

VERKENNING UITBREIDING WONINGBOUW MONTFOORT

oktober 2020



Inhoud

1. Aanleiding: woningbouwopgave realiseren
2. Grote verhaal en Grote lijnen
3. De Grote zeef
4. De Kleine zeef
5. Advies vanuit landschap en stedenbouw
6. Overige aspecten
7. Vervolg





Luchtfoto Gemeente Montfoort

1 Aanleiding: woningbouwopgave realiseren

De woningmarkt in Nederland is gespannen. Ook in Montfoort is de behoefte groter dan het aanbod en moeten er woningen bijgebouwd worden. In het woningbouwprogramma 2019-2030 is onze opgave vastgelegd. Voor zowel de hoeveelheid woningen (kwantitatieve opgave) alsook de typen woningen die we willen bouwen (kwalitatieve opgave). Daarnaast willen we in de periode van dit woningbouwprogramma al voorbereidingen treffen voor de periode daarna om te

zorgen voor continuïteit in de productie. De gemeenteraad heeft daarom in januari 2020 besloten dat er woningen moeten worden bijgebouwd. Dit is vastgelegd in de Woonvisie 2019-2030. Hierin staat vastgelegd dat er tenminste 430 woningen bij moeten komen tussen nu en 2030, verdeeld over 350 in Montfoort en 80 in Linschoten. Ook voor de periode na 2030 is het wenselijk om voldoende bouw mogelijkheden op voorraad te hebben.



Inspiratiebeelden groenstedelijk wonen met een kleinschalig dorps karakter

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel 15-20 woningen per ha. Bij inbreidingsmogelijkheden op kleine locaties is verdichting naar maximaal 30 woningen per hectare te overwegen voor de extra te realiseren woningen in het plusprogramma.	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
• Levensloopgeschikt	Ja	
• Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Appartementen ○ Grondgebonden woningen 	45%, waarvan circa 15% appartementen en 85% grondgebonden woningen (gericht op gezinnen)	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.000/goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)	25%	
• Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Plusprogramma woningbouw 2019-2030, vastgesteld januari 2020



Een belangrijk uitgangspunt uit deze Woonvisie is, dat het huidige karakter van de kernen zoveel mogelijk behouden wordt. Het plusprogramma gaat uit van de realisatie van woonmilieus die passend zijn bij de kwaliteiten van Montfoort. De dichtheden weerspiegelen dit. Bij realisatie van nieuwe woningen wordt in principe uitgegaan van een dorps leefomgeving met een dichtheid van ongeveer 20 woningen per ha of minder. Om 430 extra woningen te kunnen bouwen moet er dus tenminste 20 ha aan bouwgrond (of beter gezegd: aan bouwlocaties) worden gevonden, voornamelijk in Montfoort. Het ligt voor de hand om eerst binnen de bestaande bebouwingscontouren op zoek te gaan naar nieuwe bouw mogelijkheden (de zogenaamde inbreidingslocaties). Dit is ook vastgelegd in onder andere het provinciaal beleid (PRS), inbreiden voor uitbreiden. Er zijn wel enkele kansen, maar de ruimte binnen de kernen is zeer beperkt en in sommige gevallen is het financieel onmogelijk om tot herontwikkeling over te gaan. Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen moeten we dan ook onvermijdelijk op zoek gaan naar locaties buiten de bestaande bebouwingscontour, oftewel naar uitbreidingslocaties buiten de rode contour.

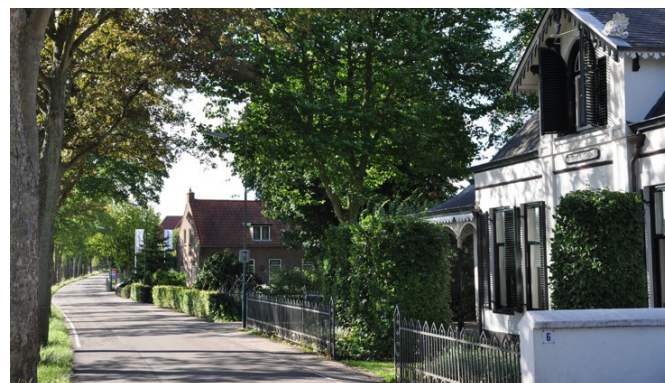
We hebben alle lopende bouwplannen en -voornemens binnen de rode contour onder elkaar gezet en de balans opgemaakt. Daaruit wordt duidelijk dat er, tussen nu en 2030, nieuwe uitbreidingslocaties moeten worden gerealiseerd bij Montfoort met tenminste 250 woningen, maar liefst met de mogelijkheid voor meer woningen als daaraan behoefte is in de periode tot 2030 of daarna.

In en bij de kern van Linschoten zijn er voldoende bouw mogelijkheden om aan de relatief beperkte opgave van 80 woningen tussen nu en 2030 te kunnen voldoen. Het onderzoek naar de uitbreidingslocaties richt zich dus vooral op de kansen bij de kern van Montfoort.

Dit document geeft achtergrondinformatie over de uitbreidingskansen van Montfoort. Het vormt de basis van een voorstel aan de gemeenteraad over de uitbreidingslocatie(s) waarop we woningen willen gaan realiseren in de komende jaren. De gemeenteraad neemt daar naar verwachting nog dit jaar (2020) een besluit over. Vervolgens moet het voornemen tot uitbreiding nog worden afgestemd met het regionale programma wonen en werken en de provincie. Daarna volgt de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan / omgevingsplan).



2 Het grote verhaal & de grote lijnen



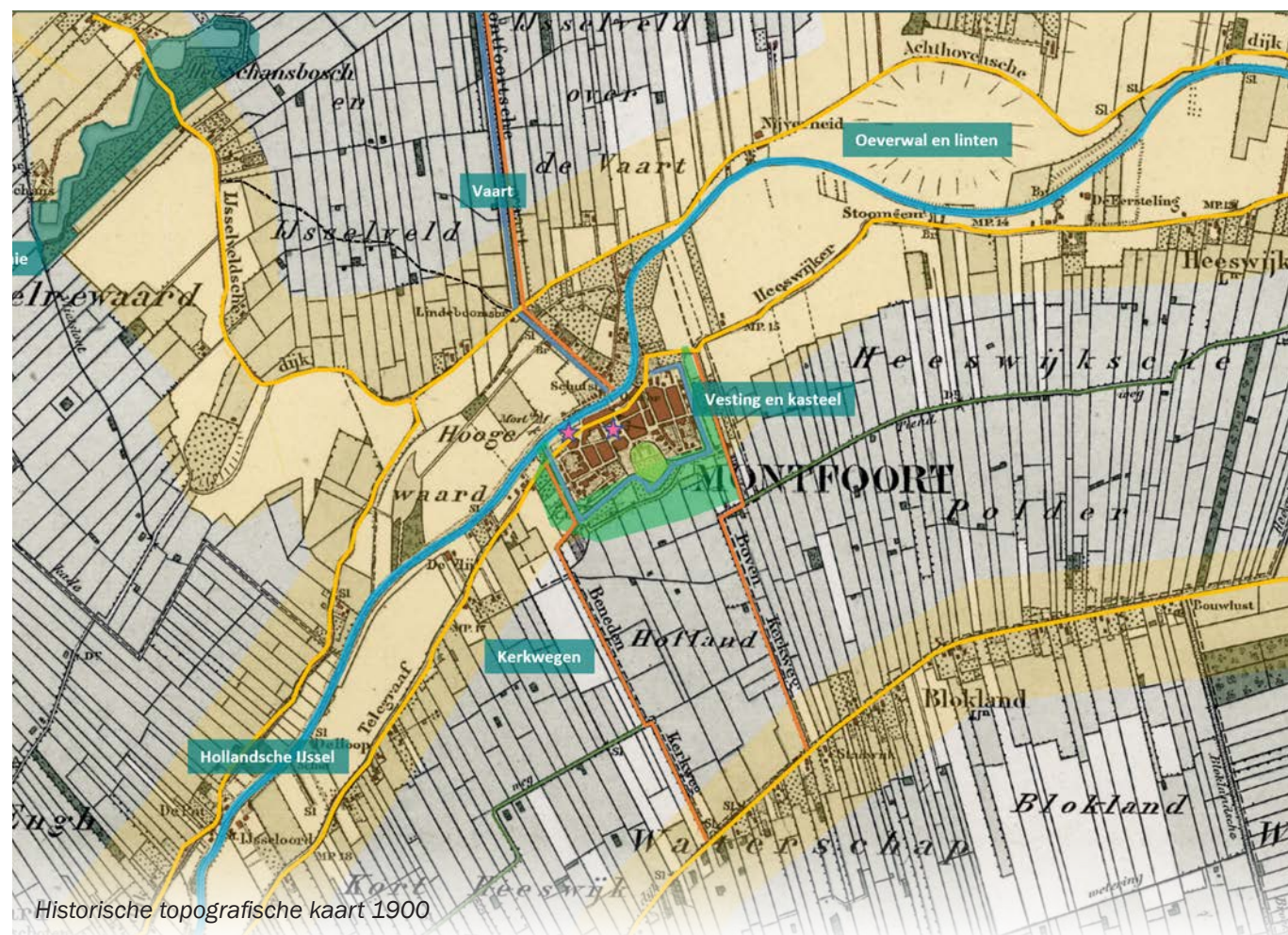
2.1 Landschappelijke identiteit Montfoort

