gemeente
Montfoort

Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder:	Dhr. I.A.M. ten Hagen	Montfoort:	19 april 2022
Zaaknummer:	1230914		
Onderwerp:	Strategisch overzicht woningbouwprojecten Maart 2022		19 APR. 2022

Strategisch overzicht woningbouwprojecten Maart 2022

Geachte raadsleden,

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad verzocht om periodiek geïnformeerd te worden over de voortgang van de ontwikkeling van de voorgestelde uitbreidingslocaties, de haalbaarheid van de aantallen te bouwen woningen en de differentiatie van deze te bouwen woningen zoals in het woningbouwprogramma is vastgesteld. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het strategische overzicht van de woningbouwprojecten.

Inleiding

Volgens de woningbouwopgave moeten er de komende 10 jaar zo'n 430 woningen worden bijgebouwd om de vitaliteit van de kernen te kunnen behouden. Op basis van alle lopende en nog op gang te brengen woningbouwlocaties is een strategisch overzicht opgesteld met daarin het indicatieve woningaantal en de beoogde planning van de realisatie. Bij iedere (potentiële) woningbouwlocatie wordt een korte toelichting gegeven over de stand van zaken.

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort
T 0348-476400 | F 0348-474214 | info@montfoort.nl

gemeente
Montfoort

Toelichting bij overzicht woningbouwprojecten

- Uitbreidingslocaties De Bleek en Doeldijk zijn complementair aan elkaar, worden gezamenlijk ontwikkeld, en zijn daarom gezamenlijk in het overzicht opgenomen. Er is gerekend met een woningbouwproductie vanaf 2024 (te beginnen met 25 woningen per jaar, daarna oplopend). De verwachting is dat deze jaarproductie gemakkelijk kan worden gehaald, gelet op de enorme vraag naar nieuwbouwwoningen.
- Uitbreidingslocatie IJsselvreugd is aan de provincie voorgelegd conform de raadsmotie van 11 april 2022. Woningaantallen en planning zijn nog niet bekend.
- Locaties I, II, en III in het overzicht zijn nog vertrouwelijke locaties die nu in onderzoek zijn. Verdere details worden bekend gemaakt zodra de plannen zijn ingediend bij het Team Nieuwe Initiatieven en de initiatiefnemers daarvoor toestemming hebben gegeven. De beoogde woningaantallen zijn nog niet meegerekend in de productiecijfers.
- De planning van elk van de woningbouwprojecten is sterk afhankelijk van de doorlooptijd van de planologische procedure (in de meeste gevallen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk) en het participatietraject. Vooral bij de uitbreidingslocaties kan daarnaast de eigendomssituatie in het plangebied van grote invloed zijn op de doorlooptijd.
- In het overzicht zijn alleen 'productiecijfers' zichtbaar gemaakt. Ook in programmatische zin is de woningbouwopgave echter onder controle. Er wordt bijvoorbeeld streng toegezien op de betaalbaarheidseis die in de woningbouwopgave is vastgelegd (verdeling over de segmenten sociaal, betaalbaar, en vrij), op de doorstromingswens, etc.
- Volgens het overzicht worden er tot 2030 ruim boven de 500 nieuwbouwwoningen opgeleverd, meer dus dan de opgave van 430. Er is bewust ingezet op een overprogrammering van ca 30%, omdat woningbouwprojecten in praktijk nogal eens vertraging oplopen of zelfs helemaal afvallen. De projecten Van Damstraat en Geusplein bevatten bijvoorbeeld substantiële woningaantallen (resp. 60 en 30), maar zijn volledig afhankelijk van andere ontwikkelingen.

Conclusies

- Volgens de huidige inzichten en planning is de woningbouwopgave haalbaar. Er is ingezet op overprogrammering van ca 30% om tegenvallers en vertragingen te kunnen opvangen.
- We hebben de uitbreidingslocaties nodig om de woningbouwopgave tot 2030 te halen. De provincie speelt hierin een belangrijke rol. De komende periode wordt ingezet op het aanleveren van plannen en toelichting bij de provincie.
- Na 2026 zijn er geen inbreidingslocaties van enige omvang meer beschikbaar. Ook voor de periode 2030-2040 moeten we dus blijven inzetten op de uitbreidingslocaties.

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort
T 0348-476400 | F 0348-474214 | info@montfoort.nl

gemeente
Montfoort

Overzicht woningbouwprojecten

		Aantal Woningen/ ha	Project start	Eerste oplevering	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
Montfoort uitbreidingslocaties															
1	De Bleek	ca 19 ha	2021	2024				25	25	50	>50	>50	>50	>50	ntb
2	Doeldijk	ca 8 ha	2021	2024											
3	IJsselvreugd	ca 10 ha	2022	2034				ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb
Montfoort inbreidingslocaties															
4	Van Damstraat	60	2021	2024				20	20	20					
5	Pastoor Spaanplein	20	2022	2025					20						
6	Hofdijk	2	2021	2024				2							
7	Tabakshof	8	2021	2023			8								
8	Boslaan	19	2020	2032											19
9	Bovenkerkweg	6	2020	2021	6										
10	Hofdijk/Lindeboomsweg	50	2021	2024				25	25						
11	Willeskopperpoort/Keizerstraat	10	2021	ntb											
12	Locatie I	20	2022	ntb											
13	Locatie II	25	2023	ntb											
14	Locatie III	7	2021	ntb											
Linschoten															
15	Linschoten-Zuid	80	2021	2025					20	20	20	20			
16	Afronding Voorvliet	17	2020	2022		17									
17	Locatie 'De Goederen'	> 30	2020	2030											30
18	De Vaart en Geusplein	30	2020	2025					30						
	Totaal aantal woningen				**6**	**17**	**8**	**72**	**140**	**90**	**>70**	**>70**	**>50**	**>50**	**ntb.**

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort
T 0348-476400 | F 0348-474214 | info@montfoort.nl

gemeente
Montfoort

Toelichting woningbouwprojecten

1. Uitbreidingslocatie 'De Bleek'
In oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om uitbreidingslocatie De Bleek verder te gaan uitwerken en het participatietraject op te starten. Die acties zijn nu volop in uitvoering. Er wordt samengewerkt met professionele marktpartijen die een goede onderhandelingspositie hebben in het plangebied. In samenwerking met deze partijen wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid. De provincie moet nog instemmen met deze uitbreidingslocatie. De landschappelijke inpassing krijgt nu volop aandacht. De planning verloopt verder conform de in eerdere raadsinformatiebrieven aan de raad voorgelegde planning. Nadere informatie over de plannen is te vinden op www.wonenindebleek.nl

2. Uitbreidingslocatie 'Doeldijk'
In oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om uitbreidingslocatie Doeldijk verder te gaan uitwerken en het participatietraject op te starten. Die acties zijn volop in uitvoering. Er wordt samengewerkt met professionele marktpartijen die een goede onderhandelingspositie hebben in het plangebied. In samenwerking met deze partijen wordt de bestemmingsplanprocedure nu voorbereid. De provincie moet nog instemmen met deze uitbreidingslocatie. De planning verloopt verder conform de in eerdere raadsinformatiebrieven aan de raad voorgelegde planning. Nadere informatie over de plannen is te vinden op www.wonenindoeldijk.nl

3. Uitbreidingslocatie 'IJsselvreugd'
In oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om uitbreidingslocatie IJsselvreugd als woningbouwlocatie vast te leggen voor de toekomst. In april 2022 heeft de gemeenteraad besloten om IJsselvreugd, naast locaties Doeldijk en De Bleek, voor te dragen bij de provincie. Om het voorkeursrecht te behouden dient uiterlijk in 2024 een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

4. Herontwikkeling Van Damstraat
Eind 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitwerken van een maatschappelijk woningbouwscenario. Dit scenario wordt uitgewerkt met een initiatiefnemer. De haalbaarheidsfase, waarbij stedenbouwkundig en financieel wordt onderzocht of het scenario kansrijk is, wordt na de zomer 2022 afgerond. De resultaten worden gedeeld met de gemeenteraad. Dan wordt ook een besluit gevraagd over het vervolg. De locatie kan alleen worden ontwikkeld als en zodra het huidige scholencomplex wordt uitgeplaatst.

5. Pastoor Spaanplein
Het Pastoor Spaanplein wordt al jaren aangeduid als mogelijk woningbouwlocatie, ook in de actuele gemeentelijke Omgevingsvisie. Op dit moment wordt er een collegevoorstel voorbereid voor de verkenning. Daarbij zal een voorbereidingskrediet aan de raad gevraagd worden. Informerende gesprekken met gebruikers én omliggende stakeholders zijn al gevoerd. De locatie kan pas worden ontwikkeld zodra er oplossingen zijn gevonden voor de huidige gebruikers.

6. Hofdijk
Uitgaande van grondgebonden woningen is de plancapaciteit beperkt tot ca 2 woningen, bij meergezinswoningen ligt dat aantal hoger. De locatie is thans in gebruik door de scouting en kan pas worden ontwikkeld zodra daar een nieuwe locatie voor is gerealiseerd. Voorbereidingen kunnen vooruitlopend daarop in gang worden gezet.

7. Tabakshof
Initiatief van de eigenaar van de grond en de panden. Vorig jaar is overeenstemming bereikt over het plan en de voorwaarden zijn vastgelegd in een overeenkomst. Op deze plek komen 8 appartementen met parkeren op het eigen terrein. Medio 2022 wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort
T 0348-476400 | F 0348-474214 | info@montfoort.nl

8. Boslaan
Initiatiefnemer, niet zijnde de eigenaar, gaat voorlopig het plan niet tot ontwikkeling brengen. In de planning is deze opgave doorgeschoven.

9. Bovenkerkweg
In uitvoering.

10. Hofdijk/Lindeboomseweg
Initiatief van 'Made in Montfoort'. Plan ligt buiten de bebouwingscontour. De provincie heeft ingestemd met woningbouwontwikkeling op deze locatie. Totale plancapaciteit is ca 50 woningen in de verdeling 38 betaalbaar (middensegment) en 11 duur plus een Futura-huis voor dementerende ouderen. De ontwikkelaar voorziet geen woningen in het segment sociale huur, maar is in plaats daarvan bereid om een afdracht te doen aan de gemeente waarmee extra sociale woningbouw elders kan worden gerealiseerd. Een raadsvoorstel over deze locatie en over het beoogde woningbouwprogramma is in voorbereiding. De intentieovereenkomst is gereed en wordt binnenkort ondertekend.

11. Willeskopperpoort/Keizerstraat
Plannen staan 'on hold'.

12. Locatie I
Potentiële inbreidingslocatie, die op verzoek van de initiatiefnemers vertrouwelijk wordt gehouden. Zodra er een voor de gemeente aanvaardbaar planvoorstel is ingediend komen verdere details beschikbaar.

13. Locatie II
Potentiële inbreidingslocatie, die op verzoek van de initiatiefnemers vertrouwelijk wordt gehouden. Zodra er een voor de gemeente aanvaardbaar planvoorstel is ingediend komen verdere details beschikbaar.

14. Locatie III
Potentiële inbreidingslocatie, die op verzoek van de initiatiefnemers vertrouwelijk wordt gehouden. Zodra er een voor de gemeente aanvaardbaar planvoorstel is ingediend komen verdere details beschikbaar.

15. Herontwikkeling Linschoten-Zuid
Sinds jaar en dag is Linschoten Zuid in zowel provinciale als gemeentelijke beleidsstukken aangemerkt als de locatie waar in Linschoten substantieel woningen kunnen worden toegevoegd. De provincie heeft ingestemd met woningbouw op deze locatie. In 2021 is de verkenning en de participatie met omwonenden en betrokkenen gestart. Er is samenwerking gezocht met een projectontwikkelaar. Over de inhoud en het proces is de gemeenteraad onlangs separaat geïnformeerd. Verder wordt hier verwezen naar www.parkrapijnen.nl.

16. Afronding Voorvliet
Project loopt op schema. De 17 woningen zijn eind 2021 in aanbouw genomen en worden conform planning opgeleverd in 2022.

17. Locatie 'De Goederen'
In de afgelopen periode heeft de eigenaar een haalbaarheidsstudie naar woningbouw uitgevoerd. De conclusie van de eigenaar/initiatiefnemer op dit moment is dat woningbouw op deze locatie financieel niet haalbaar is. Als zich kansen voor doen waardoor woningbouw alsnog haalbaar wordt, dan is de eigenaar bereid om deze locatie te herontwikkelen.

gemeente
Montfoort

18. Herontwikkeling De Vaart en Burgemeester de Geusplein
De Vaart is al vele jaren onderwerp van gesprek. Sinds 2020 is dit actief als project opgepakt. Allereerst samen met een participatiegroep en vervolgens met een kleiner en vast comité, namelijk samen met SBML en Libel. Dit was en is een intensief traject dat op dit moment in een afrondende fase van de verkenning en globale planvorming zit. Het plan betreft op hoofdlijnen sloop van De Vaart en nieuwbouw van ca. 30 sociale- en middenhuur appartementen, nieuwbouw van dorpshuisvoorzieningen, efficiënter gebruik van De Brede Vaart en sporthal én het verbinden van een vernieuwd plein met 't Uilenbosje waarbij een activatie van het gehele gebied ontstaat. Hierover wordt de raad deze maand separaat geïnformeerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris	de burgemeester
b.a.	
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Bijlage(n)
Geen