gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 25 oktober 2021	Zaaknummer	: 1041605
Datum commissievergadering	: 11 oktober 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp:	: Prioritering uitbreidingslocaties woningbouw		

Voorstel
1. Uitbreidingslocaties De Bleek en Doeldijk als eerste te gaan uitwerken
2. Het participatietraject voor de Bleek en Doeldijk op te starten
3. Uitbreidingslocatie IJsselvreugd als toekomstige woningbouwlocatie vast te leggen.
4. Uitbreidingslocatie Heeswijk-Tiendweg niet verder te onderzoeken voor de woningbouwopgave tot 2030

Kernboodschap
Er zijn 4 potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw benoemd in Montfoort. Voorstel is om uitbreidingslocaties de Bleek en Doeldijk nu te gaan uitwerken en het participatietraject in gang te zetten.

Bijlage(n)
Bijlage 1. Overzicht uitbreidingslocaties.

Aanleiding
Er is een enorme vraag naar woningen in Montfoort en voor het behoud van de vitaliteit van de kernen moet worden bijgebouwd. Begin 2020 heeft de gemeenteraad de woningbouwopgave vastgesteld. Kwantitatief komt dit neer op het bouwen van tenminste 430 extra woningen voor 2030. Om aan deze woningbouwopgave te kunnen voldoen moet een substantieel deel hiervan (minimaal de helft) worden gebouwd op locaties buiten de bestaande bebouwingscontour. Voor Linschoten was al een locatie aangewezen, voor Montfoort is in december 2020 besloten om 4 locaties te gaan onderzoeken als mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw. Gebleken is dat locaties De Bleek, Doeldijk, en IJsselvreugd het meest kansrijk zijn. Het is echter niet realistisch, niet haalbaar en niet noodzakelijk om deze 3 locaties gelijktijdig in uitwerking te nemen. Er moet dus een keuze worden gemaakt in de volgorde van ontwikkeling. In voorliggend raadsvoorstel wordt gevraagd hierover een besluit te nemen.

Gewenst resultaat
Na het raadsbesluit worden de uitbreidingslocaties in de vastgestelde volgorde uitgewerkt, wordt het participatietraject opgestart, en word de samenwerking met ontwikkelaars vormgegeven. Daarna wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Uiteindelijk moet dit leiden tot uitgewerkte en realiseerbare plannen voor nieuwbouwwoningen op de uitbreidingslocaties bij de kern van Montfoort. Hiermee wordt een essentiële bijdrage geleverd aan de gemeentelijke woningbouwopgave tot 2030, en wordt tevens een basis gelegd voor de woningbouwopgave tot 2040.

Argumenten / Toelichting

1. Uitbreidingslocaties De Bleek en Doeldijk als eerste te gaan uitwerken
   - Eind 2020 is een uitgebreide stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd door Kuiper Compagnons ("Verkenning uitbreiding woningbouw Montfoort", oktober 2020). Conclusie is dat De Bleek en Doeldijk de meest gunstige locaties zijn voor woningbouw.
   - Er zijn financiële verkenningen uitgevoerd, de kansen en risico's zijn geïnventariseerd, en er is gekeken naar draagvlak bij de provincie. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.
   - Uit de verkenningen, onderzoeken, en gesprekken blijkt dat uitbreidingslocatie De Bleek de meeste kansen biedt voor woningen 'voor elk wat wils' en dat uitbreidingslocatie Doeldijk interessant is voor bijzondere invulling (doelgroepen, centrum gerelateerde functies, etc.). Het ligt dan ook voor de hand om De Bleek en Doeldijk als eerste op te pakken.

2. Het participatietraject voor de Bleek en Doeldijk op te starten
   - In het verleden zijn er bij diverse sessies over de toekomst van Montfoort meningen en ideeën opgehaald, maar inhoudelijk zijn de inwoners van Montfoort nog niet betrokken bij de plannen voor de uitbreidingslocaties. Na een besluit over de prioritering kunnen er globale contouren worden geschetst en worden deze voorgelegd aan de omwonenden en overige belanghebbenden. Er moet volop gelegenheid worden geboden om wensen, ideeën, en suggesties, maar ook bezwaren kenbaar te maken, zodat daar waar mogelijk rekening mee kan worden gehouden bij de verdere planuitwerking.
   - De ervaring leert dat het zorgvuldig horen en betrekken van belanghebbenden leidt tot meer begrip en draagvlak bij omwonenden bij ingrijpende gebiedsontwikkelingen zoals deze.

3. Uitbreidingslocatie IJsselvreugd als toekomstige woningbouwlocatie vast te leggen.
   - Uit vervolgonderzoek kunnen nog belemmeringen opdoemen bij de ontwikkeling van De Bleek en/of Doeldijk. Indien hierdoor de woningopgave in gevaar komt is het verstandig een realistisch alternatief achter de hand te hebben
   - Voor de langere termijn is het wenselijk om een mogelijke uitbreidingslocatie vast te stellen, bijvoorbeeld voor de woningbouwopgave na 2030 of wanneer zou blijken dat realisatie van De Bleek sneller gaat dan gedacht.

4. Uitbreidingslocatie Heeswijk-Tiendweg niet verder te onderzoeken voor de woningbouwopgave tot 2030
   - Uit alle onderzoeken en gesprekken blijkt dat deze locatie het minst geschikt is voor woningbouw.
   - Ook de provincie beschouwt Heeswijk-Tiendweg als de minst wenselijke uitbreidingslocatie, onder meer vanwege de ligging nabij een stiltegebied.