Gemeente Montfoort ligt midden in het veenweidelandschap van de Utrechtse Waarden en maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Door de grootschalige openheid, de lange bebouwingslinten, de regelmatige strokenverkaveling en de aanwezige groenstructuren heeft het gebied grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In de gemeente liggen twee historische kernen: het dorp Linschoten (beschermde dorpsgezicht) en de kleine stad Montfoort. De kernen worden omsloten met het ruim bemeten open landschap van het Groene

Montfoort is een levendig historisch stadje aan de rivier de Hollandse IJssel en heeft een groen stedelijk karakter. Het prachtige stadspark ten zuiden van de historische kern is een belangrijke ontmoetingsplek van de stad en vormt samen met de sportvelden het groene hart van Montfoort en is hiermee van grote maatschappelijke betekenis. Montfoort is een hechte gemeenschap waar veel mensen elkaar kennen en elkaar graag ontmoeten in de stad. Als je buiten het stedelijk gebied stapt van Montfoort stap je direct de polder in, met weidse vergezichten tot aan de horizon. Het landschap is dan ook een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Karakteristiek is het contrast tussen de open weidegebieden, de meer besloten linten en de halfopen oeverwallen langs de Hollandse IJssel.

Montfoort ligt aan Hollandse IJssel en is na 1980 uitgegroeid in het open veenweidegebied van de Lopikerwaard. Montfoort heeft hierdoor twee karakters:

- de historische vesting en compacte en kleinschalige binnenstad met markante herkenningspunten zoals de IJsselpoort, de St. Janskerk, het Oude Stadhuis met poort, de poort van het kasteel, de molen, etc.;
- de dorpse uitbreidingswijken in de lagergelegen polder grenzend aan het open veenweidelandschap.



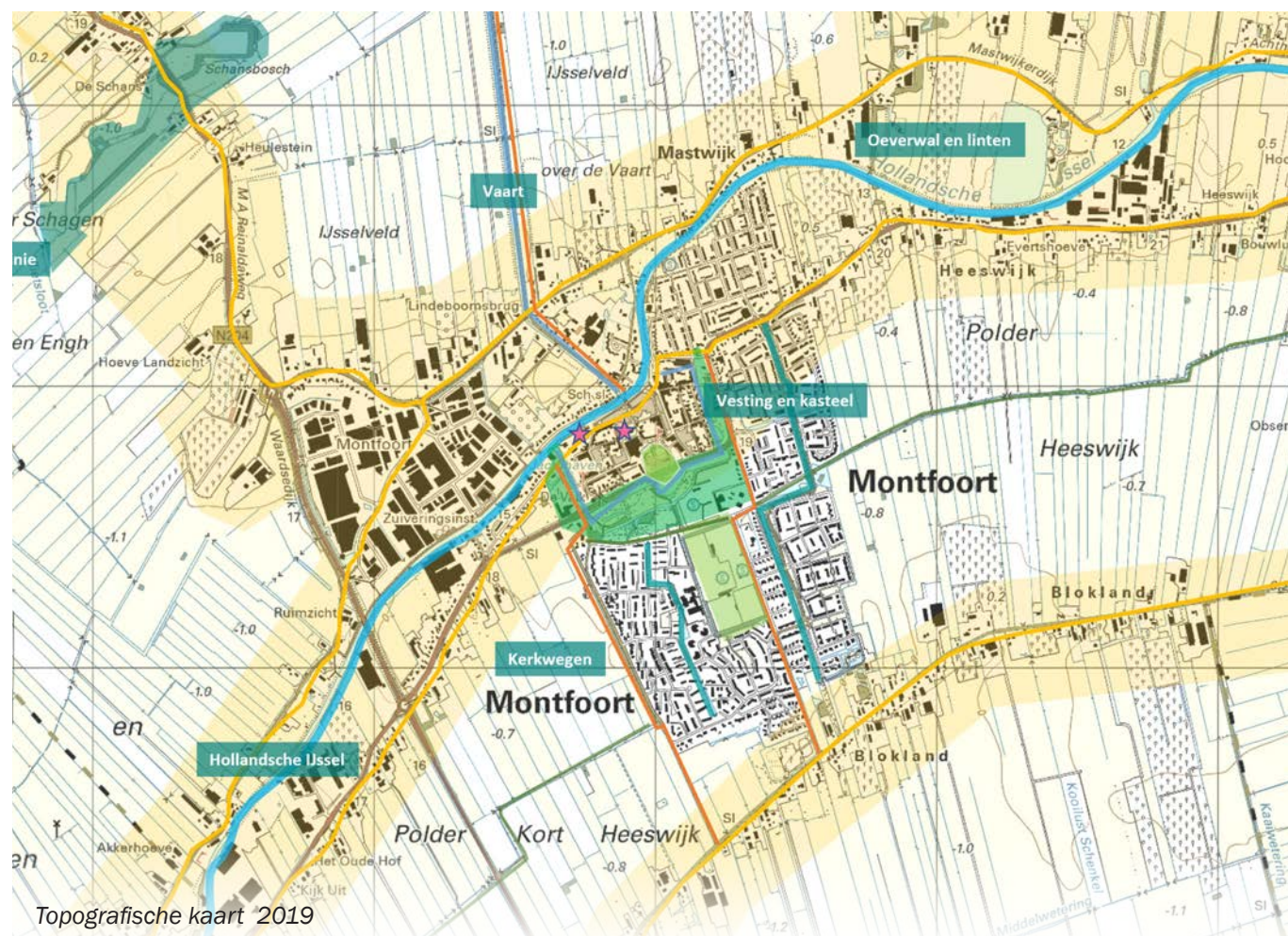
2.2 Historische ontwikkeling

De vele cultuurhistorische elementen laten een rijke historie zien. Op de hogere vruchtbare gronden langs de Hollandse IJssel en de Lange Linschoten, die een groot deel van het huidige landschap hebben gevormd, zijn de eerste nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn later uitgegroeid tot de huidige kernen Montfoort en Linschoten.

