



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder:
Zaaknummer: 928507
Onderwerp: Raadsinformatiebrief Strategisch
overzicht woningbouwprojecten

Montfoort: 2 februari 2021

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het strategische overzicht woningbouwprojecten.

Inleiding

Volgens de woningbouwopgave moeten er de komende 10 jaar zo'n 430 woningen worden bijgebouwd in Montfoort. 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 (potentiele) woningbouwlocatie wordt een korte toelichting gegeven.

Toelichting bij het strategisch overzicht

- In het overzicht zijn lopende en potentiële woningbouwprojecten opgenomen. Uiteraard verandert dit overzicht doorlopend (projecten vallen af, andere worden juist toegevoegd, veranderen qua programma of planning, etc.).
- Bij de 4 potentiële uitbreidingslocaties van Montfoort (De Bleek, Doeldijk, IJsselvreugd, Heeswijk-Tiendweg) is vooralsnog uitgegaan van een indicatieve plancapaciteit, gebaseerd op stedenbouwkundige studies en normatieve woningdichtheden.
- Er zijn drie projectlocaties opgenomen in Montfoort die weliswaar kansrijk zijn, maar die op uitdrukkelijk verzoek van de initiatiefnemers nog vertrouwelijk moeten worden behandeld (Locaties I, II, en III in de lijst). Verdere details zullen bekend worden gemaakt zodra de plannen zijn ingediend en zijn behandeld in het Team Nieuwe Initiatieven. De beoogde woningaantallen zijn nog niet meegerekend in de productiecijfers.
- Voor de uitbreidingslocaties is gerekend met een woningbouwproductie voor de 'snelste' locatie vanaf 2024 (25 woningen). Voor de jaren daarna is steeds gerekend met een gezamenlijke jaarproductie op de uitbreidingslocaties van ca 25 woningen, oplopend naar 50 woningen vanaf 2029. Dat is een voorzichtige inschatting. Zodra een of meerdere uitbreidingslocaties succesvol tot ontwikkeling zijn gebracht kan de jaarproductie worden opgeschroefd op basis van de dan geldende vraag in de woningmarkt.
- 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 sommige gevallen is er sprake van een afhankelijkheid die de planning kan beïnvloeden, bijvoorbeeld als een bestaande functie eerst moet worden uitgeplaatst voordat het plangebied kan worden ontwikkeld (Van Damstraat, Pastoor Spaanplein, Hofdijk).
- De ervaring leert dat woningbouwprojecten in praktijk nogal eens vertraging oplopen, waardoor de gerealiseerde woningbouwproductie achter blijft bij de prognose. Er is daarom bewust gekozen voor een overprogrammering. Volgens de huidige inzichten worden er tot 2030 ruim boven de 500 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Montfoort, tegenover de vastgestelde opgave van 430.



	Aantal woningen	Project start	Eerste oplevering	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 >
--	--------------------	------------------	----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----------

Uitbreidingslocaties

1	De Bleek	ca 600	2021	2024										
2	Doeldijk	ca 240	2021	2024										
3	Ijsselvreugd	ca 300	2021	2024										
4	Heeswijk-Tiendweg	ca 300	2021	2024										

Montfoort inbreidingslocaties

5	Herontwikkeling Van Damstraat	60	2020	2023			20	20	20					
6	Pastoor Spaanplein	10	2022	2024			10							
7	Hofdijk	2	2021	2024			2							
8	Tabakshof	8	2021	2022		8								
9	Boslaan	19	2020	2023			19							
10	Bovenkerkweg	6	2020	2021	6									
11	Julianaweg/Willeskop	3	2021	2023			3							
12	Hofdijk/Lindeboomsweg	50	2021	2023			20	20	10					
13	Willeskopperpoort/ Keizerstraat	10	2021	ntb			ntb							
14	Locatie I	20	2022	ntb				ntb						
15	Locatie II	25	2023	ntb				ntb						
16	Locatie III	7	2021	ntb				ntb						

Linschoten inbreidingslocaties

17	Herontwikkeling Linschoten-Zuid	Ca 20+80	2021	2024				20	20	20	20	20		
18	Afronding Voorvliet	17	2020	2022		17								
19	Locatie 'De Goederen'	> 30	2020	2025				10	10	10	ntb			
20	Herontwikkeling Burgemeester de Geusplein/ De Vaart	ntb	2020	ntb				ntb						
Totaal aantal woningen per jaar					6	25	62	97	85	>55	>55	>55	>50	>50



1. Uitbreidingslocatie 'De Bleek'

Door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als een van de potentiële uitbreidingslocaties. Medewerking van de provincie is noodzakelijk. Op de locatie kan een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt ca 600 woningen of meer. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van particulieren. Het project bevindt zich in een voorbereidend stadium. Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. Op de locatie is voorkeursrecht gevestigd door de gemeente.

2. Uitbreidingslocatie 'Doeldijk'

Door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als een van de potentiële uitbreidingslocaties. Medewerking van de provincie is noodzakelijk. Op de locatie kan een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt ca 240 woningen. De grond in het plangebied is in eigendom van particulieren en van projectontwikkelaars. Het project bevindt zich in een voorbereidend stadium. Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. Op de locatie is voorkeursrecht gevestigd door de gemeente.

3. Uitbreidingslocatie 'Ijsselvreugd'

Door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als een van de potentiële uitbreidingslocaties. Medewerking van de provincie is noodzakelijk. Op de locatie kan een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt ca 300 woningen in de meest uitgebreide variant van ca 10 ha zoals deze is gepresenteerd door de initiatiefnemers aan de Commissie Ruimte (november 2020). De gronden in het plangebied zijn in eigendom van particulieren. Het project bevindt zich in een voorbereidend stadium. Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. Op de locatie is voorkeursrecht gevestigd door de gemeente.

4. Uitbreidingslocatie 'Heeswijk-Tiendweg'

Door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als een nader te onderzoeken uitbreidingslocatie. Medewerking van de provincie is noodzakelijk. Op de locatie kan een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd. De plancapaciteit bedraagt ca 300 woningen of meer, afhankelijk van de keuze/begrenzing van het plangebied. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van particuliere en projectontwikkelaars. Het project bevindt zich in een voorbereidend stadium. Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. Op de locatie is nog geen voorkeursrecht gevestigd door de gemeente.

5. Herontwikkeling Van Damstraat

Inbreidingslocatie op het huidige scholencomplex. Op de locatie kan een gemengd programma worden gerealiseerd van ca 60 woningen, eventueel met een hoger aandeel sociale woningbouw. Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. De locatie komt vrij zodra de scholen zijn verplaatst (volgens de huidige planning is dat eind 2022-begin 2023). Vanaf begin 2021 worden de voorbereidingen in gang gezet om de locatie te gaan herontwikkelen en wordt ingezet op een start eind 2022. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente. De herontwikkeling is dus volledig in eigen handen.

6. Pastoor Spaanplein

De plancapaciteit is beperkt (max. ca 10 woningen). De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente, maar kan pas worden ontwikkeld zodra de scouting en muziekvereniging zijn uitgeplaatst. Voorbereidingen kunnen vooruitlopend daarop in gang worden gezet.

7. Hofdijk

Uitgaande van grondgebonden woningen is de plancapaciteit beperkt tot ca 2 woningen. Locatie is thans in gebruik door de scouting en kan pas worden ontwikkeld zodra daar een nieuwe locatie voor is gerealiseerd (vgl. ontwikkeling Pastoor Spaanplein). Voorbereidingen kunnen vooruitlopend daarop in gang worden gezet.



8. Tabakshof

Project met een capaciteit van ca 8 appartementen. Realisatie is in handen van een ontwikkelaar. Gemeente is bereid medewerking te verlenen, principebesluit is genomen, maar de plannen zijn nog niet definitief goedgekeurd. Zodra dat het geval is en de (nu nog concept) anterieure overeenkomst is ondertekend kan de bestemmingsplanprocedure in gang worden gezet.

9. Boslaan

Particulier initiatief voor de realisatie van ca 19 appartementen, onder meer voor de doelgroep 'ouderen'. Gemeente is bereid medewerking te verlenen, maar de plannen zijn nog niet definitief goedgekeurd. Zodra dat het geval is kan de anterieure overeenkomst worden opgemaakt, daarna kan de bestemmingsplanprocedure in gang worden gezet.

10. Bovenkerkweg

Project is in uitvoering.

11. Julianaweg/Willeskop

Project is in voorbereiding (particulier initiatief).

12. Hofdijk/Lindeboomseweg

Initiatief van 'Made in Montfoort'. Gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling, maar aangezien het plangebied buiten de rode contour ligt is toestemming nodig van de provincie. Aanvraag voor toestemming is ingediend. In het plan zijn onder meer betaalbare woningen en geclusterde woningen met zorgvoorziening opgenomen. Mogelijk wordt het plangebied nog iets uitgebreid. De provincie lijkt medewerking te willen verlenen, maar heeft daaraan wel aanvullende eisen gesteld. Deze worden door de ontwikkelaar uitgewerkt. Zodra deze fase naar tevredenheid is afgerond kan met de bestemmingsplanprocedure worden gestart.

13. Willeskopperpoort/Keizerstraat

Project loopt al lange tijd, maar heeft nog niet geleid tot een goedgekeurd plan. Eind 2020 zijn aanvullende stukken op 3 lopende aanvragen ingediend, die nu in behandeling zijn bij de gemeente. Zodra er een ruimtelijk goedgekeurd plan ligt kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

14. Locatie I

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. Locatie II

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

16. Locatie III

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

17. Herontwikkeling Linschoten-Zuid

Uitbreidingslocatie aan de zuidoost rand van Linschoten (kavel 'De With'), in combinatie met een gedeeltelijke herontwikkeling van de sportvelden. Het eerste gedeelte is in handen van een projectontwikkelaar. Op dit moment wordt onderzocht of de locaties gezamenlijk ontwikkeld kunnen worden vanwege de ruimtelijke relaties (ontsluiting sportvelden). Er zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen uitgevoerd. De locatie ligt buiten de rode contour (kernrandzone), maar de provincie heeft zich bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan woningbouw.

18. Afronding Voorvliet

Project loopt. Locatie is in eigendom van de gemeente. Er is een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. De (17) woningen worden volgens de huidige planning opgeleverd in 2022.



19. Locatie 'De Goederen'

Potentiele inbreidingslocatie van Linschoten. Naar aanleiding van motie in de gemeenteraad zijn in 2020 de gesprekken met de eigenaar opgestart. Er zijn reële kansen voor woningbouw op deze locatie, en de gemeente staat in beginsel positief tegenover een dergelijke ontwikkeling. De eerste voorstellen worden verwacht in februari 2021. Deze worden behandeld in het Team Nieuwe Initiatieven. Er is nog geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

20. Herontwikkeling Burgemeester de Geusplein/ De Vaart

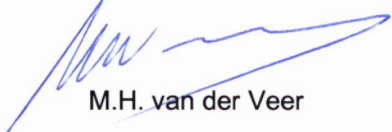
Er zijn nog geen concrete plannen voor woningbouw op deze locatie, maar een combinatie van maatschappelijke functies en woningen wordt niet uitgesloten. Het is in dit stadium echter nog te vroeg om uitspraken te kunnen doen over het programma of de planning.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris

de burgemeester



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong