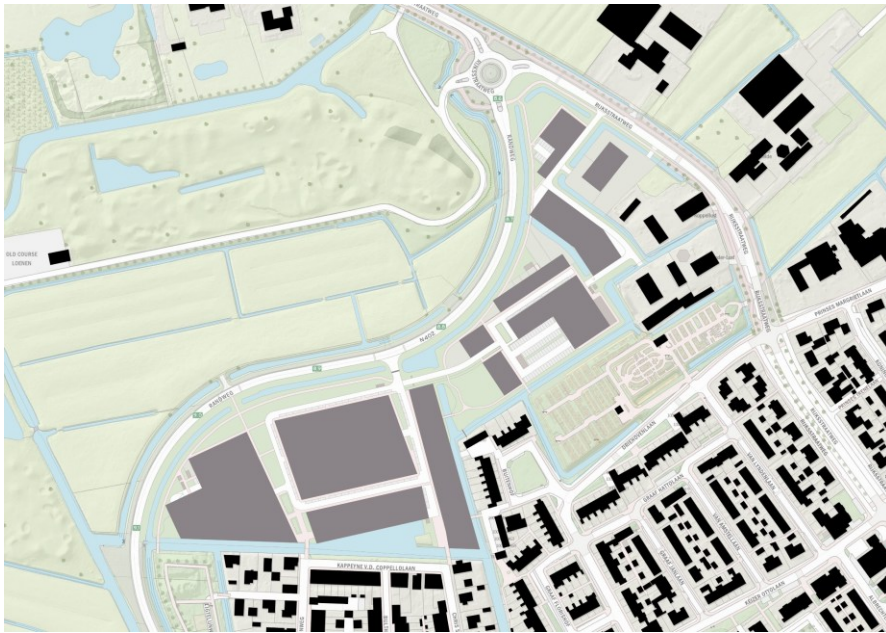
2.3.4 Globaal stedenbouwkundig plan

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten is een globaal stedenbouwkundig plan ontworpen. Hierin zijn de vlakken getekend waarin de bebouwing wordt geprojecteerd maar liggen ook de achtertuinen, enkele parkeerterreinen en kleinere groenplekken, waarvan later wordt bepaald of deze worden uitgegeven of niet. Uit deze blokkenstructuur blijkt, dat de randen naar het landschap relatief gesloten zijn, zodat Cronenburgh 4 front maakt naar de Randweg en deze alsnog op een vanzelfsprekende manier in het landschap wordt gevoegd.

Tussen de blokken blijven doorzichten naar de omgeving mogelijk zodat



Ruimtelijke uitgangspunten



Blokkenstructuur globaal stedenbouwkundig plan

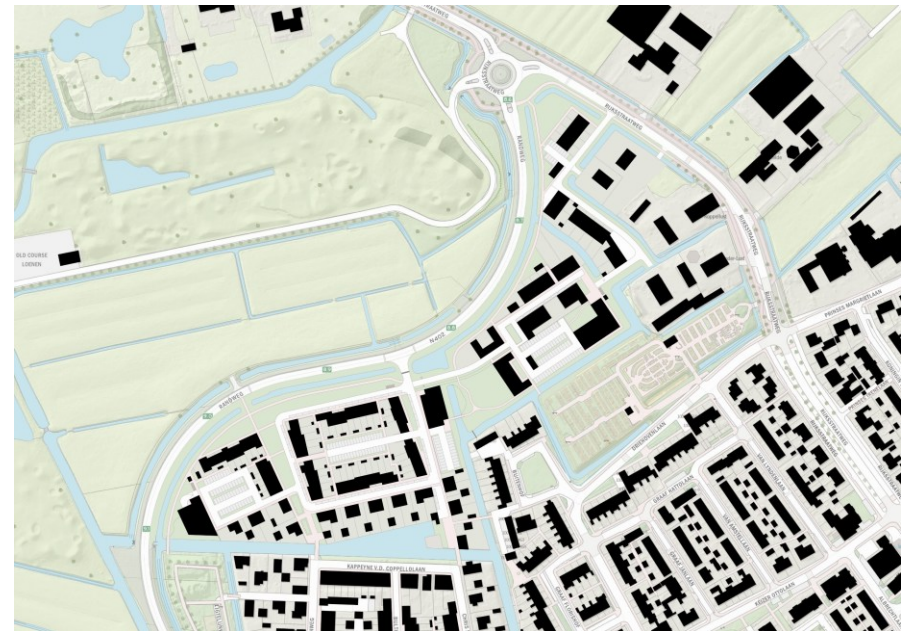
de rand ook vanuit het woongebied te ervaren is. Langs de Randen van het bestaande dorp is gezocht naar ruimtelijke overgangen die een meerwaarde bieden aan zowel de huidige als de nieuwe bewoners van Cronenburgh. Denk daarbij aan doorsteken voor voetgangers en fietser en ontmoetingsplekken waar 'oude' en 'nieuwe' bewoners elkaar kunnen tegenkomen.

Langs Cronenburgh 3 wordt een driehoekige waterpartij aangelegd, waarvan de bestaande sloot langs de Kappeyne van de Coppellolaan de lange zijde vormt. Zo houden de woningen langs de huidige rand een royaal zicht op de omgeving en wordt op subtiële wijze verwezen naar de hoekverdraaiing in het vroegere slotenpatroon. De nieuwe vijver

wordt ook een avontuurlijke speelplek binnen het woongebied, de ideale plek om een vlot of bootje te water te laten.

Tegenover de begraafplaats wordt een halfopen hof aangelegd, als een soort uitloper en beëindiging van de parkruimte die langs de Driehovenlaan is ontstaan. Doordat de begraafplaats ook vanuit Cronenburgh 4 toegankelijk wordt gemaakt, ontstaat een rustig wandelgebied tussen de oudere en nieuwe delen van het dorp, een fijne zit- en ontmoetingsplek.

Vanuit de locatie blijven er ook doorzichten bestaan op de Rijksstraatweg met haar erfbebouwing. Hier valt de ruimtelijke overgang samen met de bescheiden ontsluiting voor alleen het oostelijk deel van de locatie. Deze is te vergelijken met de bestaande erfontsluitingen langs de Rijksstraatweg.



Bebouwingsstructuur Cronenburgh 4



Bebouwingsstructuur van het voltooide Cronenburgh en omgeving

Zo krijgt elk van de drie plandelen een karakteristieke ruimtelijke overgang naar de huidige dorpsranden en ontstaan er bijzondere plekken die ook bijdragen aan de herkenbaarheid van de drie deelgebieden zelf. Eerder kwamen deze plandelen al in beeld door de lange landschappelijke lijnen en kavelrichtingen in de locatie over de bestaande stedenbouwkundige structuur van Loenen te leggen.

Wanneer we uitzoomen naar geheel Cronenburgh wordt zichtbaar hoe de verschillende fasen van deze uitbreiding een divers maar tegelijkertijd samenhangend woongebied hebben opgeleverd. Straten uit de eerdere fasen lopen op een vanzelfsprekende manier door tot aan de Randweg en dat geldt ook voor de lange waterpartijen. Dat het westelijke deel van fase 4 meer bij fase 3 hoort en het oostelijke deel bij de Rijksstraatweg en dat daarbij de begraafplaats een karakteristiek overgangselement vormt, wordt ook in één blik duidelijk. Zelfs de Randweg heeft dankzij de bebouwing erlangs een duidelijke plek in de omgeving gekregen. Tijd om in te zoomen naar de verkaveling.



Verkavelingsschets Cronenburgh fase 4 en globale inrichting fase 5, 1 juli 2025

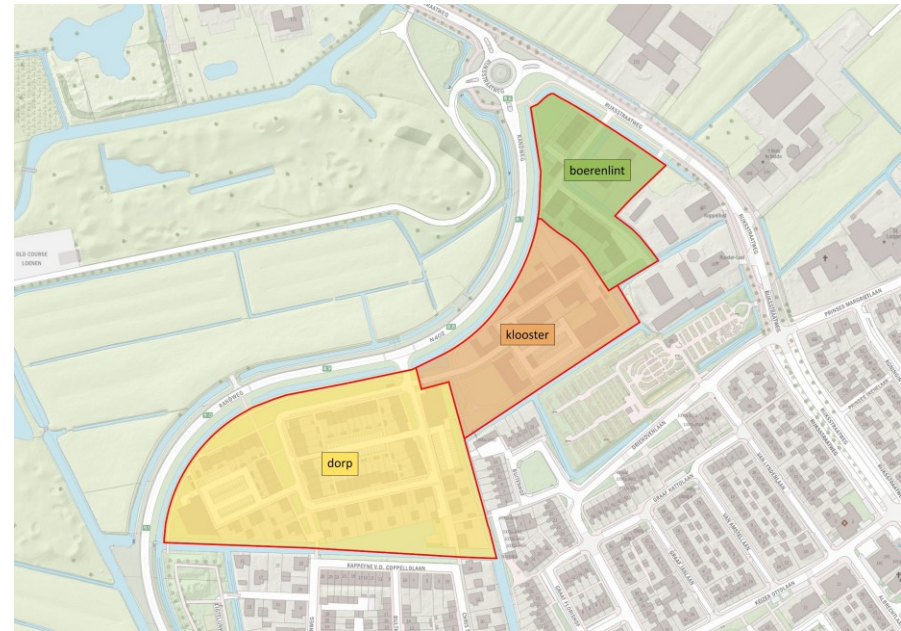
2.3.5 Drie deelgebieden en drie sferen

Zoals hiervoor als bleek bestaat de locatie uit drie plandelen en deze kenmerken zich door verschillende dorpsranden: dorpse bebouwing, een ook vanuit Cronenburgh 4 toegankelijke begraafplaats en landelijke bebouwing. Deze verschillen in ruimtelijke karakteristiek zijn als uitgangspunt gebruikt voor de drie sferen van Cronenburgh 4.

Dorp: in het deel dat aansluit op de derde fase wordt de dorpse sfeer voortgezet in de vorm van compacte, aaneengesloten bebouwing aan smalle woonstraten. Blokken worden aan alle zijden bebouwd of de bebouwing grenst met de achtertuinen aan een waterpartij. Een bijzonder deel is de zuidwestelijke hoek, waar via een hoekverdraaiing de ronding van de Randweg wordt gevolgd. Hier is als bijzonder bouwvolume een appartementenblok geprojecteerd.

Klooster: in het deel langs de begraafplaats komt een bijzonder element dat de koppeling vormt tussen Dorp en Boerenlint. Gekozen is voor de typologie van een klooster dat wordt gekenmerkt door compacte bebouwing rond een hof. Kloosters komen van oudsher veel voor in de provincie Utrecht, zoals de voormalige buitenplaats Beek en Hoff in Loenen aan de Vecht, dat vanaf 1937 tot 1992 als klooster fungeerde voor gepensioneerde zusters onder de naam Mater Dei. Een ander voorbeeld is het betrekkelijk recente klooster Doornburgh bij Maarssen, gebouwd in de stijl van de Bossche School.

Boerenlint: in de hoek langs de Rijksweg liggen enkele boerderijachtige bouwvolumes op ruime erven met opgaande beplanting. Deze open bebouwingsstructuur wordt doorgezet tot aan de aansluiting met



De sferen van Cronenburgh 4

de Randweg en sluit aan op de huidige erven langs de Rijksweg, zodat deze entree van het dorps haar huidige sfeer kan behouden. Er wordt van uitgegaan dat de oostelijke ontsluiting van het plangebied gaat fungeren als een lint, dat nieuwe en bestaande boerenerven met elkaar gaat verbinden tot een samenhangend sfeergebied.

De drie sferen sluiten dus aan op de directe omgeving: het bestaande deel van Cronenburgh, de begraafplaats en de lintbebouwing langs de Rijksweg. De karakteristiek van Loenen aan de Vecht zal dan ook niet ingrijpend veranderen, er is eerder sprake van voortbouwen op en versterken van wat er al is.

2.4 Verkavelingsplan en profielen

2.4.1 Stratenpatroon

De straten volgen grotendeels de kavelrichtingen in de locatie. In deelgebied Dorp liggen de oostwest gerichte straten evenwijdig aan de kavelsloten en de noordzuid gerichte straten evenwijdig aan de dwarssloten. Een uitzondering vormt de westhoek, waar een kleine hoekverdraaiing in de groenstrook ook in de ruimtelijke structuur wordt overgenomen. Deze hoekverdraaiing is het gevolg van een eerder aangelegde bouwweg, die hergebruikt gaat worden.

In deelgebied Klooster ontbreekt een doorgaand stratenpatroon. Dit gebied krijgt aan beide korte zijden een entree, die toegang geeft tot de hovenstructuur van het kloostercomplex. De gebouwen liggen evenwijdig aan of haaks op de oorspronkelijke kavelsloot, die nu de grens vormt met de begraafplaats.

Het stratenpatroon van het Boerenlint volgt de erfgrenzen van de in te passen kavels. De huidige bebouwing ligt niet vlak aan de weg maar op de erven, waarin het gebied is verkaveld en die worden begrensd door sloten. De nieuwbouw wordt wel langs de weg gesitueerd maar krijgt voortuinen om het landelijke karakter te onderstrepen.

2.4.2 Parkeren in de openbare ruimte

Om te voorkomen dat de geparkeerde auto het straatbeeld gaat bepalen, is gekozen voor enkele geconcentreerde parkeeroplossingen. In het grote bouwblok wordt aan de binnenzijde geparkeerd in haakse

parkeervakken achter de tuinen. Het appartementencomplex krijgt behalve een parkeergarage een voorplein die het gebouw allure geeft maar waarop ook geparkeerd wordt. Een tweede appartementenblok krijgt een ommuurde parkeertuin en in het kloostercomplex komt naast gebouwd parkeren een met groen omsloten parkeerhof, tegenover de begraafplaats. Dankzij deze geconcentreerde parkeeroplossingen en het parkeren op eigen terrein kan het parkeren op straat beperkt blijven tot langsparkeren aan slechts één zijde van de straat.

2.4.3 Groenelementen

Bij de groene inrichting wordt uitgegaan van de bestaande boomgroepen en bomenrijen in het plangebied en de beplanting langs de Randweg. Rond de boomgroepen zijn groene plekken geprojecteerd en de bomenrijen zijn deels gebruikt als randen langs de groene scheg tussen de Kappeyne van de Coppellolaan en de Randweg. De korte rij wilgen langs de Randweg blijft eveneens behouden en wordt aan beide zijden met inlandse bomen verlengd tot aan zowel de rotonde in de Rijksweg als de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppellolaan.

Op de plek waar de Randweg afbuigt van de Hollandsche Wetering maakt de dubbele bomenrij dus plaats voor een enkele rij bomen. Het nieuwe profiel markeert deze overgang en maakt het mogelijk om dicht bij de weg te bouwen en zo de dorpsrand duidelijker zichtbaar te maken. Via een voetgangersbrug in het verlengde van de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppellolaan wordt het wandelpad langs de Randweg verbonden met het wandelpad in de parkstrook langs de eerdere fasen van Cronenburgh.

Er is voor gekozen om bestaande bomen zoveel mogelijk in te passen. Voorwaarde is wel dat de bomen gezond zijn en eventuele ophogingen het behoud niet doorkruisen. In ieder geval komen er bomen waar deze nu al staan. De bebouwing vormt zich daardoor naar de bestaande groenstructuren in het gebied. Daarnaast worden er bomen geplant in openbare grasbermen en grastaluds langs sloten, waardoor een samenhangende blauwgroene structuur ontstaat. De inrichting en vormgeving van het groen en de precieze verdeling tussen zit- en speelplekken komt aan de orde in deel II, het Beeldkwaliteitplan.

2.4.4 Groen in de straat

Naast de aaneengesloten grotere groenelementen komt er ook op straatniveau het nodige groen voor. Op parkeerterreinen en in bredere straten zijn er bomen in grasbermen voorzien, in smallere straten bomen in plantvakken tussen de parkeervakken. Wanneer het aantal parkeervakken lager wordt, kan het aantal bomen in de straat zelfs nog toenemen. In alle gevallen worden meerdere soorten bij voorkeur in-landse bomen geplant, die passen bij het omringende landschap. Bomen in kleinere plantvakken in de straten vereisen extra aandacht. Ze mogen niet te dicht bij de gevelwand staan en worden daarom niet in het trottoir geprojecteerd maar tussen de vakken voor langsparkeren. Ook moet afhankelijk van de gekozen boomsoort de grond worden verbeterd om onder het maaiveld in voldoende doorwortelbare ruimte te kunnen voorzien. Bij grondverbetering moet tevens rekening worden gehouden met de fundering van de verharding want verzakking van wegdek of trottoir moet voorkomen worden. Straatbomen zijn echter zo belangrijk voor het zicht op groen vanuit de woning, schaduw op straat en beperking van hittestress dat deze inspanningen de moeite waard zijn.

De meeste woningen staan met de voorgevel op de erfgrens, evenals in de eerdere fasen van Cronenburgh. Er komen echter ook naar achteren geplaatste woningen voor, zodat tussen erfgrens en voorgevel een kleine voortuin mogelijk wordt. Deze teruggelegde besloten voortuin mag niet verhard worden en moet worden voorzien van een kleine boom of struik op de erfgrens.

2.4.5 Geveltuintjes

Langs de voorgevels op de erfgrens wordt in het openbaar gebied een smalle stoepstrook van 45 cm diep aangelegd. Het is niet nodig om een bruikleenovereenkomst te sluiten over het gebruik van de stoepstrook. Op een verharde stoepstrook kunnen zitbanken en bloembakken worden geplaatst maar de voorkeur gaat uit naar geveltuintjes in de volle grond. De optie voor een geveltuin wordt voorgelegd aan de toekomstige bewoners van de woning en indien zij hiervoor kiezen, wordt de stoepstrook alleen ter plaatse van de entree verhard. Zo wordt voorkomen dat de stenen van de stoepstrook na oplevering weer verwijderd moeten worden. De geveltuin kan aangelegd en gebruikt worden in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente 'Groen zelf doen - Gemeente Stichtse Vecht', te vinden op de website van de gemeente.

2.4.6 Waterpartijen

Het water in de wijk volgt de landschappelijke patronen en valt daarvoor deels samen met bestaande sloten. Daarnaast vormt de wegsloot langs de Randweg een belangrijk waterlint. De waterstructuur is ook bepalend geweest voor de overgangen tussen de drie sferen. Tussen Dorps en Klooster ligt de watergang die ook de rest van Cronenburgh

begrenst. Tussen deze watergang en het Boerenlint ligt een deels nieuwe waterpartij, die aansluit op de sloot langs de begraafplaats.

Naast het groen vormt dus ook het water een structurerend element. Het water vormt een doorgaand systeem hoewel niet alle kruisingen met wegen met bruggen worden opgelost. Vanwege de verschillende peilen en civieltechnische bezwaren om deze gelijk te maken is ervoor gekozen om de bestaande peilen te blijven hanteren.

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek stelt eisen aan de hoeveelheid open water die binnen een nieuw woongebied wordt gerealiseerd. Dit vergt nog een meer uitgebreide berekening die in het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de juridische procedure vanwege de Omgevingswet zal worden uitgevoerd. Grofweg kan nu al geconcludeerd worden dat binnen fase 4 het verlangde percentage open water niet helemaal zal worden gehaald. Een tekort zal worden gecompenseerd in fase 5 aan de noordzijde van de Randweg, een gebied dat waterstaatkundig tot hetzelfde peilgebied behoort als delen van fase 4.

2.4.7 Profielen en vogelvluchten

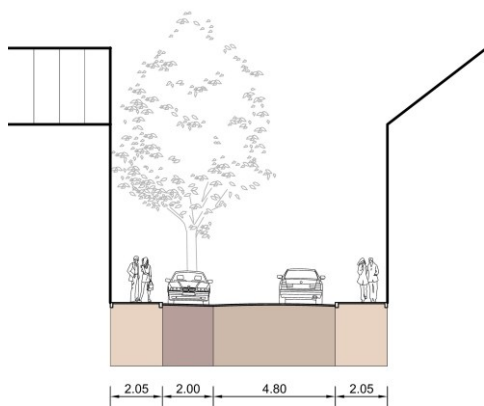
De profielen op de beide volgende pagina's zijn schematisch en geven alleen de noodzakelijke maatvoering aan. Daarbij is wel al rekening gehouden met de inpassing van geveltuintjes. De verdere uitwerking en detaillering komen aan de orde in deel II, het Beeldkwaliteitplan en het op te stellen inrichtingsplan.

Op de beide pagina's daarna zijn vier luchtfoto's afgebeeld met daaronder dezelfde luchtfoto's met daarin gemonteerde vogelvluchten op basis

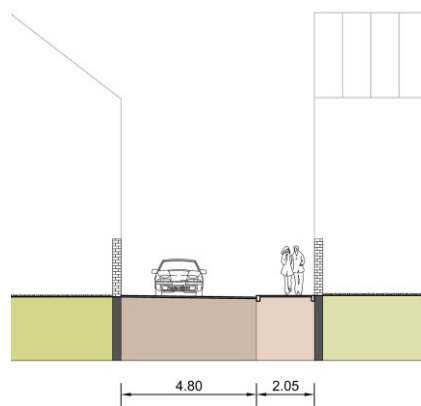
van de verkavelingstekening. Ook hier gaat het om schematische beelden, nu van bouwvolumes, grotendeel twee bouwlagen met zadeldak, en enkele specials met samengestelde kappen. Het gaat om voorlopige bouwvolumes, omdat er nog geen architectonische ontwerpen beschikbaar zijn. Om de schaal van de woningen herkenbaar te maken en enige variatie in de afbeeldingen aan te brengen zijn per woning verschillende kleurnuances toegepast.



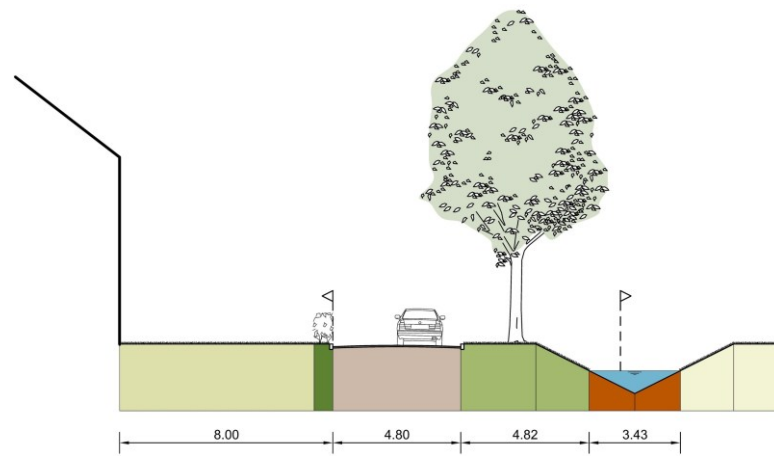
Profielen Cronenburgh fase 4



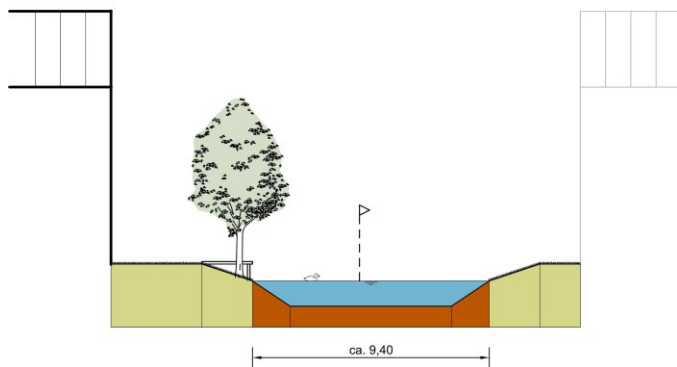
Profiel 1



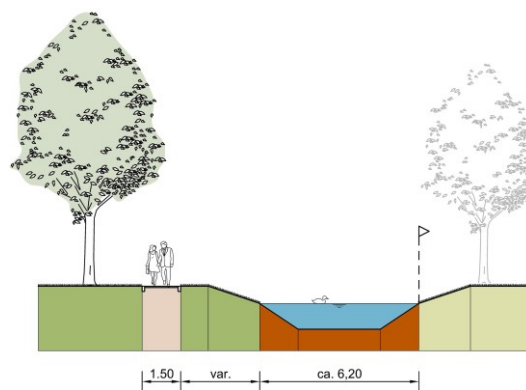
Profiel 2



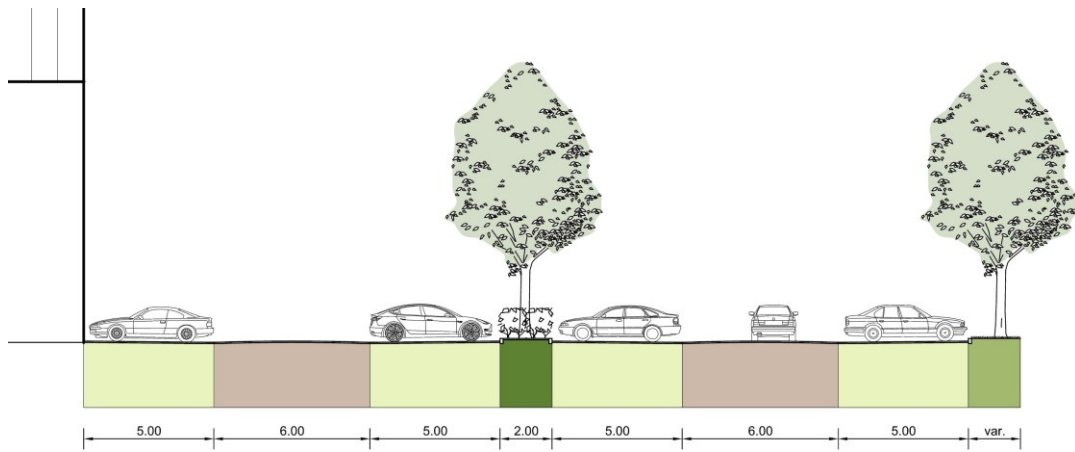
Profiel 3



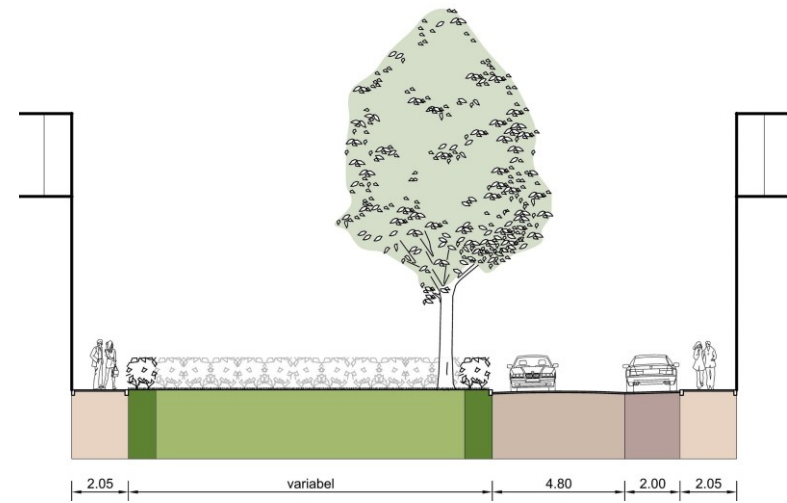
Profiel 4



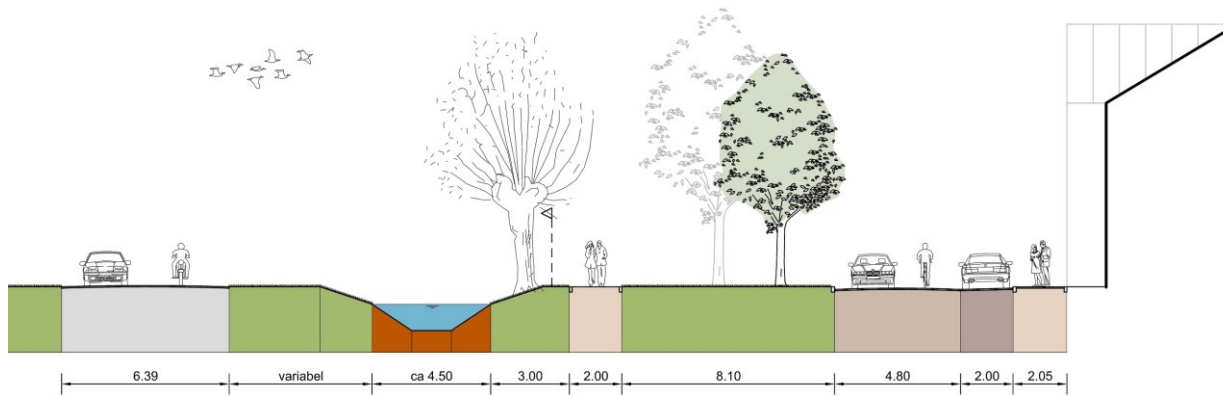
Profiel 5



Profiel 6



Profiel 8



Profiel 7



Vogelvlucht vanaf de rotonde in zuidwestelijke richting



Vogelvlucht met zicht op de locaties van fase 4 en 5



Nieuwe begeleidende dorpsrand langs de Randweg



Zicht op Boerenlint, Klooster en Dorp



Vogelvlucht vanaf de Hollandsche Wetering in oostelijke richting



Vogelvlucht vanaf de Buitenhof in westelijke richting



Zicht op Cronenburgh fase 4 met Randweg en fase 5



Zicht op Cronenburgh fase 4 met nieuwe waterpartij

2.5 Toekomstbestendigheid

2.5.1 Groen Groeit Mee

De provincie Utrecht heeft de 'Handreiking Groen bij uitbreidingslocaties' opgesteld met als ondertitel 'Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap'. Uit overleg tussen gemeente en provincie is gebleken, dat er bij een goede uitwerking van deze aanpak voor Cronenburgh 4 ook financieringsmogelijkheden voor de groene inrichting beschikbaar zijn. Het is dan wel belangrijk om aandacht te besteden aan hoe toegankelijk het groen ook daadwerkelijk is en hoe het groen op verschillende schaalniveaus met elkaar verbonden wordt.

Het ontwerp voor Cronenburgh is zowel compacter als groener dan de eerdere fasen van deze woonwijk. Dat begint al bij de voordeur, waar (de mogelijkheid van) geveltuinen de straatwanden een groene aanblik geeft. Ook zijn er meer straatbomen voorzien in open plantvakken tussen de parkeervakken. Deze plantvakken kunnen geadopteerd worden door bewoners uit de woningen vlakbij om de betrokkenheid bij het groen te vergroten. De smalle woonstraten komen uit op twee bredere woonstraten met brede plantsoenen met boomgroepen en bomenrijen of een laantje met groene oever langs een sloot. Ook ligt er een verblijfsplek aan de grote waterpartij en een buurtpark in de oksel van twee smallere waterpartijen. Al deze elementen komen via groen-blauwe lijnen uit op het wandelpad langs de Randweg, waarlangs een tweede, langgerekt buurtpark ligt. Het wandelpad maakt deel uit van een 'perimeter walk' langs geheel Cronenburgh met verschillende recreatieve en speelmogelijkheden. Via een voetgangersbrug wordt ook de

begraafplaats rechtstreeks bereikbaar gemaakt, waardoor een rustig wandelgebied aan de woonwijk wordt toegevoegd.

Aan de overzijde van de Randweg ligt fase 5, die grenst aan het golfterrein van 'Old Course Loenen'. Dit deels open weidegebied blijft grotendeels agrarisch, behoudt haar evenwijdige kavelsloten en de natuur- en biodiversiteitswaarden worden vergroot. Vanwege haar agrarische functie blijft de toegankelijkheid van dit gebied beperkt.

In het oostelijk deel van fase 5 worden de moestuinen van 'Eigen Teelt' ondergebracht, waarbij wordt aangesloten op de landschappelijke structuur. Naast hun eigen tuin kunnen bewoners van Cronenburgh 4 dus in de buurt ook nog bloemen, fruit en groenten kweken. De moestuinen zijn rechtstreeks bereikbaar via een oversteek over de Randweg, halverwege de locatie. Met een klompenpad langs de moestuinen richting de rotonde in de Rijksweg kan de recreatieve waarde van fase 5 nog verder toenemen.

Zo vormen de verschillende schakels van het groen een samenhangend geheel: van voordeurgroen via buurtgroen, wijkgroen en stadlandgroen naar het landschap om de hoek en verder weg, bereikbaar te voet en met de fiets.

2.5.2 Gezondheid

Vanuit de Omgevingswet wordt aandacht gevraagd voor een gezonde leefomgeving door middel van fysieke en psychische maatregelen. De mogelijkheid tot bewegen en samenkomen in de directe omgeving bevordert de gezondheid. Omdat Cronenburgh fase 4 geen doorgaand autoverkeer kent, is de verkeershinder beperkt en de openbare ruimte vooral verblijfsgebied. Zo biedt het plan op buurtniveau bescherming

tegen negatieve omgevingsinvloeden zoals geluid- en geurhinder en krijgt als positieve factor het langzaam verkeer ruim baan.

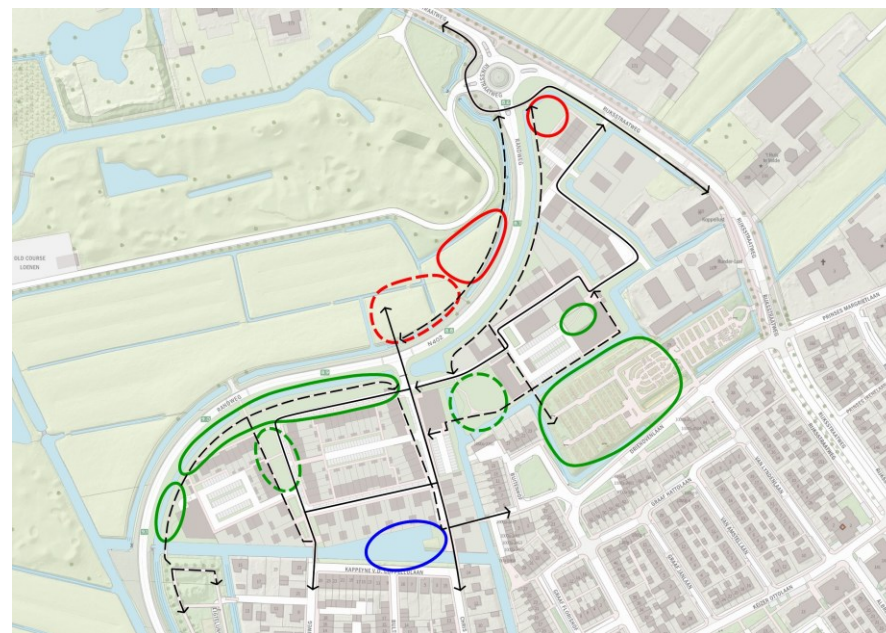
Dankzij meerdere verbindingen voor voetgangers en fietser met eerdere fasen van Cronenburgh en de rest van het dorp wordt het langzaam verkeer gestimuleerd en daarmee ook gezond gedrag. Voetgangers en fietsers kunnen elkaar ook eenvoudiger tegenkomen op straat en een praatje maken, waardoor het buurtgevoel versterkt wordt, evenals het idee van een dorpsgemeenschap. Het vele verblijfsgroen in de woonomgeving maakt het lopen en fietsen nog aantrekkelijker, mede dankzij de doorlopende wandelroutes door het groen en de verschillende speel- en zitplekken. Daarbij komen nog de natuurwaarden en recreatieve waarden van fase 5 met haar moestuinen en klompenpad.

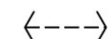
Met elkaar vormen de langzaam verkeersroutes een doorgaand systeem van verbindingen binnen de nieuwe woonbuurt. Zo kunnen verschillende 'ommetjes' worden gelopen, zowel binnen fase 4 en 5 als via de rest van Cronenburgh en het bestaande dorp. De moestuin en de naastgelegen boomgaard in fase 5 vormen evenals de begraafplaats in het huidige dorp een bijzondere, groene bestemming.

Veel wandelroutes lopen door het groen en verbinden groene speel- en zitplekken met elkaar. Ze zijn dus aantrekkelijk voor zowel kinderen, volwassenen als ouderen. Langs de Randweg kan ook hard gelopen worden, mede dankzij de verbinding met de parkzone langs de eerdere fasen van Cronenburgh. Er worden echter geen afzonderlijke routes voor verschillende (typen) gebruikers aangelegd.

De fietsroutes maken gebruik van dezelfde straten als de auto's maar zijn vooral op de rest van de bebouwde kom gericht, terwijl de auto's

van en naar de Randweg en voor een klein deel de Rijksstraatweg rijden. Fietzers en auto's komen elkaar dus wel tegen maar grote delen van de wijk zijn autoluw, zoals de zuidelijke woonstraat in het Dorp en de verbindingen door Klooster en Boerenlint.



-  fietsroute
-  wandelroute
-  park(strook) met zitplekken
-  groene speelplek en zitplek
-  waterspeelplek
-  boomgaard
-  moestuinen

Groen en gezondheid

2.5.3 Duurzaamheid

Over de uitwerking van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen voor Cronenburgh 4 wordt nog overleg gevoerd met de gemeente. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de volgende thema's:

1. natuurinclusief en biodiversiteit
2. klimaatadaptatie
3. gezonde leefomgeving
4. energie
5. duurzame mobiliteit
6. circulariteit.

Uitgangspunt is dat op belangrijke punten in ieder geval de score 'brons' wordt gehaald. Uit de Notitie - Toetsing Toekomstbestendig Bouwen van Kubiek blijkt dat dit zeker mogelijk is.

Hitte: In het plan zijn al relatief veel straatbomen aangegeven die voor schaduw in de openbare ruimte zorgen en dat aantal kan nog toenemen bij een verlaging van de parkeernorm. In smalle straten geeft de bebouwing bovendien de nodige schaduw. Alle verblijfsplekken liggen in het groen en worden beschaduwd door opgaande beplanting.

Droogte: De drie sfeergebieden worden alle geheel door water omgeven, deels met beplante oevers. Een doorlopende groenstructuur in het Dorp en groenplekken aan het water in het Klooster en Boerenlint bieden de mogelijkheid om het water in de locatie langer vast te houden.

Wateroverlast: Het vasthouden van water en pas daarna afvoeren naar het oppervlaktewater zijn de eerste maatregelen tegen wateroverlast.

Bij uitzonderlijke regenbuien kan gebruik worden gemaakt van het agrarisch gebied aan de overzijde van de Randweg als extra wateropvang.

Overstromingsrisico: Het maken van een onderscheid tussen hogere en lagere plekken om het overstromingsrisico te beperken is niet zinvol in een betrekkelijk klein gebied. Wat wel denkbaar is maar ook kosten met zich meebrengt is een iets hoger peil van de begane grondvloer.

Bodemdaling: Een iets hoger straatpeil dan het aangrenzende groen is een goede manier om het water vast te houden en het grondwaterpeil zo constant mogelijk. Het afstromen van water via de ruimtelijke structuur is betrekkelijk eenvoudig omdat veel noordzuid gerichte straten aan beide uiteinden uitkomen op groen en/of water.

Ecologische oplossingen: Deze worden vooral toegepast in fase 5, het te handhaven agrarische gebied noordelijk van de Randweg.

Hoogwaardige habitats: Op gebouwniveau zijn al de nodige voorstellen gedaan in het Ruimtelijk Plan. De verschillende (deels bestaande) boomgroepen en bomenrijen bieden ook hoogwaardige habitats, evenals de voorgestelde ecologische oevers.

Groenblauwe structuren: Alle watergangen zijn met elkaar verbonden en doodlopende delen komen niet voor. Veel watergangen worden begeleid door groene oevers, vaak beplant met bomen. Veel aandacht is geschonken aan particuliere oevers die slechts een zeer lage beschoeiing krijgen en oplopende of terrasvormige tuinen.

2.6 Woningtypen

2.6.1 Grondgebonden woningen

Evenals in de eerste drie fasen van Cronenburgh bestaat het merendeel van de woningen uit laagbouw. De meeste van deze woningen liggen in het deelgebied Dorp als rijen, tweekappers of vrijstaand aan een straat, incidenteel met een kleine voortuin. In de gesloten bouwblokken grenzen de achtertuinen aan een achterpad of parkeerterrein, in de half open blokken aan een waterpartij. Enkele bijzondere woningtypen liggen aan een klein groenelement. Ook behoren verschillende grondgebonden woningen tot het deelgebied Klooster, waar zij deel uitmaken van een groter complex met appartementen. Het Boerenlint bestaat uit slechts één slingerend laantje met laagbouw.

2.6.2 Appartementen

In de eerste fasen van Cronenburgh komen wel appartementen voor maar deze zijn niet hoger dan de laagbouw. Wel staan hier meerdere 'specials', bijzondere grondgebonden woningen met een grotere bouwhoogte. In fase 4 zijn de appartementen en de 'specials' gecombineerd tot enkele hogere, bijzondere gebouwen van drie en vier lagen.

In de zuidwesthoek van het Dorp is een blokvormig volume geprojecteerd aan een pleinvormige ruimte. Een dergelijk bouwwerk zou bijvoorbeeld geïnspireerd kunnen zijn door het verdwenen kasteel Cronenburgh, natuurlijk zonder dat letterlijk een kasteeltje wordt ontworpen. Tegenover dit blok komt een rij beneden-boven woningen, die de pleinruimte met hun achtertuin begrenzen.

Op de grens van Dorp en Klooster komt een langwerpig blok met de lange zijden aan een doorgaande straat en een waterpartij. Het zou kunnen verwijzen naar een landhuis, dat na de groei van het dorp in de bebouwde kom terecht is gekomen. De ommuurde tuin waar nu geparkeerd kan worden past daar goed bij.

In het sfeergebied Klooster komen naast de grondgebonden woningen ook drie appartementenblokken, waarvan één met beneden-boven woningen. Grotere bouwvolumes die onderdeel uitmaken van een klooster kunnen daarbij als voorbeeld dienen, zoals het convent (gemeenschappelijke woning), de refter (eetzaal) en natuurlijk de kloosterhof zelf.

De 'specials' moeten aansluiten op het bestaande dorp en Cronenburgh fase 4. De bouwwerken mogen geen vreemde elementen worden in het dorpsbeeld en aangrenzende landschap. Evenals de 'specials' uit de eerdere fasen kunnen ze fungeren als accenten en herkenningspunten. En evenals in historische dorpen verlevendigen ze het straatbeeld en het silhouet en dragen ze bij aan de variatie aan woonvormen.

2.6.3 Woningprogramma

Er wordt uitgegaan van verschillende woningtypologieën en deze zorgen voor een gemixte wijk. Er komen onder andere beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen, vrijstaande woningen, appartementen en rijtjeswoningen. Daarmee wordt de wijk gedifferentieerder dan de voorgaande fasen van Cronenburgh, die vooral uit eengezinswoningen bestaat. Het grote voordeel is dat er daardoor verschillende doelgroepen kunnen worden bediend, ook in het betaalbare segment. Zo komt er in Cronenburgh 4 ruimte voor zowel jongeren, gezinnen als ouderen. Het

ruimtelijk plan is dan ook maximaal afgestemd op de Woonvisie 2023-2030 van de gemeente Stichtse Vecht. Daarin wordt ook de mogelijkheid geboden om middeldure huur (deels) in te kunnen wisselen voor bereikbare koop, wat nodig kan zijn vanwege de hoge ambities die de financiële haalbaarheid van het definitieve programma niet in de weg mogen staan.

2.7 Verkeer en parkeren

2.7.1 Autoverkeer

Fase 4 krijgt twee hoofdonthutslutltingen, één op de Randweg en één op de Rijsstraatweg. De aansluiting op de Randweg ligt halverwege de locatie, die op de Rijsstraatweg even ten zuiden van de rotonde. De aansluiting op de Randweg is bestemd voor de sfergebieden Dorp en Klooster, die op de Rijsstraatweg alleen voor het Boerenlint. Deze laatste krijgt dan ook een bescheidener profiel, uitgaande van 'shared space', omdat er veel minder verkeer gebruik van zal maken.

Een doorgaande autoverbinding door fase 4 wordt niet voorzien, alleen voor nooddiensten wordt daarvoor een mogelijkheid gecreëerd. Daartoe wordt aan de oostzijde van het Klooster een verzinkbare afzetpaal geplaatst. Aan beide zijden van het klooster wordt door inrichtingselementen duidelijk gemaakt, bijvoorbeeld een toegangspoort, dat dit gebied alleen bedoeld is voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer.

Autoverkeer naar fase 3 van Cronenburgh of het bestaande dorp wordt evenmin mogelijk gemaakt. Evenals eerdere fasen van Cronenburgh wordt ook fase 4 alleen buitenom voor auto's bereikbaar. In de

- autoverkeer
- - - langzaam verkeer
- geconcentreerd parkeren



Verkeersstructuur

Ruimtelijke Onderbouwing voor de juridische procedure van de Omgevingswet wordt een mobiliteitsonderzoek verricht dat wordt afgestemd met de Provincie.

Anders dan in de eerdere fasen van Cronenburgh maakt de Randweg nu veel meer deel uit van de dorpsrand. In plaats van een brede groenzone die de bebouwing afschermt is de nieuwbouw nu juist op de Randweg

gericht. De gedachte is dat de weg meer voelt als deel van de bebouwde kom, waardoor er mogelijk minder hard gereden wordt, vooral ter hoogte van de aansluiting met fase 4 halverwege de slinger in de Randweg.

2.7.2 Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer worden wel rechtstreekse verbindingen aangelegd met de aangrenzende woongebieden. Twee bruggen over de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppellolaan sluiten aan op respectievelijk de Ligtelijnweg en de Chris Schutweg in fase 3. Beide wegen komen uit op de Bastertlaan, de grens tussen fase 2 en 3, en een belangrijke langzaam verkeersverbinding met de Keizer Ottolaan. Ook wordt een fietsbrug gelegd naar de Buitenhof in het bestaande dorp. Vanuit het deelgebied Klooster wordt voorts een voetgangersbrug voorzien naar de begraafplaats, waardoor de samenhang met het bestaande dorp verder wordt versterkt.

Uit het participatieproces is gebleken dat voor doorgaand fietsverkeer de voorkeur uitgaat naar een vrijliggend fietspad langs de Randweg. Een dergelijk fietspad maakt geen deel uit van het planproces van Cronenburgh 4 en is inmiddels door de provincie afgewezen. Uiteindelijk zal er ook een mobiliteitstoets moeten worden uitgevoerd om te bepalen of de voorgestelde verbindingen voldoende capaciteit bieden. De door de Fietzersbond bepleite fietsroute vanaf de Bastertlaan richting de Kanaaldijk heeft overigens ook invloed op de te maken keuzen maar de aanleg hiervan is vooralsnog onzeker.

2.7.3 Rondje om het dorp

Met de realisatie van fase 4 wordt niet alleen het dorp afgerond maar krijgt Loenen aan de Vecht ook een 'rondje om het dorp', althans langs de noordwestzijde. Het al aangelegde voetpad in de parkstrook langs de eerdere fasen van Cronenburgh wordt voortgezet langs de wegsloot van de Randweg, begeleid door onder andere bestaande en nieuwe bomen. Het loopt niet alleen langs de drie deelgebieden maar sluit ook op meerdere plekken aan op het stratenpatroon, zodat bewoners worden uitgenodigd voor een wandeling en kinderen zich veilig van de ene naar de andere speelplek kunnen bewegen.

2.7.4 Parkeren

Meer nog dan in de eerdere fasen van Cronenburgh is ervoor gekozen om de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren. Zo wordt de openbare ruimte een verblijfsgebied waar het aantrekkelijker en veiliger is voor zowel fietsers, voetgangers als spelende kinderen. Om dit doel te bereiken wordt het parkeren zoveel mogelijk geclusterd op daarvoor bestemde plekken, grotendeels uit het zicht. Ook gebouwde voorzieningen zijn denkbaar, zoals parkeerschuren en afgedekte parkeerplaatsen. Hierdoor is het mogelijk om het langs parkeren in straten te beperken tot één zijde.

Bij de analyse van het benodigde aantal parkeerplaatsen is aanvankelijk uitgegaan van de nota Parkeernormen Stichtse Vecht van juli 2015 (bijlage 3a). Cronenburgh valt daarin binnen het gebied 'rest bebouwde kom', en wordt gezien als 'matig stedelijk'. Dat leidde tot relatief hoge parkeernormen per woning, waarbij voor de beneden/bovenwoningen een vertaling heeft plaatsgevonden (dit type wordt namelijk niet

beschreven in de nota). Datzelfde geldt voor de woningen die worden getypeerd als 'levensloop bestendig' en 'rug-aan-rug woningen'.

Op het ogenblik wordt door de gemeente gewerkt aan een nieuw mobiliteitsprogramma, waarin meer wordt gekeken naar maatwerk gerelateerd aan woningtypes, doelgroepen en alternatieve vervoersvoorzieningen zoals deelauto's. In dit mobiliteitsprogramma worden waarschijnlijk lagere parkeernormen gehanteerd, die het mogelijk maken om de oppervlakte aan verharding terug te dringen ten gunste van de oppervlakte aan groen. De gehanteerde parkeernormen voor Cronenburgh fase 4 kunnen dus misschien nog worden verlaagd. Daarom is vooruitlopend op het mobiliteitsprogramma aan verkeersadviseur Goudappel gevraagd om, aanvullend op het door haar uitgevoerde verkeersonderzoek, onderzoek te doen naar geschikte parkeernormen voor Cronenburgh IV.

Goudappel heeft in haar notitie van 23 juni 2025 gebruik gemaakt van data over het daadwerkelijke autobezit (CBS-(micro)data), inclusief het gebruik van leaseauto's en inclusief correcties voor het parkeren van zakelijke auto's en/of grijze kentekens in de avonduren. Op deze wijze is het mogelijk om inzicht te krijgen in het autobezit bij verschillende typen woningen naar eigenaarschap (koop, huur, sociale huur), type woningen (grondgebonden, niet-grondgebonden) en oppervlakteklassen. Goudappel beschikt over deze niet-rechtstreeks-openbare gegevens en heeft hier in de laatste jaren veel onderzoek naar gedaan.

Voor de analyse is vanwege een goede vergelijkbaarheid primair gebruik gemaakt van data van de wijk Cronenburgh in Loenen aan de Vecht. Omdat echter niet alle toekomstige type woningen in deze buurt aanwezig zijn, is daarna gekeken naar data vanuit andere buurten in

Loenen aan de Vecht zelf, te weten Driehoven en Hoefijzer. Wanneer dit type woningen niet aanwezig is in Loenen aan de Vecht is gebruik gemaakt van data uit omliggende en/of vergelijkbare gemeenten waarin deze woningtypen wel voorkomen. Rug-aan-rug woningen en levensloop woningen, beide betaalbare koopwoningen met een relatief beperkte oppervlakte voor een grondgebonden woning van 55-65 m², zijn hierbij geclassificeerd als koopappartementen kleiner dan 75 m². Voor de parkeernorm voor bezoekers sluit Goudappel aan bij het kencijfer uit de meest recente CROW-publicatie. Voor Cronenburgh 4 (rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied) komt dat neer op 0.15 parkeerplaats per woning. Deze is meegenomen in de volgende normering:

- 2.05 vrijstaande woningen
- 1.95 tweekappers
- 1.85 rij- en hoekwoningen
- 1.85 appartement duur
- 1.45 rug-aan-rug / levensloop / bebo
- 1.15 sociale huur midden
- 0.95 sociale huur goedkoop.

De huidige nota Parkeernormen Stichtse Vecht van juli 2015 bevat geen aanwijzingen omtrent reductie factoren bij parkeren op eigen terrein. Er wordt er van uitgegaan dat alle parkeerplaatsen die op eigen terrein worden aangeboden volwaardig kunnen worden 'verrekend' met de behoefte aan parkeerplaatsen per buurtje. Het is daarbij wel van belang dat de parkeerplaatsen ook echt als zodanig worden aangelegd en deze ruimte niet gebruikt gaat worden als tuin of uitbreidingsruimte voor een woning. De parkeerplaatsen op eigen erf moeten dan ook goed worden vastgelegd, bijvoorbeeld via een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de woningen.

2.8 Ruimtegebruik

2.8.1 Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied in fase 4 bedraagt 31.839 m² oftewel 57% van de totale oppervlakte van het plangebied, een percentage dat gebruikelijk is bij dergelijke nieuwbouwprojecten. Uitgegeven worden de woonhuiskavels, de parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken en het privé groen bij de appartementenblokken. Zo ontstaan duidelijk begrensde eigendommen die heldere overgangen naar het openbaar gebied mogelijk maken. Hoewel er op meerdere plekken tuinen aan het water grenzen wordt nergens water uitgegeven.

De overgangen tussen het uitgeefbaar en openbaar gebied vormt een belangrijk deel van de ontwerpopgave. Dat geldt voor zowel de zachte en harde erfscheidingen langs de straat als de oevers langs het water. Het zorgvuldig ontwerpen van deze overgangen is mede bepalend voor de te bereiken ruimtelijke kwaliteit.

2.8.2 Openbaar gebied

Het openbaar gebied bestaat uit water, groen en verharding. De verharding is onderverdeeld in wegen, paden en parkeren. De verschillende verhardingen worden toegelicht in deel II, het Beeldkwaliteitplan. Van belang is dat ook aaneengesloten verhardingen grotendeels water doorlatend kunnen zijn, met name die van paden en parkeervakken.

De verhardingen en de niet verharde vlakken nemen elk ongeveer evenveel oppervlakte in beslag, respectievelijk 21% en 22%. Naar verwachting zal circa 30% van het openbaar gebied waterdoorlatend worden.



	uitgeefbaar	31.839 m ²	— 57%
	verharding wegen	5.806 m ²	} 21%
	verharding paden	4.594 m ²	
	verharding parkeren	1.372 m ²	
	groen	7.596 m ²	— 14%
	water - openbaar	4.617 m ²	— 8%
	fase 4 Cronenburgh	55.824 m ²	

Ruimtegebruik Cronenburgh fase 4

2.8.3 Vergelijking fase 4 met fase 1, 2 en 3

In 2020 is onderzocht welke woningdichtheid binnen de fasen 1, 2 en 3 is gerealiseerd. Daarbij zijn de oppervlakten bepaald binnen de rode contour op de tekening. De gronden behorende bij de Randweg zijn dus buiten beschouwing gelaten. De dichtheid van het gerealiseerde deel van Cronenburgh komt volgens deze berekening uit op 21 woningen per hectare.

De dichtheid volgens de verkavelingsschets voor fase 4 komt uit op circa 37 woningen per hectare. Dat verschil komt doordat er in de fasen 1, 2 en 3 maar weinig gestapelde of kleinere woningen voorkomen. Terwijl er juist in fase 4, vanwege de nieuwe Woonvisie, veel meer gestapelde woningen en kleinere woningen zoals de rug-aan-rug woningen en de beneden-boven woningen zijn voorzien. Wanneer de gestapelde woningen en de specifiek projecten zouden worden omgerekend naar grondgebonden woningen ontloopt de dichtheid in fase 4 de dichtheid in de gerealiseerde fasen echter niet of nauwelijks.

Voor die omrekening is gekeken naar het grondgebruik, dat ook al eens eerder voor de gerealiseerde fasen 1, 2 en 3 is berekend. In de afbeelding hiernaast staan de metrages en percentages voor het uitgeefbaar en het openbaar gebied en die zijn vrijwel identiek aan die voor fase 4. Voor de sfeer en beleving van het plan zijn juist de percentages voor de uit te geven kavels, voor de hoeveelheid groen en het aanwezige water belangrijke indicatoren.

Uit de berekening van het grondgebruik van fase 4 blijkt dat de hogere woningdichtheid nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid uitgegeven grond.



	uitgeefbaar	62.344 m ²	— 58%
	verharding wegen	11.927 m ²	} 21%
	verharding paden	8.628 m ²	
	verharding parkeren	1.461 m ²	
	groen	14.570 m ²	— 14%
	water	7.653 m ²	— 7%
	fase 1, 2 en 3 Cronenburgh	106.583 m ²	

Ruimtegebruik Cronenburgh fase 1, 2 en 3

Ondanks de stapeling van woningen of het op een bijzondere wijze clusteren van woningen zijn de percentages groen en water immers vrijwel gelijk, zodat fase 4 een even lichtig woongebied kan worden als fase 1 en 2 en aanmerkelijk groener dan fase 3, waar het meeste park-groen langs de Randweg terecht is gekomen.



Zicht vanuit fase 2 op fase 3 van Cronenburgh

Met deze groene rand komt het percentage groen in fase 3 uit op 16%, tegenover 14% in fase 4, zonder de groene rand mee te rekenen worden deze percentages respectievelijk 3% en 14%. Door het groen minder langs de randen te projecteren krijgt de directe woonomgeving een veel groener karakter, wat heel gunstig is voor het microklimaat.



Special met uitzichttoren

3. Beeldkwaliteitplan

3.1 Verkavelingsprincipes drie deelgebieden

3.1.1 Samenhang en variatie

Cronenburgh fase 4 vormt een samenhangend ruimtelijk ontwerp maar kent ook de nodige variatie. Zo krijgt deze laatste fase, meer dan in de eerdere fasen van Cronenburgh, een grotere mix aan woningtypen. Dat is niet alleen het gevolg van de nieuwe Woonvisie maar ook van de vorm van de locatie. Deze ligt ingeklemd tussen de gevarieerde huidige noordwestkant van het dorp met haar verschillende bebouwingsranden en functies en de lange serpentine van de Randweg. Hierdoor wordt het gebied op een natuurlijke manier in verschillende stukken verdeeld die uitnodigen tot een verschillende invulling en signatuur. Dat blijkt al uit het stedenbouwkundig plan.

3.1.2 Verschillende verkavelingen

Deelgebied Dorp wordt op klassieke wijze verkaveld tot een regelmatig stratenpatroon. De overgang tussen uitgegeven en openbaar gebied bestaat uit een strakke erfgrens. In de meeste gevallen staat de voorgevel hierop en vallen erfgrens en rooilijn dus samen. Een teruggelegde rooilijn behoort plaatselijk echter ook tot de mogelijkheden, waardoor een ondiepe voor- of zijtuin ontstaat. In die situatie kan de erfgrens gemarkeerd worden door een transparant hekwerk met verticale spijlen. Deelgebied Klooster bestaat uit een ensemble van grotere en kleinere

bouwwerken die met elkaar een samenhangend complex vormen. In het platte vlak is dit complex herkenbaar door een afwijkende verharding, de kloostervloer. In sommige gevallen staan de bouwwerken op de perceelsgrens, in andere gevallen eindigt hier de kloostervloer. De privétuinen van de grondgebonden woningen liggen achter een erfscheiding. Deelgebied Boerenlint is gegroepeerd aan een landweg, die achter de bestaande erven langs slingert. Hier grenst het openbaar gebied in de regel aan tuinen en staan de langsgevels nooit op de erfgrens. Alleen twee kopgevels staan wel op de erfgrens en markeren zo de beide haakse bochten in de landweg.

3.1.3 Drie deelgebieden

Voor de drie deelgebieden Dorp, Klooster en Boerenlint worden ook afzonderlijke beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Daardoor worden de stedenbouwkundige verschillen architectonisch verder aangescherpt tot herkenbare sfeergebieden met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Voor de bebouwing, de erfgrenzen en de openbare ruimte worden afzonderlijke beeldkwaliteitseisen opgesteld:

- Criteria bebouwing: de beeldkwaliteitseisen waaraan alle woningontwerpen moeten voldoen en die door het Kwaliteitsteam als maatgevend worden gehanteerd.
- Regels erfgrenzen: de beeldkwaliteitseisen waaraan alle door de ontwikkelaar te realiseren erfgrenzen moeten voldoen en die door de bewoners/eigenaars in stand moeten worden gehouden, al of niet te waarborgen via een kettingbeding in de koopovereenkomst.
- Richtlijnen openbare ruimte: de beeldkwaliteitseisen die zorgdragen voor een goede afstemming tussen de bebouwing, de erfgrenzen en het openbaar gebied.

3.2 Dorp

3.2.1 Architectonische sfeer

Dit sfeergebied vormt de voortzetting van Cronenburgh fase 3 aan de overzijde van de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppellolaan. Ook het Dorp heeft de karakteristieke smalle straatprofielen maar in fase 4 doen ook langgerekte groenstroken in straten hun intrede. Zo wordt niet alleen de directe woonomgeving groener maar ontstaan vi-zieren met lange doorzichten op het aangrenzende landschap. Een groot verschil ten opzichte van de eerdere fasen zijn de op de Randweg gerichte voorkanten van de bebouwing. Dit omslagpunt ligt ter hoogte van de waterpartij langs de Kappeyne van de Coppellolaan.

De architectuur in het Dorp is kleinschalig, pandsgewijze bebouwing en korte rijen overheersen, veelal samengevoegd tot een gevarieerde straatwand van op elkaar afgestemde architectuur. Daarnaast komen ook tweekappers en een enkele vrijstaande woning voor. De afzonderlijke woning is altijd goed herkenbaar. De verschijningsvorm is eigen-tijds maar niet modieus. Er is zowel ruimte voor moderne als traditio-nele oplossingen. Elke grondgebonden woning krijgt een kap, de voor-gevels zijn gevarieerd met de voordeur als duidelijk accent en woning-brede panoramaramen ontbreken.

De vormgeving is eenvoudig maar de woningen worden zorgvuldig ge-detailleerd. Als inspiratie dient de periode van de naoorlogse shake-hands architectuur, , waarin moderne en traditionele architectuuropvat-tingen versmolten tot een nieuwe, humane vormgeving. Dit sfeergebied sluit hierdoor in architectonisch opzicht naadloos aan op de eerdere fa-sen van Cronenburgh met hun bereikte ruimtelijke samenhang.



Sfeergebied Dorp

3.2.2 Specials

De specials in de zuidwest- en noordoosthoek liggen beide aan een wa-terpartij en contrasteren met de laagbouw door hun grotere bouw-hoogte en hun alzijdigheid. Als vrijstaande volumes verwijzen ze naar de landhuizen langs de Vecht met hun klassieke uitstraling. De afzon-derlijke woning is ondergeschikt aan het totaalbeeld, de hoofdentree wordt rijk vormgegeven. Bijzondere en/of samengestelde kapvormen geven de specials een opvallend silhouet, waardoor ze herkenningspun-ten worden langs de waterpartij tegenover het park naast Cronenburgh 3 en de entree van het woongebied vanaf de Randweg.



Referentiebeelden special landhuis

3.2.3 Criteria bebouwing

Ontwerpeenheid

- De kleinste korrel vormt de basis van de verkaveling en bestaat uit het afzonderlijke woonhuis met eigen voorgevel. Minimaal 30% van de woningen moet worden gebouwd als kleinste korrel.
- De volgende korrel bestaat uit twee aan elkaar gebouwde woningen tussen tuinen of als twee- of drielal in een gevelwand.
- De daaropvolgende korrel wordt gevormd door een complete rij met bijvoorbeeld bebo's.
- De grootste korrel wordt gevormd door het afzonderlijke appartementenblok, de special.
- De woningen staan met de voorgevel op de erfgrans, een teruggelegde rooilijn is mogelijk voor maximaal 20% van de blok-lengte.

Bouwvolume

- Grondgebonden woningen krijgen twee bouwlagen met kap. Bij pandsgewijze schakeling staat het zadeldak haaks op de straat, bij groepsgewijze schakeling staat het zadeldak evenwijdig aan de



Pandsgewijze bebouwing met topgevel



Pandsgewijze bebouwing met trapgevel



Pandsgewijze bebouwing op geknikte rooilijn



Pandsgewijze bebouwing vrijstaand



Rijwoning met samengestelde kap



Kopgevel vormgegeven als voorgevel

- straat. Beide kapvormen kunnen worden gekoppeld via een samengestelde kap tot een drie- of viertal.
- Bebo's krijgen eveneens twee lagen met kap, in de regel een langskap. Dwarskappen kunnen worden toegepast om het blok te geleiden of te beëindigen.
- Appartementen zijn mogelijk tot vier lagen met kap, waarbij ook in de kap wordt gewoond.
- Om de schaalsprong te beperken wordt uitgegaan van meerdere afzonderlijke zadeldaken of geschakelde kapvormen.
- Bij appartementen in de kap zijn reeksen van dakkapellen toegestaan, evenals een kap zonder nok in de vorm van een hellend gevelvlak van maximaal 60 graden.
- In alle gevallen zijn zowel zadeldaken als mansardes en symmetrische als asymmetrische kappen mogelijk.

Gevelbeeld

- De gevelindeling ondersteunt de korrelgrootte van de bouwvolumes en accentueert deze door middel van een individuele, gespiegelde of seriële plaatsing van raam- en deuropeningen.



Twee onder één (samengestelde) kap



Dorpse gestapelde bebouwing



Appartementenblok met opvallende kappen

- Raamopeningen zijn in de regel verticaal gericht of vierkant, het horizontale raam vormt een uitzondering.
- De raamassen mogen verticaal doorlopen maar ook verspringen.
- Over twee bouwlagen samengevoegde raamopeningen of hoekramen zijn toegestaan.
- De voordeur wordt geaccentueerd door bijvoorbeeld een diepere negge, een omlijsting van baksteen of een hoofdgestel met bovenlicht en een hardstenen stoepplaat.
- Kopgevels op de erfgrans of via een zijtuin gericht op de straat worden beschouwd als voorgevels met raam- en/of deuropeningen.
- Bij de indeling van de gevel kunnen naast raamopeningen ook penanten en/of blinde nissen worden toegepast.

Materialen en kleuren

- Gevels van de hoofdvolumes worden voor het merendeel opgetrokken uit aardkleurige, bruinrode tot paarsrode baksteen, al of niet genuanceerd.
- Incidenteel is als accent een gebroken wit gekeimde of gestucte gevel mogelijk.

- Voor karakteristieke onderdelen van de gevel kan ook natuursteen worden toegepast, bij voorkeur Belgische hardsteen.
- Daken worden gedekt met keramische antracietkleurige of bruinrode dakpannen of grijze natuursteen leien.
- Ramen en kozijnen worden in hout uitgevoerd en kunnen hun natuurlijke kleur behouden of gebroken wit, lichtgrijs of een andere neutrale tint worden geverfd. Antracietkleurige ramen en kozijnen zijn niet toegestaan.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de tinten en textuur van de toegepaste materialen.

Detaillering

- Ambachtelijke detaillering van het metselwerk met bijvoorbeeld verschillende metselverbanden, rollagen, plinten, lijsten en nissen.
- Dakranddetail kopgevel steen-op-steen, dus zonder boeidelen of windveren, met een metalen afdekking van het metselwerk.
- Dakranddetail langsgevel met zinken bakgoot op of aan het metselwerk of een verholen goot in het dakvlak.

- Detaillering van de entree met mee-ontworpen brievenbus, huisnummerplaat, vlaggenstokhouder en buitenlamp.
- Als optie plantenbakken, gevelbanken of andere accessoires in de voorgevel aanbieden.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag hoog, gerekend zonder een eventuele kap of aankapping aan het hoofdgebouw.
- Bij voor- en zijgevels op de erfgrans zijn geen erkers en/of veranda's toegestaan.
- Carports en garages moeten minimaal 6,00 meter achter de voorgevel worden gesitueerd, zodat er op eigen terrein altijd een parkeerplaats gegarandeerd is.
- Carports in zijtuinen zijn niet toegestaan, vrijstaande garages in zijtuinen moeten in de erfgrans worden gesitueerd.
- Carports en garages tegen de zijgevel van de woning mogen plat worden afgedekt maar ook worden voorzien van een kap of aankapping aan het hoofdgebouw.
- Vrijstaande garages in de zijtuin moeten worden voorzien van een kap.



Suggestie van bovenlicht bij voordeur



Natuurstenen omlijsting en stoepstrook



Stoepstrook is geveltuin geworden

- Alle bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen worden ontworpen in samenhang met de woning en geplaatst tegen de achtergevel of op de hoek van zij- en achtererfgrans.
- Alle bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen langs het openbaar gebied worden voorzien van een gemetselde gevel conform die van de bijbehorende woning.
- Bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen in zij- en/of achtertuinten aan het water worden ontworpen als tuinhuis en gesitueerd op circa 3,00 meter van de oeverlijn, met hiertussen een mee-ontworpen vlonder of steiger.
- Voor elke woning wordt een passende dakkapel (al of niet in het gevelvlak) ontworpen en bij voorkeur gerealiseerd maar minimaal als verplichte optie aangeboden.
- Op bijbehorende bouwwerken zijn geen dakkapellen toegestaan.
- Bergingen bij bebo's of bij appartementenblokken worden altijd inpandig opgelost.
- Bergingen bij bebo's maken deel uit van het hoofdvolume.

3.2.4 Regels erfscheidingen

Voor-, zij- en achtertuinten

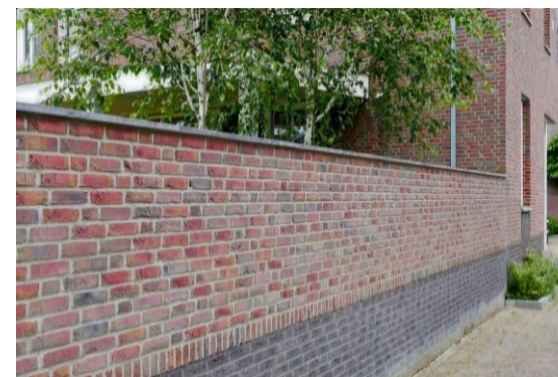
- Voortuinen komen alleen voor bij woningen met een teruggelegde rooilijn en kunnen worden afgeschermd met een spijlenhek van maximaal 1.00 meter hoog met daarin eventueel een draaihek.
- Zij- en achtertuinten langs het openbaar gebied worden afgeschermd door gemetselde tuinmuren van minimaal 2,00 meter hoog met daarin een houten poortdeur of draaihek van metalen spijlen.
- Zij- en achtertuinten langs een achterpad worden afgeschermd door een houten erfscheiding met poort die in samenhang met de tuinberging geheel is ontworpen.
- De erfscheiding tussen achtertuinten bestaat uit groenblijvende hagen, versterkt met een stalen raster of een vlechtwerk van wilgentenen van maximaal 2,00 meter hoog.

Oevers langs tuinen

Zij- en achtertuinten aan het water krijgen hierlangs geen zichtbare tuinscheiding maar op de oever wordt een lage houten beschoeving aangelegd.



Teruggelegde rooilijn met plantenbakken



Tuinmuur



Groenblijvende haag



Achtere tuinen met meerdere niveaus



Terras en lage beschoeiing



Tuinen en vlonders aan het water



Lage beschoeiingen

- Zij- en achtere tuinen aan het water worden hellend of terrasvormig aangelegd zodat het lage deel van de tuin aansluit op de lage beschoeiing.
- Het ophogen van zij- en achtere tuinen aan het water en het aanbrengen van hogere beschoeiingen is niet toegestaan en deze kettingbeding bij de koopovereenkomst.
- Langs achtere tuinen mogen de beschoeiingen voor maximaal de helft van een houten vlonder worden voorzien, langs zijtuinen zijn geen vlonders toegestaan.
- Vlonders mogen niet uitkragen voorbij de beschoeiing om schaduwrijk water te vermijden
- Vlonders krijgen een maximale diepte van 1,50 meter.

- Langs zij- en achtere tuinen worden in het water kokosrollen aangebracht ten behoeve van de groei van waterplanten.
- De erfscheiding tussen achtere tuinen aan het water bestaat uit groenblijvende hagen, versterkt met een stalen raster of een vlechtwerk van wilgentenen van maximaal 2,00 meter hoog tot op 3,00 meter van de oever, waar de erfscheiding maximaal 1,00 meter bedraagt.

Hekwerken en tuilmuren

- Hekwerken en eventuele draaihekken langs voortuinen worden afgestemd op het woningontwerp.
- Tuilmuren langs zij- en achtere tuinen worden gemetseld in dezelfde baksteen als het hoofdgebouw en mogen zowel in een dicht als een (deels) open metselverband worden uitgevoerd.
- Gemetselde muren kunnen vergroenen met klimop of andere muurplanten door geschikte specie te gebruiken of spankabels of metalen rasters aan te brengen.
- Een poortdeur of draaihek van metalen spijlen wordt qua vormgeving en kleur afgestemd op het woningontwerp.

3.2.5 Richtlijnen buitenruimte

Stoepen en geveltuinen

- Langs de voor- en zijgevels ligt een stoepstrook van okergele gebakken klinkers in een elleboog- of blokverband met een breedte van circa 0,50 meter.
- De stoepstrook ligt in het openbaar gebied maar mag voor privé doeleinden worden gebruikt, zoals de plaatsing van een gevelbank of bloembakken.
- De bestrating van de stoepstrook mag in overleg met de gemeente deels worden verwijderd voor de aanleg van een door de bewoner(s) te onderhouden geveltuin.
- De gemeente voorziet in de detaillering van de geveltuin door het aanbrengen van een smalle opsluitband en slaat de klinkers op.

Straten en trottoirs

- Trottoirs bestaan evenals in de eerdere fasen van Cronenburgh uit roodbruine gebakken klinkers in een halfsteensverband haaks op de opsluitband.
- De overgang tussen straten en trottoirs bestaat uit een lage, brede, antracietgrijze betonnen opsluitband.



Stoepstrook



Geveltuin



Geveltuin overhoeks

- De trottoirs krijgen een breedte van 2,05 meter, inclusief de opsluitband en de stoepstrook.
- De rijstroken krijgen een minimale breedte van 4,80 meter en worden bestraat met een blauwrode straatklinker in keperverband.
- Parkeervakken voor langsparkeren in de straat worden niet gemarkeerd met lijnen of tegels maar vormen een doorlopende strook.
- De parkeerstroken krijgen een breedte van 2,00 meter en worden bestraat in dezelfde grijsrode straatklinker in elleboogverband.
- Langs de trottoirband komen molgoten, bestraat met dezelfde grijsrode straatklinkers in halfsteensverband en voorzien van straatkolken met gietijzeren deksels.

Parkeervakken

- Rijstroken tussen haakse parkeervakken krijgen een breedte van 6,00 meter en dezelfde verharding als de woonstraten.
- De parkeervakken krijgen een breedte van 2,50 meter en een diepte van 5,00 meter en een half open verharding van bij voorkeur gebakken grasklinkers.



Subtiel aangegeven parkeerstrook



Straatboom in parkeerstrook

- Parkeerkoffers worden afgezoomd door groene hagen met inlandse heesters en bij voldoende breedte met opgaande beplanting.