Tot circa 1980 zijn stadsuitbreidingen op de hoger gelegen stroomruggen gerealiseerd. Opvallend is de enorme stedelijke uitbreiding van Linschoten en Montfoort en de toename van de infrastructuur na circa 1980. De stedelijke groei heeft hoofdzakelijk ten oosten van de dorpskern Linschoten en aan de zuidzijde van de stad Montfoort plaatsgevonden in de lagergelegen delen van de polder. Vanuit de stad gezien vormt het omliggende landschap een prachtig decor voor de aantrekkelijke woon- en leefomgeving van de stad Montfoort. Tegelijkertijd is er vanuit diezelfde stad ook vraag naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding van woningbouw om de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen in stand te houden.

Montfoort is ontstaan door de bouw van het kasteel Montfoort aan de Hollandse IJssel. Rond het kasteel ontstond een nederzetting wat uiteindelijk resulteerde in stadsrechten voor Montfoort. Tussen de burcht en de Hollandse IJssel ontwikkelde de historische stad zich op de oeverwal volgens een nagenoeg orthogonaal stratenpatroon.

Met het ontstaan van de stad Montfoort is tevens het omliggende landschap in cultuur gebracht. Ten behoeve van het agrarisch gebruik werden diverse parallel lopende ontginningsassen aangelegd met haaks daarop een regelmatige, langgerekte verkaveling, de zogenaamde cope-verkaveling. Dit karakteristieke landschap van bebouwingslinten, grasland en watergangen vormt vandaag de dag nog steeds het decor van de stad Montfoort.





2.3 De grote lijnen

De Hollandse IJssel is een landelijke Hollandse rivier die slingert door het open landschap van de polders. Montfoort ligt als levendig en compacte kern aan de Hollandse IJssel en loopt aan weerszijden uit in linten parallel aan de rivier. Het oude vestingstadje heeft een kleinschalig en groen stedelijk karakter. De bebouwingslinten op de oude stroomruggen liggen hoger dan de omgeving, maar zijn niet strak begrensd. Typerend is het kleinschalige karakter met een mozaïek van akkers, weiden en boomgaarden. De linten gaan geleidelijk over in de aangrenzende open weidelandschappen. De gradiënten van hoog naar laag, besloten naar open, bebouwd naar onbebouwd, blokverkaveling naar strookverkaveling zorgen voor een rijke diversiteit. Ook de Montfoortse Vaart is een herkenbare lijn die stad en het landschap verbindt en aansluit op de Hollandse IJssel.

Aan de noordzijde van de stad Montfoort is het open landschap onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie, die tussen 1672 en 1816 operationeel was. En aan de zuidzijde is het onderdeel van het open veenweidelandschap van de Lopikerwaard. Het karakteristieke veenweidelandschap bestaat uit een aantal ontginningsassen die min of meer parallel aan de Hollandse IJssel lopen. Haaks op deze assen werd de verkaveling uitgezet bestaande uit lange smalle percelen. Ten behoeve van de afwatering werden langs de percelen watergangen aangelegd. Tussen de ontginningsassen loopt de Tiendweg die tevens de lange diepe percelen beëindigt. Aan de oostzijde van Montfoort heeft de Tiendweg ook een recreatieve functie als informele wandelroute. Daarnaast zijn de oude kerkwegen, die vroeger door het open landschap liepen, deels nog herkenbaar aanwezig en opgenomen in het stedelijk gebied van Montfoort. De grote lijnen maken de stad en het landschap herkenbaar. De prioriteit ligt daarbij op het zorgvuldig omgaan met deze structurerende grote lijnen. Deze landschappelijke en stedelijke structuren zorgen voor de samenhang en herkenbaarheid van Montfoort.



Openheid versus kleinschaligheid



2.4 Regio

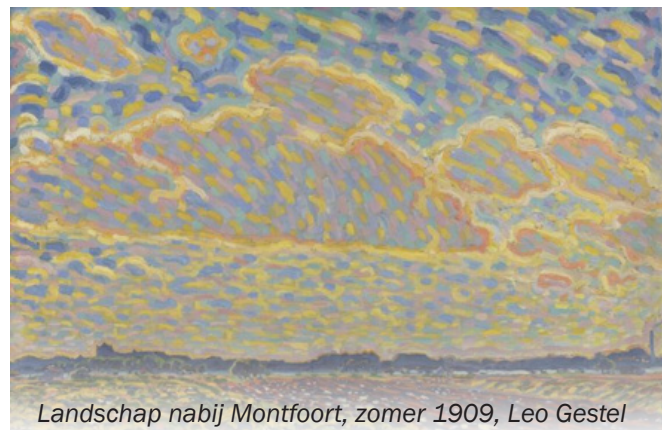
Naast alle cultuur, historie en landschap is het haast niet voor te stellen dat de gemeente Montfoort ook onderdeel is van de drukke metropool regio Utrecht. Met een grootstedelijk gebied in de buurt zijn veel voorzieningen relatief dichtbij. Kenmerkend en een kwaliteit van deze regio is het open groene karakter en de rust van dit typisch oer-Hollands polderlandschap. Mensen die in Montfoort of Linschoten gaan wonen kiezen hier bewust voor, omdat zij van de rust en ruimte houden, en ook in de buurt van het stedelijk gebied willen wonen zonder daar last van te hebben. Naast een prettig woonmilieu heeft Montfoort ook een eigen sterke economie, niet alleen op het gebied van de landbouw, maar ook die van een sterke maakindustrie.

De dynamiek vindt dan ook vooral plaats langs de stedelijke assen en de kwaliteit van leven en wonen vindt juist plaats langs de landschappelijke assen/lijnen in het Groene Hart. Het landschap vormt de onderscheidende kwaliteit om hier te leven en te wonen in het groen.

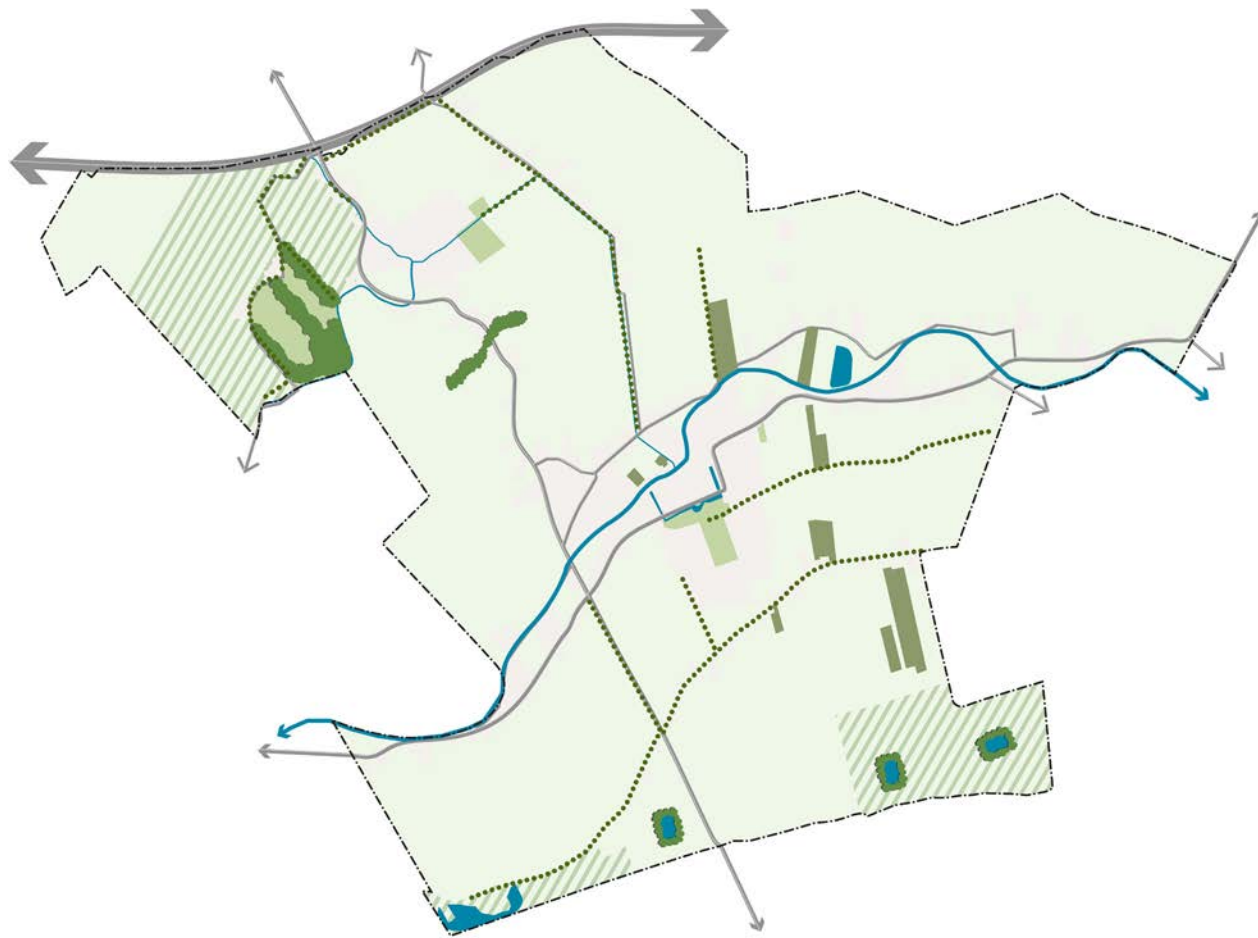
Het dorpse karakter en de hechte gemeenschap in een landschap met karakter staat centraal, waar de hectiek van een stad ver weg lijkt en mensen in alle rust kunnen leven in een gezonde groene omgeving.



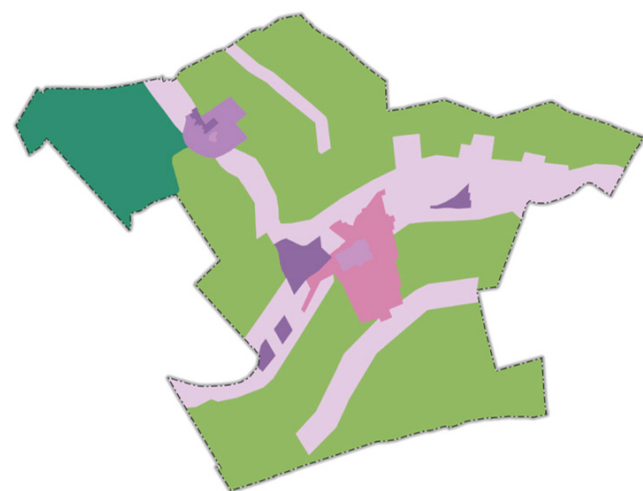
Typisch uitzicht in het Groene Hart



Landschap nabij Montfoort, zomer 1909, Leo Gestel



Landschappelijke en cultuurhistorische waarden



Weids polderlandschap met linten en besloten oeverwallen



Compacte kernen

2.5 Kernkwaliteiten behouden en versterken

Uniek is dat de structuur en de ontstaansgeschiedenis van de kernen en het landschap nog duidelijk herkenbaar zijn: de ruimtelijkheid, de hoofdstructuur van het landschap van oeverwallen en de compacte groene kernen met hun dorps en kleinstedelijk karakter omringd door het weidse polderlandschap zijn nog steeds afleesbaar. Ook de hechte gemeenschap en lokale voorzieningen zijn typerend en één van de belangrijkste kwaliteiten van Montfoort.

Deze unieke kernkwaliteiten en waarden vragen erom gekoesterd en zorgvuldig doorontwikkeld te worden om het karakter van Montfoort in de toekomst te borgen en te versterken, zodat er een aantrekkelijke wisselwerking blijft bestaan tussen de stad en haar omliggende landschap.



2.6 Koppelkansen maximaliseren

De leefomgeving moet voorzien in de mogelijkheden en de behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van de toekomstige generaties. Bij voorkeur dienen er zoveel mogelijk koppelkansen te worden meegenomen bij nieuwe uitbreidingen/ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan de maatschappelijke vraagstukken, zoals onder andere op het gebied van biodiversiteit, leefbaarheid, gezondheid, mobiliteit, klimaatverandering, energietransitie, etc.

Op deze wijze wordt woninguitbreiding een motor voor gebiedsontwikkeling. Door urgente opgaven in een gebied slim en integraal te koppelen ontstaat er meerwaarde voor de stad en het landschap en wordt een prettige en gezonde leefomgeving gecreëerd.



Zicht op het centrum van Montfoort vanaf de Hollandse IJssel

3 Grote zeef

3.1 De hoofdcriteria: compacte kernen in een landschap met karakter

Op basis van het grote verhaal en de grote lijnen zijn de unieke kernkwaliteiten van de gemeente Montfoort in beeld gebracht. Hieruit komen vier belangrijke hoofdcriteria naar voren die typerend zijn voor Montfoort en bepalend zijn voor welke gebieden wel/niet in aanmerking komen voor mogelijke uitbreidingskansen.

Waardevolle landschappen / cultuurhistorie

Waardevolle landschappen zoals het stroomgebied van de Hollandse IJssel, de Oud-Hollandse Waterlinie, Stillegebieden, Natuurgebieden en Veenweidelinten worden gekoesterd en zoveel mogelijk ontzien en waar mogelijk in ere hersteld, zoals bijvoorbeeld de zichtbaarheid van de Oud-Hollandse Waterlinie. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze waardevolle landschappen bouwen voort op de bestaande landschapsstructuren en sluiten aan bij de rijke cultuurhistorie van Montfoort. Waarborging van karakteristieke aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische patronen en waarden zijn hierbij leidend en dienen integraal te worden meegenomen.

Compacte kernen/Gemeenschap/Lokale voorzieningen/Dorps en kleinstedelijk

Nieuwe uitbreidingslocaties dienen aansluitend op bestaand bebouwd gebied (Kernrandzone) en nabij het stadshart te worden gerealiseerd om de compactheid van de kernen en de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken. Hierbij dient het dorpse, kleinstedelijke en groene karakter van de kernen te worden versterkt.