Conclusies

- De Bleek is de minst risicovolle en meest voor de hand liggende uitbreidingslocatie
- Doeldijk is een lastige, maar aantrekkelijke uitbreidingslocatie
- IJsselvreugd is een alternatief als een andere locatie afvalt of als toekomstige uitbreidingslocatie
- Heeswijk-Tiendweg is de minst geschikte uitbreidingslocatie

Kanttekeningen en alternatieven
Algemeen
Uitbreidingslocaties zijn ruimtelijke ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving. Er worden hoge eisen aan gesteld en er is altijd een zeker risico dat een ontwikkeling geheel of gedeeltelijk wordt belemmerd vanwege wettelijke regels. Bekende voorbeelden zijn de aanwezigheid van beschermde diersoorten, stikstofregels en luchtkwaliteit. Ook voor de uitbreidingslocaties in Montfoort moet er nog veel onderzoek worden verricht alvorens zeker is dat een locatie kan worden ontwikkeld. Voor het geval een locatie afvalt hebben we altijd een alternatieve locatie (IJsselvreugd) achter de hand.

Alternatief 1: Ontwikkel alleen Doeldijk
Dit is geen realistisch alternatief, omdat Doeldijk niet geschikt is om een groot aantal woningen te herbergen en vanwege die reden lastig solitair te ontwikkelen is.

Alternatief 2: Ontwikkel alleen De Bleek
Dit is in kwantitatief opzicht een mogelijkheid (De Bleek kan voldoende woningen herbergen voor de woningbouwopgave), maar in kwalitatief opzicht een gemiste kans. De combinatie met Doeldijk is nu juist interessant omdat de locaties complementair aan elkaar zijn; De Bleek voor een breed en gevarieerd aanbod van woningen in alle segmenten en Doeldijk voor bijzondere woonvormen en centrumgerichte functies.

Alternatief 3: Ontwikkel IJsselvreugd eerst
Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen moet IJsselvreugd in zijn geheel (dwz 10 ha) ontwikkeld worden. De verwachting is dat dit een lange doorlooptijd vergt vanwege de bestaande grondposities. Het is de moeite waard om te onderzoeken of alleen het westelijk deel kan worden ontwikkeld voor een aanbod van betaalbare woningen, zoals oorspronkelijk was beoogd in een eerdere opzet van IJsselvreugd.

Financiën
Het toegekende budget voor de begeleiding van het woningbouwprogramma is voor kalenderjaar 2021 toereikend. Ook voor de jaren 2022 t/m 2025 is in de concept begroting voldoende budget opgenomen ten behoeve van de voorbereidings- en begeleidingskosten van het woningbouwprogramma.

Juridische gevolgen
Dit besluit heeft geen rechtstreeks juridische gevolgen. Indirecte gevolgen zijn er wel, namelijk:

- Privaatrechtelijk: er worden intentieovereenkomsten en andere anterieure overeenkomsten aangegaan met projectontwikkelaars die de plannen risicodragend gaan ontwikkelen.
- Na het participatietraject worden bestemmingsplanprocedures in gang gezet.

Planning en aanpak
Na het raadsbesluit worden de uitbreidingslocaties in de vastgestelde volgorde uitgewerkt, worden de plannen voorgedragen aan de provincie voor opname in het programma Wonen en Werken, wordt het participatietraject opgestart, en word de samenwerking met ontwikkelaars vormgegeven. Daarna wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Het streven is om medio 2022 een bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad, zodat de procedure nog onder het bestaande wettelijke regime (huidige WRO) kan worden doorlopen. Uiteindelijk moet dit leiden tot gedetailleerd uitgewerkte en realiseerbare plannen voor nieuwbouwwoningen op de uitbreidingslocaties. De oplevering van de eerste woningen is dan voorzien in 2024. Hiermee wordt een essentiële bijdrage geleverd aan de gemeentelijke woningbouwopgave tot 2030, en wordt tegelijkertijd een basis solide gelegd om ook aan de woningbouwopgave tot 2040 te kunnen voldoen.

gemeente
Montfoort

Communicatie / Participatie
Sinds medio 2020 is bekend welke uitbreidingslocaties worden onderzocht voor het realiseren van nieuwe woningen. Na dit raadsbesluit wordt er een persbericht opgesteld en wordt het besluit toegelicht op de website van de gemeente (onderdeel: 'projecten'). Daarna wordt een participatietraject opgestart. Eind dit jaar wordt een inloopavond gehouden waarop alle inwoners van Montfoort informatie kunnen krijgen over de lopende en geplande woningbouwprojecten in hun gemeente.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
De provincie Utrecht stelt hoge eisen aan uitbreidingslocaties buiten de rode contour, met name op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De uitbreidingslocaties in Montfoort zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Montfoort, 21 september 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

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

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Uitbreidingslocaties De Bleek en Doeldijk als eerste te gaan uitwerken
2. Het participatietraject voor de Bleek en Doeldijk op te starten
3. Uitbreidingslocatie IJsselvreugd als toekomstige woningbouwlocatie vast te leggen.
4. Uitbreidingslocatie Heeswijk-Tiendweg niet verder te onderzoeken voor de woningbouwopgave tot 2030

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong