

	Cronenburgh fase 4	
	Eerdere besluitvorming:	1. Ruimtelijk kader: Raadsbesluit 01-02-2022 nummer Z/21 /227486-VB/21/97672 2. Voorovereenkomst: Collegebesluit 04-06-2024, Zaak 419403
1.	Ruimtelijke onderbouwing (toelichting)	Aanwezigheid en advies (eventueel voorwaarden)
a.	Beschrijving van het plan waarbij o.a. aandacht wordt gegeven aan: - functietoedeling (bv woonprogramma) - verkaveling - hoogtes - bebouwingsdichtheid en bouwmassa - groen en blauw (water) structuren en percentages - beeldkwaliteit Aangeleverd rapport: Ruimtelijk plan	Advies GAVO: 16-10-2024 vooroverleg ruimtelijk plan 13-11-2024 aanvulling vooroverleg ruimtelijk plan 02-04-2025 vooroverleg ruimtelijk plan 11-06-2025 definitief pre-advies ruimtelijk plan: akkoord met aanbevelingen: aanbevelingen zijn verwerkt en wordt rekening mee gehouden bij verdere detailuitwerking woningen en openbare ruimte
b.	Beschrijving of en op welke wijze het inrichtingsplan past binnen vastgestelde visies en beleid van rijk, provincie, gemeente en andere overheden zoals het hoogheemraadschap.	Hier wordt aandacht aan besteed in de ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan De gemeente heeft haar beleid verwoord in het ruimtelijk kader dat op 01-02-2022 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 30-04-2024 is geactualiseerd. De provincie heeft toestemming gegeven voor deze gebiedsontwikkeling in het Programma Wonen en Werken 2025
c.	Beschrijving dat er sprake is van een "Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties" (EFTAL) en er sprake is van een goed en gezond woon- en leefklimaat. Deze beschrijving wordt onderbouwd met behulp van onderzoeken. (instructieregels paragraaf 8.1.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving):	Hier wordt aandacht aan besteed in de ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan
2.	Participatieverslag	Aanwezigheid en advies (eventueel voorwaarden)
	De ontwikkeling valt onder categorie 3 van de participatie leidraad (2023) en de Verordening participatie bij ruimtelijke plannen (2023). • Aangeleverd rapport: participatieverslag	Er heeft in 2021 participatie plaatsgevonden over het ruimtelijk kader. De initiatiefnemer heeft in 2022 en 2024 4 bijeenkomsten georganiseerd voor de ontwikkelgroep en 1 bijeenkomst voor alle bewoners van het dorp. Er is een participatieverslag gemaakt. Hiermee is voldaan aan de gemeentelijke participatieverordening.

		Participatie is akkoord.
3.	Onderzoek naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn (instructieregels paragraaf 8.1.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties):	Aanwezigheid en advies (eventueel voorwaarden)
a.	Bodemkwaliteit - Aangeleverd rapport: Milieutechnisch onderzoek, Cronenburgh (fase 4) te Loenen aan de Vecht (2402580EP-01, versie B), Tritium advies - Aangeleverd rapport: Aanvullend bodemonderzoek, Cronenburgh (fase 4) te Loenen aan de Vecht (2402580EP-02, versie 0), Tritium advies - Aangeleverd rapport: Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg (hoek N402) te Loenen a/d Vecht, 4510398.001(00), RSK - Aangeleverd rapport: Partijkeuring protocol 1001, B&L grondmanagement	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 27-09-2024 Z-2024-102853 / D2024-00100885 akkoord Advies ODRU 17-10-2024 Z-2024-102853 / D2024-00109735 Advies ODRU 13-12-2024 Z-2024-102853 / D2024-00135257 akkoord Advies ODRU 02-01-2025 Z-2024-102853 / D2024-00135257 akkoord Voor nu is dit onderdeel voldoende onderzocht. Samenvatting en conclusie moeten worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing/toelichting van het omgevingsplan. Er kan tzt bij de uiteindelijke vergunningaanvraag van de verschillende bouwfasen nog om nader onderzoek worden gevraagd.
b.	Geluid wegverkeer: Aangeleverd rapport: concept Akoestisch onderzoek omgevingsplan, geluid door wegen, 6 maart 2024 SPA ingenieurs	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Uit het concept rapport blijkt dat voor een aantal woningen die direct langs de Noordelijke Randweg zijn geprojecteerd hogere grenswaarden van toepassing zijn. Voor de woningen aan de Rijksstraatweg kan dit worden opgelost door de bebouwde kom grens met bijbehorende snelheid te verleggen naar de rotonde. Het rapport wordt in 2025 herijkt en opnieuw aangeleverd.
c.	Geluid bedrijven: Aangeleverd rapport: Woningbouw Loenen aan de Vecht Akoestisch onderzoek bedrijf, 2400405.6102.r01, SPA ingenieurs	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 04-09-2025 Z-2025-112977 / D2025-00101264: nog niet akkoord. We adviseren om het rekenmodel aan te passen voor wat betreft de mobiele bronnen, ook adviseren we puntbronnen op te nemen voor overslagactiviteiten op de locatie ten westen van het bedrijfsgebouw.

