



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: C.L. Jonkers
Zaaknummer: 185000
Onderwerp: Project Park Rapijnen

Montfoort: 23-05-2023

Geachte raadsleden,

Zowel tijdens de excursie met Cazas als de raadsvergadering zijn vragen gesteld over de beoogde woningen aan de Nieuwe Zandweg, als onderdeel van het project Park Rapijnen. Met deze raadsinformatiebrief onderbouwen wij de keuze voor de beoogde woningen.

Stedenbouwkundig

Aan de Nieuwe Zandweg, het voorste plangebied "Het nieuwe Erf", is vanaf de start van het project een tweetal vrijstaande woningen gesitueerd. Hiermee sluit de bebouwing aan bij de bestaande lint bebouwing aan de Nieuwe Zandweg, die uit verschillende (grotere) boerderijen bestaat. Dit beeld loopt door aan de andere zijde van de Laan van Rapijnen en past goed bij het karakter van de Nieuwe Zandweg.

Vanwege de breedte van het perceel en de positie van de huidige opstallen (een boerderij met stal) is ervoor gekozen om een boerderij en een iets terug gelegen stalwoning te situeren. Stedenbouwkundig een gewenste compositie met er achtergelegen twee schuren met 10 midden dure koopwoningen. De rest van het plangebied bestaat weer uit andere deelgebieden. Per deelgebied is getracht zo goed mogelijk op de opbouw van de omliggende stedenbouwkundige structuren aan te sluiten. Zo is in de nieuwe dorpsrand juist weer aangesloten op de structuur van de wijk Rapijnen

Programma

Zoals bekend heeft er een intensief participatietraject plaatsgevonden. Tijdens dit participatietraject hebben is op verzoek van participanten en op basis van het gemeentelijke woonbeleid de stap gemaakt van 10 eengezinswoningen naar 26 midden dure koop en/of huurwoningen. Met deze wijziging is het aantal wooneenheden verhoogd (en door de provincie akkoord bevonden), maar is het aantal te bouwen m2 niet wezenlijk gewijzigd.

Met deze wijziging sluit het inmiddels vastgestelde stedenbouwkundig plan aan op de eisen omtrent het realiseren van 30% sociale woningbouw en 30% voor het midden dure (koop/huur) segment. Voor de overige 40% van de woningen staat het de ontwikkelaar vrij om te bepalen voor welke doelgroepen deze woningen bedoeld zijn. Hier heeft men zich ingespannen om divers aanbod koopwoningen te realiseren en dat is met in totaal 6 verschillende type koopwoningen zeker gelukt!

Financieel

Om een sluitende grondexploitatie te bewerkstelligen is ten behoeve van de ontwikkeling en bouw van de woningen, maar ook t.b.v. het bouw- en woonrijp maken van het gehele project (met verplaatsen honkbalveld), grondwaarden (aan voormalige eigenaar en aan gemeente) en gemeentelijke bijdragen (anterieure kosten, bijdragen brug/ voetbal, leges), zijn voor de ontwikkelende partij navenante opbrengsten nodig. Het vervallen van koopproducten/onderhavige woningen binnen het huidige plan



zal direct resulteren in een niet sluitende GREX en hiermee een voor ontwikkelaars onhaalbare business case. Hiernaast zal het wijzigen van twee woningen in meerdere (sociale/betaalbare) producten leiden tot een hoger aantal wooneenheden dan op deze locatie (door de provincie) is toegestaan.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris

de burgemeester

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Bijlage(n)

1. Raadsinformatiebrief Park Rapijnen 23-05-2023