

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling Ruimtelijk plan Cronenburgh fase 4
(welstand)

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

16 december 2025

Portefeuillehouder

Frank van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0620602037

Registratie nummer

757323

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad voorstellen om het “Ruimtelijk plan Cronenburgh 4 Loenen aan de Vecht” (welstand) vast te stellen op grond van artikel 4.81 lid 2 Algemene wet bestuursrecht in combinatie met 4.19 Omgevingswet, zodat:
 - 1.1 het ruimtelijk plan de basis vormt voor de wijziging van het omgevingsplan voor dit gebied, waarbij geldt dat de voorlopige stedenbouwkundige invulling die is opgenomen in het plan lopende het proces op onderdelen kan wijzigen;
 - 1.2 het ruimtelijk plan kan worden toegevoegd aan het omgevingsplan als toetsingskader voor welstand en kan worden gebruikt als richtlijn voor welstand in geval van nieuwe initiatiefnemers en Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten (BOPA's) voordat het omgevingsplan is vastgesteld;
 - 1.3 het ruimtelijk plan kan worden gebruikt om beleidsregels en onderbouwingen te formuleren voor open normen.
2. Dat dit besluit in werking treedt nadat deze is gepubliceerd op de voorgeschreven wijze.
3. Vindplaats: Dat in het besluit dat is genomen op grond van deze regeling, het voorliggende besluit wordt vermeld als grondslag en de vindplaats daarvan.

4. Citeertitel: Deze regeling wordt aangehaald als “Ruimtelijk plan Cronenburgh 4 Loenen aan de Vecht (welstand)”.

Samenvatting

Op 1 februari 2022 heeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader vastgesteld met randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling Cronenburgh fase 4. Met dit ruimtelijk kader is de initiatiefnemer van start gegaan om een ruimtelijk plan te maken. Hij heeft hier een groep bewoners en andere belanghebbenden bij betrokken. Het ruimtelijk plan bevat een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan en zal het toetsingskader zijn voor welstand. Daarnaast helpt het ruimtelijk plan om beleidsregels en een onderbouwing te formuleren voor open normen. Het stedenbouwkundig ontwerp dat is opgenomen laat een mogelijke invulling zien die lopende het proces nog op onderdelen kan wijzigen. De beeldkwaliteit en ruimtelijke hoofdopzet vormen in dat geval een belangrijk uitgangspunt. Het gaat hier om een processtap in de voorbereiding om het omgevingsplan te wijzigen en aspecten t.a.v. welstand juridisch te borgen. Omdat het hier gaat om welstands- en inrichtingsvoorwaarden ligt de bevoegdheid om vast te stellen bij de gemeenteraad.

A Inleiding

Aanleiding

Op 1 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten fase 4 van de woonwijk Cronenburgh in Loenen aan de Vecht te realiseren. Daarvoor heeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader vastgesteld met randvoorwaarden. Met dit ruimtelijk kader is de initiatiefnemer van start gegaan om een ruimtelijk plan te maken. Hij heeft hier een groep bewoners en andere belanghebbenden bij betrokken (ontwikkelgroep). Aan het einde van het participatietraject is een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners om het plan te bekijken en vragen te stellen. Vervolgens is het plan verder verfijnd en in verschillende sessies besproken met de GAVO. De GAVO heeft het plan van een positief advies voorzien. Het plan is ook onderwerp geweest van verschillende haalbaarheidsonderzoeken, waaronder een MER in het kader van het Programma Wonen en Werken 2025 (zie bijlage 5). Het ruimtelijk plan bevat een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van de wijk en informatie over de gewenste vormgeving (beeldkwaliteitsplan) (zie bijlage 1).

Het ruimtelijk plan vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan en zal het toetsingskader zijn voor welstand. Daarnaast helpt het ruimtelijk plan om beleidsregels en een onderbouwing te formuleren voor open normen.

Voor Cronenburgh fase 4 geldt dat er sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling. De gronden die binnen de gebiedsontwikkeling liggen zijn van verschillende eigenaren. Eén van de eigenaren heeft zijn grond recent verkocht aan een andere initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is zich nu aan het beraden op welke wijze hij invulling wil geven aan zijn deel. Bij de invulling van deze gronden geldt eveneens het ruimtelijk kader van de gemeenteraad. Zo geldt o.a. het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Omdat er sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling met één uitstraling is het wenselijk dat zijn plan ruimtelijk goed aansluit op de rest van het plangebied. Het ruimtelijk plan vormt hierbij qua beeldkwaliteit en ruimtelijke hoofdopzet een belangrijk uitgangspunt.

Het gaat hier om een processtap in de voorbereiding om het omgevingsplan te wijzigen en aspecten t.a.v. welstand juridisch te borgen. Omdat het hier gaat om welstands- en inrichtingsvoorwaarden ligt de bevoegdheid om vast te stellen bij de gemeenteraad.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 4.81 lid 2 Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 4.19 Omgevingswet het bevoegde orgaan om regels over het uiterlijk van bouwwerken vast te stellen (welstandseisen). De bevoegdheid om uitgangspunten voor het omgevingsplan te formuleren en in een latere fase het omgevingsplan vast te stellen liggen ook bij de gemeenteraad.

Afweging scenario's

Nee

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Met de ontwikkeling van Cronenburgh fase 4 wordt de wijk Cronenburgh in Loenen aan de Vecht afgerond. Op deze locatie kan invulling worden gegeven aan de ambitie een gezond stedelijk leefgebied te ontwikkelen. Het doel is duurzame woningen te bouwen voor diverse doelgroepen en het maken van een aantrekkelijke, natuur inclusieve en klimaat adaptieve openbare ruimte. Daarnaast wordt ruimte geboden voor landschap- en natuurontwikkeling. De totale ontwikkeling heeft betekenis voor de vitaliteit van het dorp Loenen aan de Vecht en draagt bij aan de woningbouwopgave voor de gemeente Stichtse Vecht. Het ruimtelijk plan laat zien op welke wijze invulling kan worden gegeven aan bovengenoemde doelstelling. Daarnaast worden met de vaststelling van het ruimtelijk plan de welstandseisen en het uitgangspunt voor de wijziging van het omgevingsplan vastgelegd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Op 1 februari 2022 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader vastgesteld waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen voor de gebiedsontwikkeling Cronenburgh fase 4.

Op 10 juni 2024 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een voorovereenkomst gesloten om de voorbereidende kosten te kunnen verhalen voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst.

Op 21 januari 2025 is de gemeenteraad tijdens een informatieve commissievergadering geïnformeerd over de uitwerking van het ruimtelijk kader tot het concept stedenbouwkundig plan en de participatie.

Op 22 april 2025 heeft Gedeputeerde Staten het Programma Wonen en Werken vastgesteld, waarin de gebiedsontwikkeling Cronenburgh fase 4 is opgenomen. Hiermee heeft de provincie zich positief uitgesproken over deze gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied.

B Beslipunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 Het ruimtelijk plan vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan

Om de gebiedsontwikkeling juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om het omgevingsplan voor dit gebied te wijzigen. Het ruimtelijk plan vormt het uitgangspunt om de verschillende functies van het woongebied te bepalen en de activiteiten die daar vervolgens bij horen. Daarnaast kunnen de normen worden geformuleerd, zoals de maximale bouwhoogtes.

Deze informatie wordt verwerkt in de kaartlagen van het omgevingsplan en de bijbehorende regels.

1.2 Het ruimtelijk plan vormt in het omgevingsplan het formeel juridische toetsingskader voor welstand

Cronenburgh fase 4 betreft een nieuw te bouwen wijk waar specifieke welstands- en inrichtingscriteria voor gelden. Deze criteria zijn opgenomen in het ruimtelijk plan. Onder de Omgevingswet wordt welstand geregeld in het omgevingsplan. De nieuwe wet is namelijk gericht op een betere samenhang tussen welstand en de bouwregels in het omgevingsplan. In het omgevingsplan staan straks de regels over het uiterlijk, de plaatsing en normering (o.a. bouwhoogtes) van bouwwerken bij elkaar. Eventueel kunnen er aanvullende beleidsregels worden opgenomen. Vooral bij het gebruik van open normen is het hebben van beleidsregels belangrijk.

Lopende het proces kan de stedenbouwkundige invulling die is opgenomen in het ruimtelijk plan op onderdelen wijzigen. Aanleiding kan liggen in heroverwegingen op grond van onderzoeken of zienswijzen die worden ingediend op het ontwerp omgevingsplan. Ook de planvorming van de gronden die recent aan een andere initiatiefnemer zijn verkocht kunnen aanleiding zijn voor een andere invulling van het deelgebied "Klooster" en "Boerenlint". De initiatiefnemer die de meeste grond in bezit heeft, heeft al een aanpassing gedaan in het stedenbouwkundig ontwerp n.a.v. de eigendomswijziging die heeft plaatsgevonden (zie bijlage 2, 3 en 4).

Door het ruimtelijk plan vast te stellen leggen we de welstandscriteria en ruimtelijke hoofdropzet vast en kunnen we deze nu al gebruiken richtlijn bij veranderingen. Ook als het Omgevingsplan nog niet is vastgesteld. De formele juridische grondslag van het ruimtelijk plan op grond waarvan vergunning kunnen worden verleend of geweigerd treedt in werking als het omgevingsplan wordt vastgesteld.