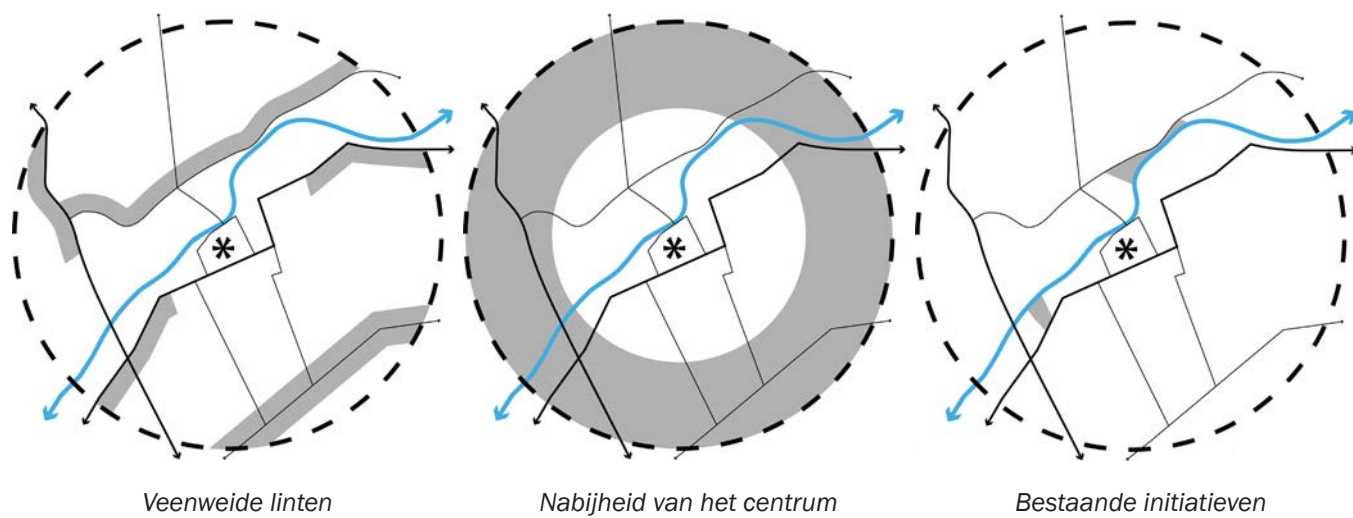
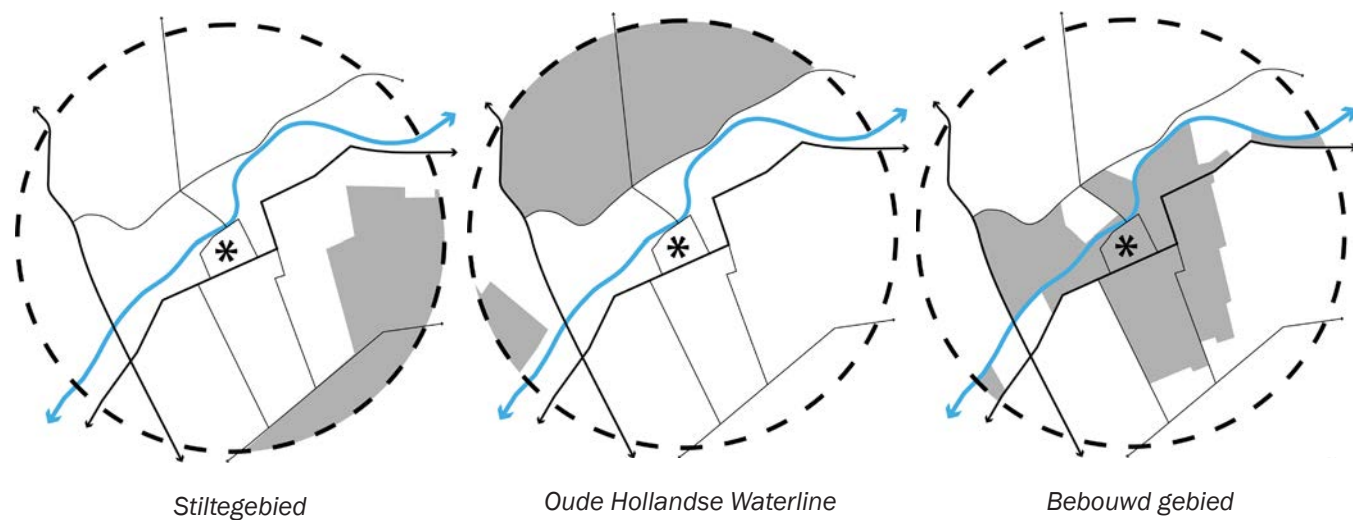
De prioriteit dient te liggen op locaties op 5-10 minuten fietsafstand van het centrum. Daarmee worden de sociale cohesie, de voorzieningen en het openbaar vervoer gestimuleerd. Ook is het streven naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, zoals een combinatie van wonen, natuurontwikkeling en recreatie, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte. Daarbij is het de bedoeling zoveel mogelijk koppelkansen te integreren.

Grote steden 'om de hoek' en goed bereikbaar

De gemeente Montfoort ligt op de rand van het grootstedelijk gebied van Utrecht en Gouda, hierdoor zijn er veel voorzieningen en werk in de buurt van de gemeente. Een goede bereikbaarheid is hierbij cruciaal. Nieuwe uitbreidingslocaties dienen aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en in de nabijheid van het Openbaar Vervoer te liggen.

Groote locatie

De uitbreidingslocaties hebben een behoorlijke omvang nodig om ruimte te bieden voor een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave en flexibiliteit naar de toekomst.

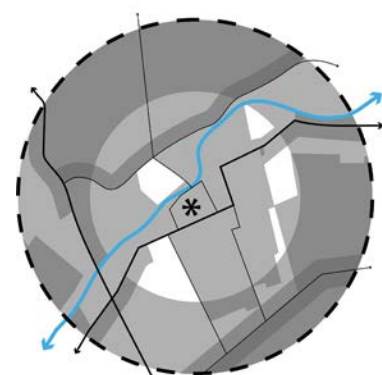


Op basis van de hoofdcriteria hebben we de gemeente Montfoort spreekwoordelijk door de grote zeef gehaald om in beeld te krijgen welke potentiële uitbreidingskansen buiten de rode contour in aanmerking komen voor uitbreidingslocaties voor woningbouw van circa 250 woningen.

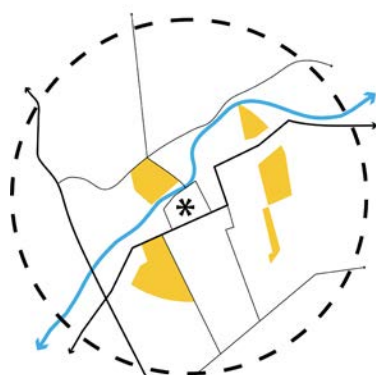
In de 6 schema's aan de linkerkant is stapsgewijs in beeld gebracht welke gebieden op basis van de hoofdcriteria niet in aanmerking komen als uitbreidingslocaties voor woningbouw. Afpellend betreft dit het stiltegebied, de Oude Hollandse waterlinie, het bebouwd gebied (inclusief de binnenstedelijke ontwikkeling van 80-100 woningen), de historische veenweide linten, de nabijheid van het centrum en de locaties waar al initiatieven lopen.



De vier potentiële locaties



alle lagen van de grote zeef over elkaar



De resultaten van de grote zeef: vier locaties

Als we alle lagen over elkaar heen leggen dan blijven er vanzelfsprekend vier locaties over die in aanmerking komen als uitbreidingskansen voor Montfoort:

De Bleek:

- het zoekgebied ligt aan de westzijde van Montfoort in de overgang tussen stad en polderlandschap. De huidige stadsrand heeft een harde overgang tussen de bebouwing en het open landschap. De toegankelijkheid van het landschap is hier ook beperkt. Aan de noordzijde loopt de provinciale weg en aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Tiendweg. De locatie ligt nabij het groene stadspark, de scholen en de sportvelden. De omvang van het gebied is circa 12-19 ha.

De Doeldijk:

- het zoekgebied is een meer ingekaderd gebied dat heel centraal en dichtbij de historische binnenstad van Montfoort ligt. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de lintbebouwing langs de Hollandse IJssel, aan de oostzijde door de Montfoortse Vaart, aan de westzijde door het bedrijventerrein Ijsselveld en aan de noordzijde loopt het oude lint met karakteristieke boerenerven. De omvang van het gebied is circa 7-8 ha.

Ijsselvreugd:

- het zoekgebied ligt aan de oostzijde van Montfoort en grenst aan de noordzijde aan de Hollandse IJssel en aan de westzijde aan bestaand stedelijk woongebied. In het zuiden van het zoekgebied bevindt zich de lintbebouwing langs de provinciale weg. De locatie is sterk naar binnen gericht en heeft hierdoor een min of meer verborgen ligging aan de rand van de stad. Er zijn inmiddels twee initiatieven voor dit gebied. In deze verkenning kijken we dan ook naar een groter gebied als potentieel zoekgebied. De omvang van het zoekgebied heeft hierdoor een bandbreedte van circa 4-8 ha.

Heeswijk-Tiendweg:

- het zoekgebied ligt aan de oostzijde van Montfoort in de overgang tussen stad en open polderlandschap. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door het bestaand stedelijk gebied waar de stadsrand al een min of meer een afgerond geheel vormt. De Tiendweg loopt als belangrijke recreatieve route door deze locatie. De locatie ligt nabij het groene stadspark, de scholen en de sportvelden en verder af van het centrum. De omvang van het gebied is circa 13-14 ha.

Alle zoekgebieden liggen buiten de rode contour in de kernrandzones van Montfoort. Twee locaties liggen op de oeverwal (De Doeldijk en Ijsselvreugd) en twee locaties liggen in de lagergelegen polder (De Bleek en Heeswijk-Tiendweg).



Uitzicht naar Molen De Valk

4 De kleine zeef

4.1 Ruimtelijke criteria

Voor de vier potentiële uitbreidingslocaties onderscheiden we op basis van de vier hoofdcriteria vijf ruimtelijke criteria die weer in sub-criteria zijn te onderscheiden. Vervolgens hebben we een factsheet voor de uitbreidingslocaties opgesteld waarin alle hoofd- en sub-criteria op een rij zijn gezet.

Hieronder volgt een algemene korte toelichting op de ruimtelijk criteria en sub-criteria:

Bereikbaarheid:

- Openbaar Vervoer: nabijheid van bestaande OV-routes en voorzieningen of mogelijkheden op aansluiting uitbreiding OV met bijvoorbeeld een extra bushalte.
- Ontsluiting auto: eenvoudig aan te sluiten op de bestaande infrastructuur met relatief lage kosten.
- Ontsluiting voet/fiets: loop- en fietsafstand van bestaande voorzieningen en het centrum

Landschap:

- Aantasting open landschap Groene Hart: in hoeverre is de ontwikkeling van de locatie een aantasting op het onderscheidende open veenweidegebied voor de provincie en de gemeente Montfoort.
- Type ondergrond: stevige zandige oeverwal, kleiige komgronden of slappe veenondergrond.
- Aansluiting landschappelijke structuur: In hoeverre biedt de locatie kansen om de bestaande landschapsstructuren te behouden, te integreren en te versterken.
- Woonkwaliteit vanuit het omliggend landschap: in

hoeverre biedt het landschap aanleiding om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren.

- Risico toekomstige verrommeling landschap: wat is de huidige staat en is de kans groot dat bij niets doen het gebied verrommelt en achteruit gaat. In hoeverre is het landschap toekomst-bestendig.

Stedenbouw:

- Compacte kern: bevindt de locatie zich dicht bij de bestaande voorzieningen en het centrum.
- Cultuurhistorische waarde huidige locatie (inclusief archeologie en Archeologische waarden-kaart): zijn er hoge archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig.
- Aansluiting stedelijke structuur: in hoeverre is de locatie eenvoudig en logisch aan te sluiten op het omringende bestaande stedelijk gebied.
- Doorgroeimogelijkheden: biedt de locatie ruimte om verder door te groeien in de tijd.



Karakteristieke uitzichten van Montfoort

Duurzaamheid:

- Afstand tot centrum: in hoeverre ligt de locatie in de nabijheid van het centrum en kan hiervan profiteren.
- Risico negatieve impact iconsoorten: zoals de weidevogels (grutto, Kievit, etc.).
- Waterhuishouding: is dit een opgave of een probleem op de locatie.
- Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie: is er voldoende ruimte op de locatie om dit in te passen.
- Koppelkansen sociaal-maatschappelijk: in hoeverre kun je gebruik maken van bestaande maatschappelijke voorzieningen en/of op de locatie nieuwe sociaal maatschappelijke voorzieningen toevoegen, zoals een school of sportvoorzieningen en kunnen die dan ook eenvoudig van functie zijn voor de rest van Montfoort

Planologie:

- Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.): zijn er milieubelemmeringen.
- Afstand milieubelastende bedrijvigheid: afstand tot de industrie.
- Veiligheid (PG/EV): afstand tot risicobronnen.

4.2 Beschrijving en verbeelding potentiële uitbreidingslocaties

In deze paragraaf zijn vervolgens voor de vier potentiële uitbreidingslocaties de criteria in de factsheets ingevuld en in beeld gebracht. Per zoekgebied is een waardering toegekend (1,0-1) en zijn de positieve en negatieve aspecten van de onderscheidende zaken van de verschillende locaties kort beschreven. Alle criteria wegen even zwaar en geven een richting aan. De zoekgebieden zijn relatief beoordeeld ten opzichte van de andere zoeklocaties.

Ruimtelijke criteria

	<i>Bleek</i>
Bereikbaarheid:	
OV	1
Ontsluiting auto	1
Ontsluiting voet/fiets	1
Landschap:	
Aantasting open landschap Groene Hart	-1
Type ondergrond	-1
Aansluiting landschappelijke structuur	0
Woonkwaliteit vanuit omliggend landschap	1
Risico toekomstige verrommeling landschap	0
Stedenbouw:	
Compacte kern	0
Cultuurhistorische waarde huidige locatie (incl. Arch/AW)	-1
Aansluiting stedelijke structuur	0
Doorgroeimogelijkheden	1
Duurzaamheid	
Afstand tot centrum	1
Risico negatieve impact iconsoorten	-1
Waterhuishouding	0
Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie	1
Koppelkansen sociaal-maatschappelijk	1
Planologie:	
Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.)	0
Afstand milieubelastende bedrijvigheid	1
Veiligheid (PG/EV)	1
TOTAAL:	6

NB. in de vorige versie is per abuis deze tabel verwisseld



De Bleek onderscheidende zaken:

Positief

- De locatie is goed te ontsluiten op de Bleek en de provinciale weg. Via de bestaande infrastructuur kan relatief eenvoudig een uitbreiding van het bestaande woongebied worden bewerkstelligd.
- Het potentiële ontwikkelgebied is relatief omvangrijk waardoor er naast woningbouw ook ruimte is om groen, water en landschap in te passen en een bijzonder woonmilieu te creëren. Ook zijn er doorgroeimogelijkheden om in de toekomst verder te ontwikkelen.
- Deze ruime locatie biedt volop mogelijkheden om koppelkansen te integreren.
- Potentiële meerwaarde voor het omringende landschap waarbij volop kansen zijn om de beleevingswaarde en de gebruikswaarde verder te ontwikkelen.

Negatief

- Ontwikkeling met wonen heeft impact op de landschappelijke waarden van het open landschap van het Groene Hart. Momenteel zijn de gronden in agrarisch gebruik van goed lopende agrarische bedrijven en is de kans op verrommeling in dit gebied voorlopig klein.
- Het zuidelijk deel van het gebied heeft een aardkundige waarde. In de ondergrond is een oude oeverwal aanwezig.
- Ontwikkeling op deze locatie betekent afname van een stukje open polderlandschap dat impact heeft op de iconsoorten, zoals de weidevogels.
- Het bouw- en woonrijpmaken is relatief kostbaar door de aanwezige slappe grondslag (veen).

Ruimtelijke criteria

	<i>Doelrijk</i>
Bereikbaarheid:	
OV	0
Ontsluiting auto	0
Ontsluiting voet/fiets	1
Landschap:	
Aantasting open landschap Groene Hart	0
Type ondergrond	1
Aansluiting landschappelijke structuur	1
Woonkwaliteit vanuit omliggend landschap	-1
Risico toekomstige verrommeling landschap	1
Stedenbouw:	
Compacte kern	1
Cultuurhistorische waarde huidige locatie (incl. Arch/AW)	0
Aansluiting stedelijke structuur	1
Doorgroeimogelijkheden	-1
Duurzaamheid	
Afstand tot centrum	1
Risico negatieve impact iconsoorten	0
Waterhuishouding	0
Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie	0
Koppelkansen sociaal-maatschappelijk	1
Planologie:	
Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.)	0
Afstand milieubelastende bedrijvigheid	-1
Veiligheid (PG/EV)	0
TOTAAL:	5

NB. in de vorige versie is per abuis deze tabel verwisseld



Doelrijk onderscheidende zaken:

Positief

- De locatie ligt direct nabij de binnenstad met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand en dichtbij het landschap.
- De locatie ligt meer ingekaderd in de kleinschalige structuur van de oeverwal en vormt hierdoor minder een aantasting op het open veenweidegebied.
- Het huidige agrarisch gebruik heeft geen duurzame toekomst. Het eigendom is heel versnip-perd en het risico op verrommeling van het huidige landschap is groot: er moet ten alle tijden iets gebeuren. Niets doen is geen optie.
- De locatie biedt kansen voor herstructurering van bedrijvigheid langs het IJsselveld.
- De locatie ligt op de oeverwal. Dit is van oudsher een relatief goede grondslag en een goede bodem om te bouwen.

Negatief

- Binnen Montfoort gaat een stukje charmant en ongeordend stadslandschap verloren nabij het historische hart.
- De locatie ligt naast het bedrijventerrein IJsselveld en milieuaspecten hebben enige impact op het gebied.
- Om een toekomstbestendige en volwaardige ontsluiting te maken is verplaatsing van de gemeentewerf met de milieustraat noodzakelijk.

Ruimtelijke criteria

	IJsselvreugd
Bereikbaarheid:	
OV	1
Ontsluiting auto	-1
Ontsluiting voet/fiets	0
Landschap:	
Aantasting open landschap Groene Hart	0
Type ondergrond	1
Aansluiting landschappelijke structuur	1
Woonkwaliteit vanuit omliggend landschap	0
Risico toekomstige verrommeling landschap	0
Stedenbouw:	
Compacte kern	0
Cultuurhistorische waarde huidige locatie (incl. Arch/AW)	1
Aansluiting stedelijke structuur	0
Doorgroeimogelijkheden	-1
Duurzaamheid	
Afstand tot centrum	0
Risico negatieve impact iconsoorten	0
Waterhuishouding	0
Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie	0
Koppelkansen sociaal-maatschappelijk	-1
Planologie:	
Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.)	0
Afstand milieubelastende bedrijvigheid	-1
Veiligheid (PG/EV)	0
TOTAAL:	0



Luchtfoto van IJsselvreugd

IJsselvreugd onderscheidende zaken:

Positief

- Relatief goede grondslag om te bouwen omdat de locatie op de oeverwal ligt.
- De locatie is goed bereikbaar met Openbaar Vervoer vanwege de ligging aan de Provinciale weg waarlangs de bestaande Openbaar Vervoersroute loopt.
- Kansen voor opwaardering van de naastgelegen, vrij stenige woonwijk.

Negatief

- De locatie is verder van het centrum en de voorzieningen afgelegen dan de andere locaties (cir-ca 10 min fietsafstand) en heeft een min of meer verborgen ligging aan de rand van de kern.
- De ontsluiting van de auto is zeer complex. Om een toekomstbestendige en volwaardige ontsluiting te maken is een nieuwe aansluiting op de provinciale weg nodig. Het is onzeker of de provincie dit toestaat.
- Ontwikkeling met wonen heeft impact op de landschappelijk waarden van het gebied met de karakteristieke boomgaarden langs de Hollandsche IJssel en als half-open landschap tussen Montfoort en de bedrijvigheid aan de Hollandsche IJssel bij Heeswijk.
- De locatie is niet ruim (zeker in minimale variant) en levert hiermee een beperkte bijdrage aan de woningbouwopgave en biedt beperkte mogelijkheden voor koppelkansen.

Ruimtelijke criteria

	HW-TW
Bereikbaarheid:	
OV	1
Ontsluiting auto	-1
Ontsluiting voet/fiets	0
Landschap:	
Aantasting open landschap Groene Hart	-1
Type ondergrond	-1
Aansluiting landschappelijke structuur	-1
Woonkwaliteit vanuit omliggend landschap	1
Risico toekomstige verrommeling landschap	-1
Stedenbouw:	
Compacte kern	-1
Cultuurhistorische waarde huidige locatie (incl. Arch/AW)	-1
Aansluiting stedelijke structuur	-1
Doorgroeimogelijkheden	1
Duurzaamheid	
Afstand tot centrum	0
Risico negatieve impact iconsoorten	-1
Waterhuishouding	-1
Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie	1
Koppelkansen sociaal-maatschappelijk	0
Planologie:	
Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.)	1
Afstand milieubelastende bedrijvigheid	1
Veiligheid (PG/EV)	1
TOTAAL:	-3



Heeswijk-Tiendweg onderscheidende zaken:

Positief

- De huidige milieukwaliteit op deze locatie is gunstig, omdat de afstand tot de industrie en de ri-sicobronnen groot is.
- Het potentiële ontwikkelgebied is relatief omvangrijk waardoor er naast woningbouw ook ruimte is om groen, water en landschap in te passen en koppelkansen mee te nemen.

Negatief

- De locatie is verder van het centrum en de voorzieningen afgelegen dan de andere locaties (circa 10 min fietsafstand).
- De aansluiting omringend stedelijk gebied is problematisch omdat de stadsranden al zijn vormgegeven.
- Ontsluiting auto is zeer complex vanwege het aangrenzend bestaande stedelijke gebied.
- Ontwikkeling met wonen heeft impact op de landschappelijke waarden van het open landschap van het Groene Hart.
- Het bouw- en woonrijpmaken is kostbaar door de lagere ligging en venige ondergrond.

Ruimtelijke criteria				
	Doeldijk	Bleek	IJsselvreugd	HW-TW
Bereikbaarheid:				
OV	0	1	1	1
Ontsluiting auto	0	1	-1	-1
Ontsluiting voet/fiets	1	1	0	0
Landschap:				
Aantasting open landschap Groene Hart	0	-1	0	-1
Type ondergrond	1	-1	1	-1
Aansluiting landschappelijke structuur	1	0	1	-1
Woonkwaliteit vanuit omliggend landschap	-1	1	0	1
Risico toekomstige verrommeling landschap	1	0	0	-1
Stedenbouw:				
Compacte kern	1	0	0	-1
Cultuurhistorische waarde huidige locatie (incl. Arch/AW)	0	-1	1	-1
Aansluiting stedelijke structuur	1	0	0	-1
Doorgroeimogelijkheden	-1	1	-1	1
Duurzaamheid				
Afstand tot centrum	1	1	0	0
Risico negatieve impact iconsoorten	0	-1	0	-1
Waterhuishouding	0	0	0	-1
Koppelkansen ecologie, klimaatadaptatie en energie	0	1	0	1
Koppelkansen sociaal-maatschappelijk	1	1	-1	0
Planologie:				
Kwaliteit milieu (geluid/lucht etc.)	0	0	0	1
Afstand milieubelastende bedrijvigheid	-1	1	-1	1
Veiligheid (PG/EV)	0	1	0	1
TOTAAL:	5	6	0	-3

Overzichtstabel criteriamatrix 4 zoeklocaties

4.3 Zoeklocaties afwegen

Voor alle vier de zoeklocaties is een factsheet ingevuld en zijn de locaties door de kleine zeef gehaald. In de criteriamatrix zijn alle resultaten naast elkaar gezet en zorgvuldig afgewogen. Hieruit komen drie geschikte locaties naar voren voor uitbreiding van woningbouw. Waarbij de locaties de Bleek en Doeldijk een vergelijkbare kans van slagen hebben, maar wel om verschillende redenen. De locatie IJsselvreugd heeft iets minder potentie, maar kan mogelijk een bijdrage leveren als de ontsluiting haalbaar is. De locatie Heeswijk-Tiendweg valt om alle negatieve aspecten op landschap, duurzaamheid en stedenbouwkundige redenen af als uitbreidingslocatie.