Opgaande beplanting

- Straatbomen worden geplant in de parkeerstrook met een breedte van 2,00 meter.
- Straatbomen krijgen bovengronds een boomspiegel van minimaal 2,00 x 2,00 meter en ondergronds voldoende ruimte voor het wortelstelsel.
- De boomspiegels worden beplant met bodembedekkers of struiken, ook kunnen ze worden geadopteerd door omwonenden voor een gereguleerde vorm van 'guerrilla gardening'.



Parkeren achter hagen



Parkeren op binnenterrein

3.3 Klooster

3.3.1 Architectonische sfeer

Dit sfeergebied vormt een afzonderlijk ensemble tussen beide andere sfeergebieden in Cronenburgh fase 4. Het is vanaf beide kanten bereikbaar via twee smalle oprijlanen. De westelijke oprijlaan is bedoeld voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer en nooddiensten, de oostelijke oprijlaan wordt normaal alleen door langzaam verkeer gebruikt.

De grondgebonden woningen en appartementen vormen met elkaar een samenhangend ensemble. Het is opgebouwd uit groene, hofachtige ruimten die zich deels openen richting de begraafplaats.

De architectuur in het Klooster is relatief grootschalig omdat de verschillende bouwwerken als één samenhangend geheel worden ontworpen. Zo wordt het beeld versterkt van een kloosterachtige opzet van het ensemble, waarin ook de grondgebonden woningen passen. Dat zijn de enige woningen met een eigen, afgeschermd achtertuin.

De verschijningsvorm is ook hier eigentijds maar ambachtelijker. De afzonderlijke woningen zijn niet herkenbaar en alleen de entrees van appartementenblokken krijgen als hoofdtoegangen een duidelijk accent. De blokken krijgen een flauwe kap in langsrichting, de vormgeving is eenvoudig en de materialen zijn stoer maar de detaillering is verfijnd. Als inspiratie is gekozen voor de Bossche School, een sobere bouwstijl waarin nog steeds gebouwd wordt en op moderne wijze wordt teruggegrepen op een zuivere, ongekunstelde architectuur, die vaak werd toegepast bij kerken en kloosters.



Sfeergebied Klooster

3.3.2 Specials

Sfeergebied Klooster vormt in haar geheel een special. Dergelijke complexen bestaan vaak uit meerdere bouwwerken van verschillende afmetingen. Zo verwijzen de appartementen naar het klooster als woongebouw in combinatie met andere functies, zoals een bibliotheek of refter. Dat kan tot uitdrukking worden gebracht door bouwlagen een eigen geleiding of raamindeling te geven en de hoogste bouwlaag bijvoorbeeld deels een torenachtige beëindiging, als verwijzing naar een kapel. Zo ontstaan binnen deze special verschillende herkenningpunten vanuit zowel het landschap als het dorp.



Referentiebeelden special klooster

3.3.3 Criteria bebouwing

Ontwerpeenheid

- De kleinste korrel bestaat uit twee aan elkaar gebouwde woningen met garages binnen het hoofdgebouw tussen de woningen of haaks op het eveneens haakvormige hoofdgebouw.
- De volgende korrel bestaat uit een korte rij van vier aan elkaar gebouwde woningen onder doorlopende kap.
- De grootste korrel wordt gevormd door een compleet blok met bebo's of appartementen.

Bouwvolume

- Zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen krijgen een flauwe kap in de vorm van een zadel- of schilddak dat geen afzonderlijke woonlaag vormt.
- Bij toepassing van een dergelijke kap ligt de nok evenwijdig aan de voorgevel.
- Samengestelde kappen komen niet voor, kappen van haaks op elkaar staande bouwvolumes mogen aan elkaar worden geschakeld.
- Grondgebonden woningen bestaan uit twee of drie lagen met flauwe kap,

bebo's en appartementen uit maximaal vier lagen met flauwe kap.

- In plaats van een flauwe kap kan bij de gestapelde bebouwing ook worden gekozen voor een afwijkend vormgegeven vierde bouwlaag met plat dak, afgezoomd door een borstwering.
- Een parkeerlaag op maaiveld telt mee als bouwlaag.

Gevelbeeld

- De gevelindeling vormt een betrekkelijk neutraal raster van regelmatig geplaatste raamopeningen, al of niet paarsgewijs, over de volledige lengte van het bouwwerk.
- Raamopeningen zijn in de regel verticaal gericht of vierkant, het horizontale raam vormt een uitzondering.
- De raamassen lopen verticaal door maar de raamopeningen kunnen ook deel uitmaken van horizontale reeksen met een eigen ritmiek.
- De raam- en deuropeningen hebben diepe neggen zodat de dikte van de muren goed tot uitdrukking komt.
- Buitenruimten dienen indien mogelijk achter de voorgevel te worden geplaatst.



Appartementenblok in Bossche School stijl



Regelmatige gevelindeling



Afwijkend vormgegeven vierde bouwlaag



Hofvormige entree



Flauw schilddak



Sobere maar verfijnde detaillering

- De voordeur wordt geaccentueerd door bijvoorbeeld een extra diepe negge of een omlijsting van bak- of natuursteen.
- Kopgevels op de erfgrans of via een zijtuin gericht op de straat worden beschouwd als voorgevels met raam- en/of deuropeningen.

Materialen en kleuren

- Gevels van de hoofdvolumes worden voor het merendeel opgetrokken uit zachtrode tot bruingrijze baksteen, al of niet genuanceerd, maar ook het vertinnen van een lichte baksteen of keimen is mogelijk.
- Het metselwerk wordt platvol gevoegd of geborsteld om het gevelvlak wat minder textuur te geven.
- Voor karakteristieke onderdelen van de gevel kan ook natuursteen worden toegepast, bij voorkeur Belgische hardsteen.
- Daken krijgen een flauwe kap met bruinrode of zwartgrijze keramische pannen.
- Ramen en kozijnen worden in hout uitgevoerd en kunnen hun natuurlijke kleur behouden maar ook donker worden gebeitst of antracietkleurig geverfd; antraciet- of bronskleurige aluminium ramen en kozijnen zijn ook toegestaan.



Wonen aan een groene hof



Uitzicht vanuit de hof



Heldere eenvoud

- Het kleurgebruik aan de buitenzijde is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de tinten en/of textuur van de toegepaste materialen.

Detallering

- Sobere detaillering van het metselwerk met rollagen, strekken of lateien boven de raam- en deuropeningen met diepe neggen.
- Betonnen lateien en raamdorpels kunnen worden verlengd tot doorlopende banden in de gevel.
- Raamdorpels liggen vanwege de diepe neggen in het gevelvlak en wateren af via een kleine spuer.
- Siermetselwerk komt incidenteel voor, bijvoorbeeld onder de daklijst.
- Dakranddetail van kop- en langsgevel zijn identiek vanwege de gemetselde borstwering met daarachter een plat dak.
- Een borstwering wordt afgedekt met een rollaag of keramische dakpannen in cement.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Bij voor- en zijgevels worden geen erkers en/of veranda's aangebracht.
- Carports en garages moeten in de voor-

gevel op de erfgrens worden gesitueerd.

- Carports en garages in zijtuinen zijn alleen toegestaan op de rooilijn van het hoofdgebouw in de erfgrens.
- Alle bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen bij grondgebonden woningen worden inpandig opgelost of als vrijstaand bouwvolume in de stijl van en achter het hoofdgebouw.
- Vrijstaande bergingen en andere bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen grenzen nooit aan het openbaar gebied of aan het water.
- Bergingen bij appartementenblokken worden altijd inpandig opgelost.
- Bergingen bij bebo's maken deel uit van het volume van het hoofdgebouw.



Vrijstaande berging

3.3.4 Regels erfscheidingen

Voor-, zij- en achtertuinen

- Voortuinen komen hier niet voor.
- Zij- en achtertuinen langs het openbaar gebied komen alleen voor langs de westelijke oprijlaan, het openbaar groen langs de Randweg alsmede een zijtuin langs een watergang.
- Langs de oprijlaan en het openbaar groen worden tuinen afgeschermd door een haag van maximaal 2,00 meter hoog.
- De erfscheiding tussen achtertuinen bestaat uit groenblijvende hagen, versterkt met een stalen raster of een vlechtwerk van wilgentenen van maximaal 2,00 meter hoog.
- Een bijzondere plek wordt gevormd door de gemeenschappelijke groene hof tussen twee bouwvolumes, die aan twee zijden wordt afgeschermd door een tuinmuur met poorten.

Oevers langs tuinen

- De zijtuin aan het water krijgt geen zichtbare tuinscheiding maar langs de oever wordt een lage houten beschoeiing aangebracht.

- De zijtuin aan het water wordt hellend of terrasvormig aangelegd zodat het lage deel van de tuin aansluit op de lage beschoeiing.
- Het ophogen van deze zijtuin aan het water en het aanbrengen van hogere beschoeiingen is niet toegestaan en deze verplichting wordt geregeld in een kettingbeding bij de koopovereenkomst.
- Langs deze zijtuin is op één plek een vlonder toegestaan en worden in het water kokosrollen aangebracht ten behoeve van de groei van waterplanten.

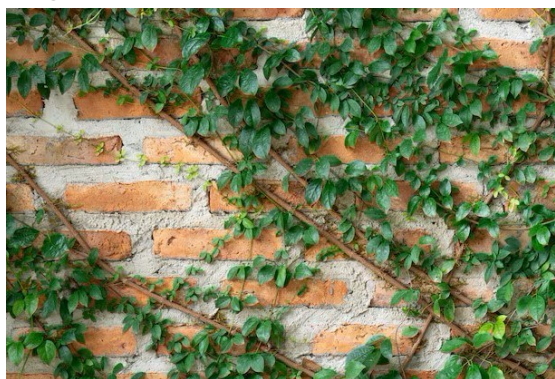
Hekwerken en tuinmuren

- Tuinmuren langs zij- en achtertuinen worden gemetseld in dezelfde baksteen als het hoofdgebouw en mogen zowel in een dicht als een (deels) open metselverband worden uitgevoerd.
- Gemetselde muren kunnen vergroenen met klimop of andere muurplanten door geschikte specie te gebruiken of spankabels, metalen rasters of trellis aan te brengen.
- Een poortdeur of draaihek van metalen spijlen wordt qua vormgeving en kleur afgestemd op het woningontwerp.

- De tuinmuren langs de groene hof zijn minimaal 2,00 meter hoog en worden beide voorzien van een gemetselde poort.



Vergroende bakstenen muur



Klimplanten op bakstenen muur

3.3.5 Richtlijnen buitenruimte

Trottoirs en geveltuinen

- Langs de toegangszijden van de bebouwing ligt een loopstrook van okergele gebakken straatklinkers in halfsteens verband haaks op de weg-as met een breedte van 2,05 meter.
- In de loopstrook wordt langs de gevels een rabatstrook van drie klinkers breed aangebracht waarvan er plaatselijk twee kunnen worden verwijderd voor de aanplant van opgaande gevelbeplanting zoals klimop of blauwe regen.
- Met de vrijkomende klinkers kunnen de plantgaten in de rabatstrook worden afgestopt.
- De rabatstrook ligt in het openbaar gebied maar het onderhoud van de gevelbeplanting ligt bij de bewoners.

Rijstroken

- Tussen trottoir en rijstrook wordt in plaats van een opsluitband eveneens een rabatstrook van drie klinkers breed aangelegd, zodat een subtiele overgang ontstaat tussen loop- en rijstrook.
- De rijstroken krijgen een minimale



Eenvoudige bouwvolumes tussen de bomen



Beplanting in de verharding



Beplanting als scherm voor de gevel

breedte van 4,80 meter en worden bestraat met een okergele straatklinker in elleboogverband.

- In het midden van de rijstroken komen molgoten, bestraat met dezelfde okergele straatklinkers, zodat tussen de bebouwing een egaal verhardingsvlak ontstaat.
- Voor de afwatering worden de molgoten voorzien van straatkolken met gietijzeren deksels.
- De okergele verharding van straatklinkers blijft beperkt tot de rechthoekige contour van gebouwde ensemble.

Oprijlanen

- De oprijlanen krijgen een minimale breedte van 4,80 meter en worden bestraat met een blauwrode straatklinker in keperverband.
- In het midden van de oprijlanen komen molgoten, bestraat met keigrasstenen, zodat een hol profiel ontstaat en het straatbeeld de verschijningsvorm krijgt van een landelijk karrenspoor.
- Indien nodig voor de afwatering worden de molgoten voorzien van straatkolken met gietijzeren deksels.



Oprijlaan klooster



Groene rand klooster



Entreegebied klooster Parkeervakken

- Parkeervakken voor langsparkeren in de straat komen niet voor.
- De rijstroken tussen haakse parkeervakken krijgen een breedte van 6,00 meter en dezelfde verharding als de woonstraten.
- De parkeervakken krijgen een breedte van 2,50 meter en een diepte van 5,00

meter en een half open verharding van bij voorkeur gebakken grasklinkers.

- Parkeerkoffers worden afgezoomd door groene hagen met inlandse heesters en bij voldoende breedte met opgaande beplanting.

Opgaande beplanting

- Straatbomen komen niet voor, alle bomen staan in perken of plantsoenen of plantvakken in verharde hoven.
- Alle bomen krijgen boven- en ondergronds voldoende ruimte voor het wortelstelsel.

3.4 Boerenlint

3.4.1 Architectonische sfeer

Dit sfeergebied sluit aan op de huidige agrarische bebouwing langs de Rijksstraatweg. Deze markeerde tot voor kort het begin van de bebouwde kom van Loenen, nu is dit punt verschoven naar de rotonde, waarmee de Randweg aansluit op de Rijksstraatweg. Even voorbij de rotonde wordt dit sfeergebied ontsloten via een nieuwe landweg, die overgaat in de oprijlaan naar het Klooster.

De landweg loopt langs de sloot die de rand vormt van de erven van de familie Van Lindenberg. De huidige bestemmingen op deze kavels blijven ongewijzigd, met uitzondering van een reservering voor twee woningen op het noordelijk deel. Wel wordt nu al rekening gehouden met een vergelijkbare invulling als in het Boerenlint, wat ertoe kan leiden dat ter weerszijden van de landweg een verzameling erven wordt aangelegd, waarin zowel nieuwe als bestaande bebouwing wordt opgenomen.

De architectuur in het Boerenlint is bestaat uit losse, grotere bouwvolumes zoals die voorkomen op de boerenerven en -ensembles in de directe omgeving. In die bouwvolumes is plaats voor meerdere woningen zoals rug-aan-rug en twee aaneen gebouwde woningen. De afzonderlijke woning staat niet voorop. Inspiratiebron is de boerenschuur, een tijdloos en ambachtelijk bouwwerk. Karakteristiek is het eenvoudige hoofdvolume met lage zijgevels en hoge kap, zonder uit- en aanbouwen. Gevelopeningen worden niet geaccentueerd maar kunnen zowel groot als klein zijn, zoals ook bij een boerenschuur of een moderne schuurwoning.



Sfeergebied Boerenlint

3.4.2 Specials

De special is hier geen hoog herkenningpunt maar een laag, schuurvormig bouwvolume met meerdere woningen, gesitueerd achter een kleine boomgaard naast de rotonde. Het staat evenals de boerderijen in de directe omgeving met de nok haaks op de Rijksstaatweg, heeft lage zijgevels en een hoge topgevel. In tegenstelling tot de overige specials is hier een bijna onzichtbare toevoeging aan het bestaande bebouwingslint nagestreefd, waarin de bestaande boerderijen geen concurrentie wordt aangedaan.



Referentie speciale boerenschuur

3.4.3 Criteria bebouwing

Ontwerpeenheid

- De kleinste korrel bestaat uit twee aan elkaar gebouwde woningen met voortuinen evenwijdig aan de weg-as en met garages tegen de zijgevels.
- De daaropvolgende korrel wordt gevormd door twee aan elkaar gebouwde woningen haaks op de weg-as met garages tussen de woningen binnen het hoofdbouw en één van de zijgevels op de erf-grens.
- De grootste korrel bestaat uit een rij met rug-aan-rug woningen met aan beide lange zijden voortuinen en een afzonderlijk bijgebouw voor de bergingen van de huurwoningen.

Bouwvolume

- Deze grondgebonden woningen krijgen één of twee bouwlagen met kap in de vorm van een zadeldak in de lengterichting van het bouwwerk. Vanwege de gewenste enkelvoudige hoofdvorm komen geen samengestelde kappen voor.
- In alle gevallen zijn zowel symmetrische als asymmetrische kappen mogelijk.

Gevelbeeld

- De gevelindeling ondersteunt de korrelgrootte van het gehele bouwvolume door een vrije indeling van raam- en deuropeningen.
- Raamopeningen zijn in de regel verticaal gericht of vierkant, het horizontale raam vormt een uitzondering.
- De raamassen mogen verticaal doorlopen maar ook verspringen.
- Over twee bouwlagen samengevoegde raamopeningen of hoekramen zijn toegestaan.
- Kopgevels op de erf-grens of via een zijtuin gericht op de straat worden beschouwd als voorgevels met raam- en/of deuropeningen.

Materialen en kleuren

- Gevels van de hoofdvolumes worden voor het merendeel opgetrokken uit donker gebeitste/gekleurde houten betimmering.
- Alleen voor de plinten is het gebruik van een donkerrode baksteen of een betonrand toegestaan.
- Daken worden gedekt met keramische antracietkleurige of oranje-rode dakpannen.



Houten schuurwoningen



Schuurwoning naast bestaande boerderij



Rug-aan-rug schuurwoning



Schuurwoning met inpandig parkeren



Bouwwolumes haaks op elkaar



Informeel situeren bouwwolumes

- Ramen en kozijnen worden in hout uitgevoerd en worden gebroken wit, lichtgrijs of in de tint van de gevelbekleding geverfd/gebeitst.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde is zeer terughoudend, de uitstraling van het materiaal wordt vooral bepaald door de richting en textuur van de toegepaste betimmering.

Detaillering

- Strakke detaillering van het timmerwerk met zorgvuldige hoekaansluitingen en raam- en deuromlijstingen.
- Dakranddetail kopgevel zonder windveren of boeidelen over het geveltimmerwerk, eindpannen zijn wel toegestaan.
- Dakranddetail langsgevel met zinken bakgoot op of aan het timmerwerk of een verholten goot in het dakvlak.
- Detaillering van de entrees afgeleid van grote draaiende of schuivende staldeuren.

Aan-, uit- en bijgebouwen

- Bij voor- en zijgevels worden geen erkers en/of veranda's aangebracht.
- Carports en garages moeten minimaal

6,00 meter achter de voorgevel worden gesitueerd.

- Carports en garages tegen de zijgevel van de woning mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap.
- Garages in de zijtuin moeten worden voorzien van een kap.
- Alle bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen worden ontworpen in samenhang met de woning en geplaatst tegen de achtergevel en aangekapt aan het dakvlak.
- Bijbehorende bouwwerken waaronder bergingen in zij- en/of achtertuinen aan het water worden ontworpen als tuinhuis en gesitueerd op circa 3,00 meter van de oeverlijn, met hiertussen een mee-ontworpen vlinder of steiger.
- Een bijzonder vrijstaand bijgebouw wordt gevormd door de schuur met bergingen voor de rug-aan-rug-woningen, waarvan de verschijningsvorm is afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Vanwege de nagestreefde eenvoudige hoofdvorm zijn alleen dakkapellen mogelijk die worden gevormd door het opwippen van het dakvlak en die al tijdens de bouw worden gerealiseerd.

3.4.4 Regels erfscheidingen

Voor-, zij- en achtertuinen

- Voortuinen langs het openbaar gebied worden afgeschermd door een groenblijvende haag van maximaal 1.00 meter hoog met daarin eventueel een draaihek.
- De erfscheiding tussen voortuinen bestaat eveneens uit een groenblijvende haag van maximaal 1.00 meter hoog.
- Zij- en achtertuinen langs het openbaar gebied worden afgeschermd door verstevigde haag van maximaal 2,00 meter hoog met daarin een draaihek van metalen spijlen.
- De erfscheiding tussen achtertuinen bestaat uit groenblijvende hagen, versterkt met een stalen raster of een vlechtwerk van wilgentenen van maximaal 2,00 meter hoog.

Oevers langs tuinen

- Zij- en achtertuinen aan het water krijgen hierlangs geen zichtbare tuinscheiding maar op de oever wordt een lage houten beschoeiing aangelegd.
- Zij- en achtertuinen aan het water worden hellend of terrasvormig aangelegd

zodat het lage deel van de tuin aansluit op de lage beschoeiing.

- Het opheffen van zij- en achtertuinen aan het water en het aanbrengen van hogere beschoeiingen is niet toegestaan en deze verplichting wordt geregeld in een kettingbeding bij de koopovereenkomst.
- Langs achtertuinen mogen de beschoeiingen voor maximaal de helft van een vlonder worden voorzien, langs zijtuinen zijn geen vlonders toegestaan.
- Langs zij- en achtertuinen worden in het water kokosrollen aangebracht ten behoeve van de groei van waterplanten.
- De erfscheiding tussen achtertuinen aan het water bestaat uit groenblijvende hagen, versterkt met een stalen raster of een vlechtwerk van wilgentenen van maximaal 2.00 meter hoog tot op 3,00 meter van de oever, waar de erfscheiding maximaal 1,00 meter bedraagt.



Lage hagen langs voortuin



Lage hagen langs zijtuin



Hoge hagen langs zijtuinen

3.4.5 Richtlijnen buitenruimte

Trottoirs

- Doorlopende trottoirs komen niet voor, voetgangers maken vanwege de lage verkeersintensiteit gebruik van de openbare weg.
- Alleen aan twee zijden van het blok met rug-aan-rug woningen en langs één korte zijde van het halve bouwblok ligt een loopstrook van okergele gebakken straatklinkers in halfsteens verband haaks op de gevels van de aanliggende bebouwing met een breedte van 2,05 meter.

Landweg en oprijlaan

- De landweg die overgaat in een oprijlaan krijgt een minimale breedte van 4,80 meter en wordt bestraat met een blauwrode straatklinker in keperverband.
- In het midden van landweg en oprijlaan komen molgoten, bestraat met keigrasstenen, zodat een hol profiel ontstaat en het straatbeeld de verschijningsvorm krijgt van een landelijk karrenspoor. Indien nodig voor de afwatering worden de molgoten voorzien van straatkolken met gietijzeren deksels.

Parkeervakken

- Parkeervakken voor langsparkeren in de straat komen niet voor.
- Rijstroken tussen haakse parkeervakken krijgen een breedte van 6,00 meter en dezelfde verharding als de woonstraten.
- De parkeervakken krijgen een breedte van 2,50 meter en een diepte van 5,00



Karrensporen met centrale molgoot



Molgoot van keigrasstenen

meter en een half open verharding van bij voorkeur gebakken grasklinkers.

- Parkeerkoffers worden afgezoomd door groene hagen met inlandse heesters en bij voldoende breedte met opgaande beplanting.



Parkeren afgezoomd door groene hagen



Parkeren op binnenterrein uit het zicht

3.5 Onverharde openbare ruimte

De onverharde openbare ruimte vormt een doorlopend groen-blauw netwerk en wordt daarom als één samenhangend geheel gezien, dat de drie sfeergebieden met elkaar en de rest van Cronenburgh verbindt.

3.5.1 Groen en beplanting

Bomen en plantvakken

- De meeste bomen worden geplaatst in plantvakken, bermen, grastaluds en plantsoenen. Plantvakken vormen het kleinste groenelement en liggen in de regel in het trottoir of in een parkeerstrook.
- Plantvakken hebben de voorkeur boven met boomroosters afgedekte boomspiegels.
- Daarnaast worden bomen geplant in de met hagen beplante groenstroken rond parkeerkoffers.
- Ook wordt voorgesteld om bomen aan te bieden om te planten in privé tuinen.
- In alle gevallen wordt gekozen voor inheemse boomsoorten die bijdragen aan de biodiversiteit.

Bermen, grastaluds en plantsoenen

- De grasbermen direct langs de Randweg worden beplant met een kruidenmengsel en krijgen via verschillende maaihoogten en waterplanten in de wegsloot een natuurlijk aanzien.
- De grasbermen aan de zuidkant van de wegsloot langs de Randweg worden beplant met wilgen en andere inheemse boomsoorten zoals elzen of iepen, die met elkaar een doorlopend groen scherm langs de weg vormen en een groene rand langs het dorp.
- De bredere delen van de grasvelden aan de zuidzijde van het wandelpad zijn bestemd om informeel te spelen, de hond uit te laten en te zitten op enkele te plaatsen banken.
- Het wandelpad wordt uitgevoerd in mergelkleurige halfverharding, bijvoorbeeld Nobre Cal.
- De grastaluds langs de sloten worden deels beplant met korte rijen inheemse bomen, bijvoorbeeld wilgen.

Groenelementen en speelplekken

- De groene scheg haaks op de Randweg in sfeergebied Dorp bestaat uit een reeks

met hagen omheinde plantsoenen en wordt langs de rijstrook afgezoomd met een doorgaande rij bomen. In het grootste plantsoen wordt een speelplek voor de allerkleinsten aangelegd.

- Het parkje in de zuidwest hoek van sfeergebied Klooster grenst aan twee zijden aan het water en krijgt verschillende maaiveldhoogten vanwege onder meer de waterberging. In het hogere deel komt een grote speelplek voor kinderen tot en met de middelbare schoolleeftijd. Het lager gelegen deel langs het water wordt een speelplek voor 4 tot 12-jarigen.
- In hetzelfde sfeergebied ligt een kleine hof als rustige zitplek voor ouderen.
- De boomgaard in de noordpunt van sfeergebied Boerenlint wordt beplant met bloeiende fruitbomen in het gras. Tussen de bomen is ruimte om te spelen en te picknicken voor zowel jongeren als ouderen.



Waterspeelplaats



Groene hof als zitplek



Boomgaard als recreatieplek

3.5.1 Water

Wadi's

- Delen van de groenelementen krijgen ook een functie voor de waterberging dankzij een lagere maaiveldhoogte.
- In langere groenelementen kunnen wadi's worden aangelegd voor een betere afvoer van het hemelwater naar het open water.
- Wadi's kunnen ook worden gebruikt als spelaanleiding, bijvoorbeeld door balken over de sloot.

Waterpartijen

- Langs de Randweg loopt een doorgaande wegsloot vanaf de parkstrook langs de eerdere fasen van Cronenburgh tot aan de rotonde en vervolgens terug langs de Rijksstraatweg.
- Langs de Kappeyne van de Coppellolaan wordt de aanwezige sloot verbreed tot een brede singel met driehoekige vijver met verblijfsplek aan het water.
- Langs de overige randen van het plangebied liggen bestaande en deels te verbreden sloten.



Wateropvang via verlaagd maaiveld



Wadi met natuurlijke inrichting



Wadi met spelaanleidingen



Natuurlijke oevers



Terrasvormige tuin aan het water



Natuurvriendelijke oever op kokosrol

- Op twee plekken lopen deze sloten door tot aan de wegsloot langs de Randweg, zodat een doorgaand watersysteem wordt gevormd.

Beschoeide en natuurlijke oevers

- Openbare oevers worden groen ingericht met een helling van 1:3 tot 1:5. Daardoor kunnen natuurlijke oevers worden aangelegd die karakteristiek zullen zijn voor de openbare ruimte.
- Bij de meeste waterpartijen is minimaal één zijde openbaar, in een enkel geval zijn beide oevers uitgegeven.
- Particuliere oevers krijgen een helling van 1:2 en een lage beschoeiing. Bij deze kavels is het mogelijk om langs een deel van de oever een terras aan te leggen, waarbij de hoogte van de oevers wordt gehandhaafd en de tuin dus niet integraal wordt opgehoogd. Voor de oeverbeplanting langs het uitgegeven gebied kunnen kokosrollen worden toegepast.

3.6 Inrichtingselementen

De inrichtingselementen in de openbare ruimte worden qua sfeer en stijl afgestemd op die van de al gerealiseerde fasen van Cronenburgh en soms worden dezelfde objecten toegepast, zodat fase 4 een herkenbaar deel blijft van deze dorpsuitbreiding.

3.6.1 Straatmeubilair

Lichtarmaturen

- Openbare straatverlichting bestaat indien mogelijk uit op de gevel aangebrachte armaturen. Anders worden paalarmaturen toegepast met dezelfde kap als in de eerdere fasen van Cronenburgh.
- Paalarmaturen worden in ieder geval toegepast langs de landweg in het Boerenlint, de oprijlanen naar het Klooster en op de parkeerterreinen in het Klooster en Dorp en dan alleen tussen de haakse parkeervakken. De voorkeur gaat daarbij uit naar lage bolderarmaturen.

Zitbanken

- Zitbanken worden gesitueerd langs wandelroutes, met name het doorgaande



Gevelarmatuur in Cronenburgh



Bolderarmatuur



Zitbank die al wordt gebruikt in Cronenburgh



Zitbank langs een groene route

voetpad langs de Randweg, en op enkele plekken in het groen.

- Zitbanken krijgen altijd een rugleuning en worden voorzien van een parkeerplek voor een rollator.
- Naast elke zitbank en op andere plekken langs wandelroutes worden afvalbakken geplaatst.

Speeltoestellen

- Speeltoestellen worden afgestemd op de plek en de leeftijdscategorie.
- De voorkeur gaat uit naar houten speeltoestellen in een natuurlijke tint en een robuuste vormgeving.
- De ondergrond blijft onverhard en bestaat uit gras of houtsnippers.



Houten speeltoestellen in het groen



Voldoende zicht vanuit de omgeving



Geschikt voor uiteenlopende leeftijden

3.6.2 Constructies

Bruggen

- Vanwege de gewenste uniformiteit en het beheer gaat de voorkeur uit naar het afstemmen van de bruggen op die uit de eerdere fasen van Cronenburgh.
- De twee bredere langzaam verkeersbruggen naar de Kappeyne van de Coppello-laan en de identieke brug naar de Buitenhof worden uitgevoerd in staal zoals in eerdere fasen van Cronenburgh, met identieke houten leuningen en stalen balusters.
- De twee smalle voetgangersbruggen langs de Randweg en de smalle voetgangersbrug tussen Dorp en Klooster worden uitgevoerd in hout, eventueel circulair, met houten leuningen en baluster.
- Bij alle bruggen liggen de landhoofden terug, zodat de oevers kunnen doorlopen ten behoeve van goede ecologische verbindingen
- Het brugdek moet stroef worden uitgevoerd door middel van gripstrips, een afwerking met volledige slijtlaag of gleuven is niet gewenst.



Stalen brug voor langzaam verkeer



Stalen brug geschikt voor autoverkeer



Houten brug met doorlopende oevers



Houten brug voor langzaam verkeer



Brug met openbare vlonder

Duikers en vlonders

- De duikers worden zodanig vormgegeven dat de continuïteit van het water ervaarbaar blijft.
- De openbare vlonder tegenover de Kappeyne van de Coppellolaan wordt ontworpen in samenhang met de naastgelegen voetgangersbrug.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is inmiddels een containerbegrip dat over alles gaat, van energiebesparing tot circulair materiaalgebruik. Het heeft betrekking op zowel de bebouwing als de openbare ruimte en op zowel de aanleg als het beheer. Het is ook een begrip dat voortdurend in beweging is, mede dankzij tal van high-tech innovaties. Hierna gaat het vooral over low-tech oplossingen, bewezen technieken en slimme ingrepen die weinig onderhoud vragen en vaak geen energie kosten.

3.7.1 Klimaatadaptatie

Bij de inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptatie het leidend thema. Minder verharding, meer opgaande beplanting en groen en daarnaast voldoende waterberging dragen bij aan het voorkomen van hittestress door het voorzien in voldoende schaduwrijke en verkoelende verblijfsplekken.

Het groen in de locatie is mede gericht op het vasthouden van hemelwater en het vertraagd afvoeren ervan naar het open water. Dit wordt onder andere bereikt door delen van de groene openbare ruimte aan te leggen

met een verlaagd maaiveld of als wadi waar water tijdelijk kan worden opgevangen.

3.7.2 Beperking verharding

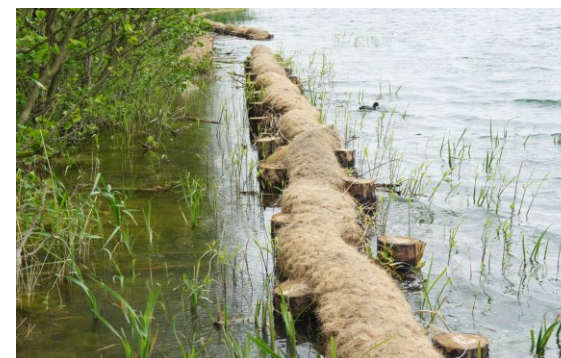
Beperking van de verharding is ook belangrijk voor het uitgegeven gebied. Privé-tuinen hebben niet alleen een sier- en verblijfsfunctie maar zijn ook belangrijk voor het vermijden van hittestress rond de woning en de waterberging op het kavel. Bestratingen zijn mogelijk maar liefst niet te veel en bestaan uit kleine elementen, zodat hemelwater gemakkelijk kan inzijgen. Eventuele parkeerplaatsen in tuinen kunnen door toepassing van open verhardingen waterdoorlatend zijn. Garagepaden in de vorm van karrensporen hebben daarom de voorkeur boven aaneengesloten verhardingsvlakken. Een regenton bij de woning of liever nog een regenwaterput zijn goede manieren om het waterverbruik te beperken.

3.7.3 Particuliere oevers

De oevers van aan het water gelegen kavels worden groen en klimaat-adaptief ingericht en voorzien van een lage beschoeiing. Om hoogteverschillen te overbruggen worden tuinen aan het water hellend of terrasvormig



Regenton met hemelwaterafvoer



Kokosrol vóór de oever aangebracht



Beplanting op de kokosrol

aangelegd met lage keringen. Langs een deel van de tuin zijn vlonders mogelijk maar het grootste deel bestaat uit rietkragen en andere waterplanten, die ook deel kunnen uitmaken van het openbaar gebied en dan kunnen worden aangeplant in een kokosrol. Waterplanten dragen eveneens bij aan de biodiversiteit in het plangebied.

3.7.4 Waterberging

De waterberging is belangrijk, niet alleen omdat het verharde oppervlak toeneemt maar ook vanwege de nu al merkbare veranderingen in het klimaat. Sloten en wadi's worden daarom met elkaar verbonden tot een samenhangend watersysteem, bij voorkeur bovengronds. Ook de onverharde delen van het plangebied dragen bij aan de waterberging en de vertraagde afvoer van water. Dankzij het vele open water in de directe woonomgeving kan bij hevige regenbuien het hemelwater relatief snel worden afgevoerd. Omdat het aangrenzende agrarisch gebied een deel van de wateropvang voor haar rekening neemt, is de kans op wateroverlast in het woongebied zelf beperkt. Door te voorzien in voldoende oppervlaktewater wordt ook het gevaar van droogtestress verkleind.



Zorgvuldige plaatsing van zonnepanelen



Afstemming van zonnepanelen en dakraam



Inpassing dakkapel tussen zonnepanelen



Shutters als moderne luiken



Buitenunit warmtepomp op hellend dak

3.7.5 Zonnepanelen

Vanwege het dorpse ruimtelijk beeld is gekozen voor hellende daken die ook bijzonder geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Hoewel de oriëntatie een rol speelt, krijgt vrijwel elke woning wel een dakvlak op het zuiden, oosten of westen. Bij de plaatsing van zonnepanelen wordt uitgegaan van aan-

eengesloten, rechthoekige vlakken, dicht bij de nok dan bij de goot. Rekening moet worden gehouden met de plaatsing van dakramen en dakkapellen, zodat rommelig ingedeelde dakvlakken vermeden worden.

Bij de situering van gebouwen en het rendement van de zonnepanelen zal ook rekening moeten worden gehouden met de opgaande beplanting in de directe omgeving.

3.7.6 Zonwering en verkoeling

Opgaande beplanting zorgt voor natuurlijke schaduwwerking, bijvoorbeeld in de vorm van leilinden. Beweegbare luiken en shutters zijn daarnaast een goede en eenvoudige manier om het interieur tegen zowel koude als warmte te beschermen. Ze zijn te verkiezen boven airco's en andere energie verbruikende en geluid veroorzakende installaties.

3.7.7 Inpassing installaties

Bij de toepassing van warmtepompen moet worden gezorgd voor een goede plaatsing van de buitenunit. Deze mag geen geluidhinder opleveren voor de burens en staat uit het zicht. De voorkeur gaat uit naar plaatsing op het dak, bijvoorbeeld in de vorm van een metalen schoorsteen.

Aan de gevels opgehangen buitenunits zijn niet toegestaan. Bij een ruime achtertuin is plaatsing tegen de gevel in een omkasting of achter hagen ook mogelijk.

Hoewel de voorkeur uitgaat naar bouwkundige oplossingen voor verwarming en verkoeling moet rekening worden gehouden met later alsnog te plaatsen airco's. Dergelijke voorzieningen en de bijbehorende leidingen moeten op voorhand worden ingepast in het ontwerp van de woning. En ook een airco buitenunit moet op een vergelijkbaar zorgvuldige wijze worden ingepast als die van een warmtepomp.

3.7.8 Natuurinclusief bouwen

Woningen bieden van oudsher ook huisvesting aan dieren uit de directe omgeving. De betere isolatie en detaillering van woningen belemmeren echter vaak het medegebruik door dieren, zodat afzonderlijke maatregelen moeten worden getroffen. Neststenen voor bijvoorbeeld de gierzwaluw, de vleermuis, bijen of insecten zijn beproefde oplossingen voor bakstenen gevels, evenals vogelneststenen onder de dakpannen of vogelneststenen. Voor elk van deze voorzieningen gelden



Insectenstein



Bijenbaksteen



Vleermuisentreesteen

verschillende eisen voor de juiste oriëntatie en plaatsing in het gevelvlak.

Ook de tuin kan vaak natuurinclusiever worden ingericht. Groene erfscheidingen bieden natuurlijke verblijfsplaatsen voor tal van dieren en de mogelijkheid om zich van de ene naar de andere tuin te verplaatsen. En door bergingen met een plat dak van groen te voorzien, wordt de hittestress verder tegengegaan en de waterberging vergroot.

In Cronenburgh 4 wordt in de directe woonomgeving meer groen en water aangelegd dan in de eerdere fasen. Er staan meer bomen in de straten, er zijn meer groenplekken in nabijheid van de woningen gesitueerd en bovendien vormen de groen- en waterstructuren een doorlopend netwerk. Het plangebied zou daardoor heel goed een stapsteen kunnen worden in al aanwezige of nog aan te leggen verbindingen tussen bestaande natuurgebieden van het Natuurnetwerk Nederland of naar het Natura 2000 gebied van de Oostelijke Vechtplassen.



Gierzwaluwneststeen



Mussen 'onder de pannen'



Schuurdaken met en zonder groen



Groen schuurdak als uitbreiding van de tuin

3.8 Bewaking ruimtelijke kwaliteit

3.8.1 Relatie tussen Ruimtelijk plan en Welstandsnota

In de nota 'Welstand Stichtse Vecht' uit 2013, vervaardigd in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht door Architectenwerk Twan Jütte uit Delft, wordt op pagina 56 en 57 al aandacht besteed aan de uitbreiding Cronenburgh, op het moment van vaststelling bestaande uit fase 1 en 2. Voor dit gebied geldt het welstandsniveau 'gewoon', evenals voor de overige nieuwere woongebieden in Loenen aan de Vecht. Voor beide fasen wordt nu al gebruik gemaakt van de Welstandsnota. De beschrijvingen daarin zijn afgeleid van het Beeldkwaliteitplan voor de fasen 1, 2 en 3.

Alleen voor het historische dorpscentrum geldt een welstandsniveau 'beschermde'. Het omringende landschap heeft nu nog het welstandsniveau 'bijzonder' en dat zal voor de niet te bebouwen fase 5 zo blijven. Omdat fase 3 nog niet gerealiseerd was, geldt voor dit gebied nog steeds het welstandsniveau 'bijzonder' maar het ligt voor de hand, dat voor zowel fase 3 als fase 4 na voltooiing het welstandsniveau 'gewoon' gehanteerd gaat worden. Daarvoor moeten de Niveaukaart en de Gebiedskaart Loenen en omgeving uiteraard worden geactualiseerd. De beschrijvingen zijn betrekkelijk algemeen en hoeven waarschijnlijk niet of nauwelijks worden aangepast.

3.8.2 Kwaliteitsteam

Voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit is een zorgvuldig ontwerpproces belangrijk, waarbij de juiste balans wordt gevonden tussen kwaliteit en kosten. Omdat vaak meerdere architecten een opdracht

krijgen, is onderlinge afstemming tussen de projecten eveneens van groot belang. Een Kwaliteitsteam kan daarbij een positieve rol spelen, vooral wanneer haar functie niet alleen die van beoordelaar/plantoetsers is maar vooral die van gesprekspartner en inspirator.

De leden van het Kwaliteitsteam moeten niet alleen affiniteit hebben met architectuur maar ook de bedoelingen van het ruimtelijk ontwerp goed kunnen overdragen aan de volgende groep ontwerpers, waaronder naast architecten bijvoorbeeld ook die van het maaiveld en het groen. Zij toetsen niet alleen aan het beeldkwaliteitsplan maar denken en schetsen actief mee bij het aanscherpen van het ontwerp tot het gewenste kwaliteitsniveau.

Het Kwaliteitsteam bestaat uit een voorzitter vanuit de gemeente vanwege de relatie met de projectvoortgang, één van de stedenbouwkundigen die het Ruimtelijk Plan hebben opgesteld vanwege de borging van de uitgangspunten van het ontwerp en een architect en stedenbouwkundige en/of landschapsarchitect vanuit de CRK, de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit van de GAVO, de Gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. De architect uit de CRK heeft mandaat namens de GAVO wat betreft het welstandsaspect en de stedenbouwkundige of landschapsarchitect alleen wat betreft het stedenbouwkundig of landschappelijk aspect.

Voor de goedkeuring van de bouwaanvraag van de woningen geldt alleen het mandaat van de architect. Deze controleert namens de GAVO of het definitieve ontwerp bij aanvraag overeenstemt met de in het Kwaliteitsteam gemaakte afspraken. Pas daarna worden de woningbouwplannen in de reguliere openbare zittingen van de CRK/GAVO formeel goedgekeurd.

3.8.3 Architectenkeuze

Initiatiefnemers binnen Cronenburgh 4 leggen per deelgebied of onderdeel van een deelgebied aan het Kwaliteitsteam een lijstje voor met namen van drie architecten. Uit dat voorstel moet nadrukkelijk blijken dat de beoogde ontwerper bewezen affiniteit met het deelgebied Dorp, Klooster of Boerenlint. Het Kwaliteitsteam toetst of de noodzakelijke ervaring en affiniteit ook daadwerkelijk aanwezig is aan de hand van gerealiseerd werk (via een website of anderszins) en kan de initiatiefnemer verzoeken aanpassingen te doen in het voorstel. Uiteindelijk is de initiatiefnemer aan zet om de definitieve keuze uit het lijstje van drie te maken. Een initiatiefnemer kan ook een particulier zijn die een kavel koopt.

3.8.4 Welstandsbeoordeling

Gemeente Stichtse Vecht heeft de Gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (GAVO) ingesteld. Deze onafhankelijke commissie adviseert de raad en het college van burgemeesters en wethouders over aanvragen of ontwerpbesluiten voor omgevingsvergunningen. Het gaat dan om met name Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (BOPA's), waarvan ook in het geval van Cronenburgh 4 sprake is.

De GAVO is een zeer breed samengestelde commissie die over meer gaat dan alleen welstand. Voor wat dit laatste betreft neemt het Kwaliteitsteam deze taak over, waarbij de afgevaardigde van CRK/GAVO in het Kwaliteitsteam mandaat heeft en de feitelijke welstandsbeoordeling beperkt blijft tot een formele stap in het planproces. Uiteraard zal de afgevaardigde de GAVO regelmatig op de hoogte brengen van de stand van zaken.

Colofon

Wilfried Wesselink	-	Cronenburgh 4 B.V.
Mark Meijer	-	Solimax Projectmanagement
Rex den Heijer	-	Kubiek
Pelle Keizer	-	Kubiek
Marcel van den Bosch	-	buRO
Johan Galjaard	-	Johan Galjaard Stede(n)bouw
Stef Veldhuizen	-	Stedenbouwkundig ontwerper en adviseur

Disclaimer: in de loop van het planproces worden tekeningen regelmatig aangepast. Er is geprobeerd om de thematische kaarten zoveel mogelijk te laten corresponderen met de laatste verkavelingstekening. Het is echter mogelijk dat hiertussen kleine verschillen zijn blijven bestaan. In dat geval is de verkavelingstekening maatgevend.