1.3 Het ruimtelijk plan kan worden gebruikt om beleidsregels en onderbouwingen te formuleren voor open normen.

Er kan in het omgevingsplan gekozen worden voor gesloten normen (concrete en objectieve normen) en open normen die meer flexibiliteit geven voor maatwerk. In geval van gebiedsontwikkelingen kunnen open normen architecten wat meer ruimte te geven om tot passende ontwerpen te komen.

Een open norm geeft echter ook rechtsonzekerheid. Daarom is het wenselijk om bij open normen te werken met beleidsregels die rechtstreeks gekoppeld zijn aan het omgevingsplan. Zo wordt een balans gecreëerd tussen flexibiliteit enerzijds en het bieden van voldoende rechtsbescherming anderzijds. Met beleidsregels wordt de open norm consistent toegepast en wordt voorkomen dat het bevoegd gezag ad hoc beslissingen neemt en steeds opnieuw een goede motivering voor het besluit moet leveren. Voor de motivering van een besluit kan het bevoegd gezag namelijk volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels (artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht)

Er zijn met het oog op de rechtszekerheid ook grenzen aan het werken met open normen en beleidsregels:

1. De open norm moet voldoende concreet en objectief begrensd zijn. Dat betekent dat de regels in het omgevingsplan ook zelfstandig (zonder beleidsregels) toepasbaar moeten zijn en niet mogen leiden tot willekeur.
2. Beleidsregels bij de open normen zijn alleen zinvol als er sprake is van een bevoegdheid met een toets vooraf, zoals een vergunningplicht of bevoegdheid tot het nemen van een maatwerkvoorschrift. Bij zo'n bevoegdheid past het bevoegd gezag de beleidsregel toe. Algemene regels (regels die zich rechtstreeks richten tot burgers en bedrijven) met open normen lenen zich minder goed voor het vaststellen van beleidsregels bij die open normen.

Het gebruik van open normen is nieuw. In geval van deze gebiedsontwikkeling gaan we onderzoeken of het gebruik van open normen iets toevoegt. Mochten we open normen willen toepassen dan kan het ruimtelijk plan een rol vervullen bij de formulering van de beleidsregels en de bijbehorende onderbouwing.

Risico's

Er zijn geen specifieke risico's te benoemen die voortkomen uit de vaststelling van het ruimtelijk plan.

C Overige aspecten

Financieel

Het vaststellen van het "Ruimtelijk plan Cronenburgh 4" (welstand) heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Een ruimtelijk plan heeft geen juridisch bindende gevolgen op grond waarvan bijvoorbeeld nadeelcompensatie kan worden gevraagd. Dat kan wel na de vaststelling van het omgevingsplan. In de voorovereenkomsten en anterieure overeenkomsten worden afspraken vastgelegd met initiatiefnemers over het kostenverhaal en nadeelcompensatie (voorheen planschade). De vaststelling van de anterieure overeenkomst en de vaststelling van het ruimtelijk plan (welstand) kunnen parallel lopen.

Juridisch

Op grond van artikel 4.81 lid 2 Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 4.19 Omgevingswet is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om regels over het uiterlijk van bouwwerken vast te stellen (welstandseisen). Het besluit moet in een latere fase op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Het vaststellen van het ruimtelijk plan door de gemeenteraad is op zichzelf geen besluit dat open staat voor bezwaar en beroep. Het ruimtelijk plan wordt in 2026 verwerkt in het omgevingsplan, waarvoor de wettelijke procedure wordt doorlopen met ruimte voor zienswijzen en beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeenteraad behoudt, ondanks de vaststelling van dit ruimtelijk plan, de eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid binnen het publiekrechtelijke besluitvormingsproces rond het omgevingsplan. Zienswijzen of onderzoeken kunnen bijvoorbeeld aanleiding geven tot een heroverweging van het ruimtelijk plan. Het stedenbouwkundig ontwerp is lopende de procedure op onderdelen aan verandering onderhevig.

Door het ruimtelijk plan vast te stellen leggen we de welstandscriteria en ruimtelijke hoofdopzet vast en kunnen we deze nu al gebruiken als richtlijn bij veranderingen. Dat kan van belang zijn in geval van nieuwe initiatieven in het plangebied tijdens de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan. De formele juridische grondslag van het ruimtelijk plan op grond waarvan vergunning kunnen worden verleend of geweigerd treedt in werking als het omgevingsplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

Geen.