Overzicht onderzoeken en adviezen Cronenburgh fase 28 oktober 2025

d.	Geur Aangeleverd rapport: Woningbouw Loenen aan de Vecht, Quicksan geur door veehouderijen, Rapport 2400405.3800.r01, SPA ingenieurs	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 11-03-2025 Z-2025-104559 / D2025-00029821: akkoord onder voorwaarden. Een woning die komt te liggen aan de Rijksstraatweg moet anders gepositioneerd worden om buiten de geurcirkel te blijven.
e.	Trillingen uit verkeer over de weg of het spoor, industrie en bouw- en sloopactiviteiten	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er kan wel al geconstateerd worden dat er geen industrie aanwezig is in de nabijheid van de gebiedsontwikkeling die trillingen veroorzaken. Trillingen vanuit bouwwerkzaamheden komen aan de orde bij het vergunning traject.
f.	Lichthinder van kunstlicht, zoals kassen, snelwegen, sportvelden	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er kan wel al geconstateerd worden dat er geen kassencomplexen in de nabijheid van de gebiedsontwikkeling liggen.
g.	Luchtverontreiniging/luchtkwaliteit	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er zal gebruik worden gemaakt van de argis gegevens van rijk, provincie en ODRU. Uit de "Atlas Leefomgeving - Verken en ontdek je leefomgeving" van het Rijk kan worden afgeleid dat de luchtkwaliteit in het plangebied ruim binnen de grenswaarde van de EU blijft.
h.	Bedrijven en milieuzonering en Externe veiligheid Aangeleverd rapport: Woningbouw Loenen aan de Vecht, Onderzoek milieuzonering 2400405.4000.r01, SPA ingenieurs	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 15-04-2025 Z-2025-104559 / D2025-00048002: nog niet akkoord Advies ODRU 08-05-2025 Z-2025-108579 / D2025-00058160 akkoord
i.	Mer-beoordeling en eventueel Plan MER Aangeleverd rapport: Gebiedsanalyses MER Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Aanvulling MER, Antea group, april 2025	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. De provincie heeft voor het programma wonen en werken 2025 een MER gemaakt. Hier valt de gebiedsontwikkeling van Cronenburgh binnen. "Gebiedsanalyses MER Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Aanvulling MER, Antea group, april 2025". Uit deze analyse blijkt dat de gebiedsontwikkeling acceptabel is. Er worden wel aandachtspunten genoemd

Overzicht onderzoeken en adviezen Cronenburgh fase 28 oktober 2025

		waaronder effecten op Natura2000 gebieden, weidevogelrustgebieden, natuur-netwerk-nederland en geluid van de Noordelijke Randweg.
j.	Ecologie deelgebied IV woongebied: - Aangeleverd rapport: Quicksan, In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen, ER20250049QSv01, Ecoresult, Ecologie deelgebied V agrarisch gebied: - Aangeleverd rapport: Inrichtingsplan Cronenburgh 5 Loenen aan de Vecht, ER20240515v04, Ecoresult	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Ecologie deelgebied IV woongebied: Advies ODRU 18-03-2024 Z-2025-104559 / D2025-00033251: nog niet akkoord. Het advies mbt tot de quick scan is akkoord met de voorwaarde dat bij de vergunningaanvraag aanvullend onderzoek nodig is. Er moet nader ecologisch onderzoek worden uitgevoerd naar de in de quickscan genoemde soorten Ecologie deelgebied V agrarisch gebied: Advies intern 30-06-2025 Advies intern Advies ODRU Z-2025-112977 / D2025-00101264 04-09-2025: akkoord (Nader onderzoek is voor de vergunning aanvraag noodzakelijk)
k.	Stikstof (exploitatiefase en bouwphase)	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 18-03-2024 Z-2025-104559 / D2025-00033251: nog niet akkoord. Er moet een stikstofdepositie onderzoek worden uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-berekening. er wordt op dit moment gewerkt aan berekeningen. Er wordt uitgegaan van verschillende scenario's. Rekening houden met het feit dat er regelmatig om een update zal worden gevraagd van de berekeningen.
l.	Duurzaamheid: Convenant toekomstbestendig bouwen: 1. natuurinclusief en biodiversiteit (puntenstelsel) 2. klimaatadaptatie 3. gezonde leefomgeving 4. energie 5. duurzame mobiliteit 6. circulariteit	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er is een memo gemaakt door Kubiek waarin mogelijkheden worden omschreven hoe om te gaan met de verschillende punten uit het convenant. Deze memo is besproken met de ODRU. Er is vervolgens een aanvulling gemaakt op welke punten ze kunnen voldoen aan brons, zilver of goud en waar de wettelijke regel wordt gehanteerd. In het kader van de Anterieure Overeenkomst is hier ook aandacht aan besteed.

m.	Watertoets, waterhuishouding	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap Amstel Gooi en Vecht. Er moet worden berekend hoeveel bergingscapaciteit het plangebied heeft en hoeveel nog gecompenseerd moet worden (verhouding verharding bestaan en nieuw). De berekening zal worden besproken met het waterschap. De exacte berekening kan pas gemaakt worden als het plan definitief is. Naast de compensatie is het ook van belang om aandacht te besteden aan klimaat adaptatie. Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is hierin leidend. In de planvorming is al rekening gehouden met een groot deel van de watercompensatie. Klimaat adaptieve maatregelen worden verder uitgewerkt bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
n.	Archeologie en Cultuurhistorie • Aangeleverd rapport: Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC-rapport V-24.0555, BAAC archeologie en bouwhistorie • Aangeleverd rapport: Cronenburgh IV te Loenen aan de Vecht, plan van aanpak, karterend booronderzoek, S250021, Synthegra • Aangeleverd rapport: Rijksstraatweg/Randweg te Loenen aan de Vecht, inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, S250021, Synthegra	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Advies ODRU 18-03-2025 Z-2025-104559 / D2025-00033251 nog niet akkoord Advies ODRU 28-03-2025 Z-2025-104559 / D2025-00039148 akkoord onder voorwaarden Advies ODRU 04-04-2025 Z-2025-104559 / D2025-00042082 akkoord onder voorwaarden Advies ODRU 20-10-2025 Z-2025-112977 / D2025-00135053: nog niet akkoord. Het rapport van het archeologische booronderzoek aanvullen. Eventueel voorwaarden voor nader archeologisch onderzoek in het Omgevingsplan opnemen.
o.	Mobiliteitstoets (verkeerssituaties van auto, fiets, lopen en OV en parkeren auto en fiets)	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er heeft al vooroverleg plaatsgevonden met de provincie over de aansluiting van de wijk op de Noordelijke Randweg en de mogelijkheid om over te steken. De gemeente overlegt met de initiatiefnemer over de parkeernormen. Voor wat betreft parkeren wordt op dit moment uitgegaan van de recente CROW normen en de nieuwe concept parkeernota van de gemeente.

Overzicht onderzoeken en adviezen Cronenburgh fase 28 oktober 2025

p.	Privacy direct omwonenden (o.a. regels Burgerlijk wetboek 5 artikel 50)	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Gezien de afstand ten opzichte van de bestaande woningen wordt hier geen probleem voorzien.
q.	Bezonning De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Gezien de afstand tussen de hogere bebouwing en de bestaande bebouwing kan ruimschoots worden voldaan aan deze regel. In de verdere uitwerking van de gebouwen zal door de architecten rekening moeten worden gehouden met de schaduwwerking ten opzichte van alle bebouwing dus ook de nieuwbouw.
r.	Windhinder (NEN 8100) 1. gebouwen hoger dan 30 meter → windonderzoek 2. beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is 3. onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan.
s.	Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, aandacht besteden aan: 1. ondergrondse infrastructuur waaronder kabels en leidingen tracés (CROW500); 2. Privaatrechtelijke belemmeringen;	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Het is belangrijk in een vroeg stadium een KLIC melding te doen voor de gronden waar gebouwd en/of gegraven gaat worden. Vooralsnog zijn er geen tracés bekend aangezien het hier agrarische weilanden betreffen. De nut tracés liggen langs de Rijksstraatweg.
t.	Voorzieningen (o.a. effect op bestaande voorzieningen zoals winkels, scholen, zorg etc)	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Voor de scholen is in het meerjarenplan rekening gehouden met de uitbreiding in Loenen aan de Vecht. Voor het dorp Loenen aan de Vecht is ook een centrumplan in ontwikkeling.
u.	Economische uitvoerbaarheid Aandacht besteden aan: 1. Economische uitvoerbaarheid 2. Plankosten 3. Nadeelcompensatie risico analyse	Hier wordt aandacht aan besteed in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing bij wijziging Omgevingsplan. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor de ter inzage legging van de wijziging van het omgevingsplan.
v.	Anders namelijk:	
4.	Anterieure overeenkomst	Aanwezigheid en advies (eventueel voorwaarden)
a.	Voorovereenkomst	gesloten

Overzicht onderzoeken en adviezen Cronenburgh fase 28 oktober 2025

b.	Anterieure overeenkomst Bijlagen, namelijk:	Klaar voor vaststelling door het college
5.	Nadeelcompensatie overeenkomst	Aanwezigheid en advies (eventueel voorwaarden)
	Nadeelcompensatie overeenkomst Bijlagen, namelijk: Nadeelcompensatie risico analyse	Klaar voor vaststelling college
6.	overlegpartners	Advies (akkoord of niet en of eventueel voorwaarden en/of aanvullende vergunning nodig zijn)
a.	GAVO	Vooroverleg is gestart en pre-advies op ruimtelijk plan is gegeven
b.	ODRU	Verschillende onderzoeken zijn voor advies voorgelegd
c.	VRU	
d.	BOR (beheer openbare ruimte) (intern 1 x 2 weken)	Vooroverleg is gestart
e.	Omgevingstafel (intern elke week)	
f.	Nuts overleg (intern 1 x 3 maanden)	Vooroverleg is gestart
g.	Tennet (mogelijk besproken in NUTS overleg)	
h.	Gasunie (mogelijk besproken in NUTS overleg)	n.v.t.
i.	Vitens (mogelijk besproken in NUTS overleg)	
j.	Stedin (mogelijk besproken in NUTS overleg)	
k.	Provincie (verschillende disciplines)	Vooroverleg met verkeer is gestart Vooroverleg en besluitvorming in het kader van PWW is afgerond
l.	Rijkswaterstaat	n.v.t.
m.	Waterschap/Hoogheemraadschap	Vooroverleg is gestart
o.	Aangrenzende gemeenten	n.v.t.
p.	Anders: Stedenbouwkundig supervisor kwaliteitsteam	
	Juridische procedure	
	Wijziging omgevingsplan	In voorbereiding