Communicatie

Er zijn door de gemeente wijkberichten verzonden over deze ontwikkeling in juli en november 2021 en januari 2022. En op 27 mei 2021, 16 december 2021 en 23 januari 2022 hebben berichten in de VAR gestaan. Verder heeft de gemeente in 2021 een webpagina gemaakt op haar website over deze gebiedsontwikkeling <https://www.stichtsevecht.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten-en-wegwerkzaamheden/loenen-aan-de-vecht/cronenburgh-fase-4-in-loenen-aan-de-vecht>

Na de vaststelling van het ruimtelijk kader heeft de initiatiefnemer de communicatie met de bewoners opgepakt. De initiatiefnemer heeft hiervoor een communicatieplan gemaakt waarin de communicatiestrategie nader uiteen is gezet. Dit plan is besproken met de gemeente. Medio 2022 is de participatie gestart die in 2024 is afgerond. In oktober 2024 is een speciale website voor het project gelanceerd door de initiatiefnemer.

Participatie

In 2021 is door de gemeente een klankbordgroep samengesteld bestaande uit de Dorpsraad Loenen aan de Vecht, Golfclub Old Course Loenen, Volkstuinvereniging Eigen Teelt, Woningbouwstichting Vecht en Omstreken, bewoners van de Rijksstraatweg (tevens eigenaar van gronden binnen de gebiedsontwikkeling) en andere vertegenwoordigers van de direct omwonenden. Met de totale groep is het concept ruimtelijk kader in 2 bijeenkomsten besproken.

Na de vaststelling van het ruimtelijk kader heeft de initiatiefnemer in 2022 een ontwikkelgroep samengesteld waar o.a. de deelnemers van de klankbordgroep voor zijn gevraagd en andere bewoners en belangengroepen, waaronder de fietsersbond en Vechtplassencommissie. De ontwikkelgroep is vervolgens van start gegaan om een ruimtelijk plan te maken. Het ruimtelijk plan bevat een stedenbouwkundig ontwerp en informatie over de gewenste vormgeving (beeldkwaliteitsplan).

In 2022 is de ontwikkelgroep ter inspiratie eerst op excursie geweest naar nieuwe woongebieden in de omgeving. Er zijn vervolgens 4 bijeenkomsten georganiseerd waarin eerst de kwaliteiten en kansen van het gebied in kaart zijn gebracht. Ook zijn verschillende ruimtelijke modellen besproken en is een eerste concept-stedenbouwkundig plan besproken. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de groep. Aan het einde van het participatietraject is op 25 november 2024 is een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners van Loenen aan de Vecht om het concept-stedenbouwkundig plan te bekijken en vragen te stellen aan de initiatiefnemer en zijn adviseurs. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt (zie bijlage 6 Participatieverslag).

Het participatietraject dat heeft plaatsgevonden voldoet aan de gemeentelijke “Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023” en de “Verordening participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023”

Nu een deel van de gronden recent is verkocht aan een andere initiatiefnemer zal het participatietraject een vervolg krijgen. De veranderde eigendomsverhouding heeft gevolgen voor het stedenbouwkundig ontwerp dat is opgenomen in het onderhavige ruimtelijk plan.

Vervolg

Na de vaststelling wordt het ruimtelijk plan gepubliceerd, zodat het als richtlijn voor welstand gebruikt kan worden voordat het omgevingsplan is vastgesteld. Het ruimtelijk plan vormt een belangrijk document voor de wijziging van het omgevingsplan, waar momenteel aan wordt gewerkt. Naar verwachting wordt het ontwerp wijziging omgevingsplan in de eerste helft van 2026 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Pas na de vaststelling van het omgevingsplan krijgt het ruimtelijk plan zijn juridische grondslag voor het verlenen of weigeren van vergunningen. Tot die tijd kan het ruimtelijk plan wel als duidelijk richtlijn gebruikt worden voor welstand.

Bijlagen

- 1 Ruimtelijk plan Cronenburgh 4 Loenen aan de Vecht (welstand) 1 september 2025
- 2 Aangepast stedenbouwkundig ontwerp 1 september 2025 (kadastrale percelen LNN00 B1874, B1853, B1877, B1848, B1847, B1914)
- 3 Overzicht maximale bouwhoogtes 29 oktober 2025 (kadastrale percelen LNN00 B1874, B1853, B1877, B1848, B1847, B1914)
- 4 Overzicht gronden die openbaar worden 21 oktober 2025 (kadastrale percelen LNN00 B1874, B1853, B1877, B1848, B1847, B1914)
- 5 overzicht stand van zaken onderzoeken oktober 2025
- 6 Participatieverslag bijeenkomsten
- 7 Verslaglegging van het gehele participatieproces

4 november 2025

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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