Uitzicht vanaf IJsselvreugd naar Johan de Ridderlaan



Uitzicht naar De Bleek (Bron: Thomas Schroor, Google Earth)



Vogelvlucht Doeldijk

Hieronder worden de drie geschikte uitbreidingslocaties kort uiteengelegd:

IJsselvreugd

Locatie IJsselvreugd ligt aan de Hollandsche IJssel op de oeverwal te midden van boomgaarden. Er liggen hier kansen om de cultuurhistorie zichtbaar te maken door boomgaarden te integreren en de bijzondere ligging aan de Hollandsche IJssel te benutten voor het creëren van een bijzonder woon-milieu. Deze locatie ligt ten opzichte van de andere twee locaties wel verder van het centrum en de voorzieningen af. Het ligt verborgen achter de bestaande woonwijk en de woningen aan de provinciale weg, aan de rand van de kern. Daarbij is voor de locatie IJsselvreugd de ontsluiting een grote uitdaging. Een extra aansluiting op de provinciale weg is kostbaar en procedureel lastig en een aansluiting door de bestaande woonwijk heeft impact op de leefkwaliteit en veiligheid van het bestaande woongebied. De locatie heeft niet veel extra ruimte en beperkte doorgroeimogelijkheden. De grondslag om te bouwen is relatief goed omdat de locatie op de oeverwal ligt. Een extra uitdaging is de afstand tot de bestaande bedrijvigheid langs de Hollandsche IJssel nabij Heeswijk. Ook dient voorkomen te worden dat Montfoort haar compactheid verliest en de bebouwing op de oeverwal tot aan de bedrijvigheid nabij Heeswijk als een aangesloten stedelijk gebied aan elkaar groeit.

De Bleek

Deze locatie biedt ruimte voor een (grotere) woningbouwopgave en doorgroeimogelijkheden voor de toekomst en biedt volop ruimte aan koppelkansen voor ecologie, klimaatadaptatie, energie en sociaal-maatschappelijk. Deze locatie is goed en eenvoudig te ontsluiten via de bestaande infra-structuur. Locatie de

Bleek heeft ook uitdagingen omdat woninguitbreiding impact heeft op het open veenweidelandschap van het Groene Hart. Ook zijn er uitdagingen en aandachtspunten op het gebied van ecologie, aardkundige waarden en aanhechting aan het stedelijk weefsel. Maar ontwikkeling en uitbreiding op deze locatie biedt bijvoorbeeld ook kansen om de huidige harde scheiding en overgang tussen stad en land te verbeteren/verzachten door een bijzonder woonmilieu met veel groen en water te ontwikkelen. Door voort te bouwen op bestaande landschapsstructuren en landschapselementen en routes te verbinden vanuit het bestaand woongebied wordt het polderlandschap beleefbaar en toegankelijk.

Doeldijk

Het zoekgebied Doeldijk is een inpassingslocatie binnen de oeverwalstructuur met een goede aanhechting aan het bestaand stedelijk weefsel. De locatie biedt een grote meerwaarde voor de versterking van het historisch centrum. Een van de koppelkansen is het piek-parkeren bij evenementen. Maar ook hier zijn uitdagingen en gaat er wel een charmant stukje ongeordend stadslandschap nabij het stadshart verloren. Op de Doeldijk moet altijd iets gebeuren. Als agrarisch gebied heeft het geen duurzame toekomstwaarde. Uitbreiding en ontwikkeling is een kans om verrommeling van dit gebied tegen te gaan en een impuls te geven. Bij ontwikkeling op de Doeldijk dient er groen in het gebied terug te komen. Er liggen hier dan ook kansen zoals het behouden van een boomgaard als karakteristiek landschapselement, het verbeteren van de historische waterstructuur, of door recreatieve laarzenpaden het landschap in te trekken vanuit de stad. Deze locatie heeft niet veel extra ruimte en vergt een complexere ontwikkeling, omdat bijvoorbeeld de afstand van de industrie en de ontsluiting via de milieustraat hierbij uitdagingen zijn.

5 Advies vanuit landschap & stedenbouw



De conclusie uit bovenstaande uitgebreide stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning leidt na een zorgvuldige afweging door de grote en kleine zeef tot drie potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in Montfoort:

- IJsselvreugd;
- De Bleek;
- Doeldijk.

Alle drie de locaties zijn geschikt voor uitbreiding van woningbouw. Ze hebben ieder hun eigen uitdagingen, waarbij er soms ook iets aan kwaliteit verloren gaat bij ontwikkeling. Echter bieden alle locaties ook volop kansen om de identiteit van Montfoort in een landschap met karakter in de toekomst te verrijken en te versterken. De keuze is tussen ruimte voor uitbreiding in het veenweidegebied en /of compacte inbreiding op de oeverwal.

De uiteindelijke keuze van de voorkeurslocatie(s) wordt gemaakt door de raad. De raad wil hiervoor eerst een insprekavond met de bevolking van Montfoort en in gesprek gaan hierover met de provincie.

6 Overige aspecten



Uitzicht vanuit de Hollandse IJssel

Financiële haalbaarheid

Een kansrijke uitbreidingslocatie kan ruimtelijk wenselijk zijn, maar de locatie moet ook 'betaalbaar' gerealiseerd kunnen worden. Anders gezegd: de kosten en de opbrengsten van zo'n uitbreiding moeten in balans zijn. Als er bijvoorbeeld kostbare nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd, als er ingrijpend moeten worden gesaneerd, of als er opstallen moeten worden aangekocht om de uitbreiding mogelijk te maken, of als er bijzondere eisen worden opgelegd aan het aantal of type woningen, dan zijn dat factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid.

De 3 mogelijke uitbreidingslocaties (De Bleek, Doeldijk, IJsselvreugd) zijn onderzocht op financiële haalbaarheid. Uit de financiële verkenning is gebleken dat de locaties financieel haalbaar zijn.

Risico's

Het is op voorhand niet met zekerheid te zeggen of en hoe een beoogde uitbreidingslocatie kan worden gerealiseerd. Aan het begin van het traject, ook nadat de raad eenmaal heeft besloten om ergens te willen uitbreiden, zijn er nog veel onzekerheden of potentiële 'showstoppers'. Gaat de provincie wel medewerking verlenen aan het bouwen op de beoogde locatie(s) buiten de rode contour? Stuiten we op bezwaren vanuit het regionale programma wonen en werken? Hoe zit het met de grondeigenaren in het plangebied? Doemen er nog onvoorziene wettelijke belemmeringen op? Zijn er tegenvallende kosten? Hoe ontwikkelt de woningmarkt zich in de komende jaren? Etc. etc. Kortom, uitbreidingslocaties brengen ook de nodige financiële en procedurele risico's met zich mee.

Vooralsnog is het uitgangspunt dat de gemeente Montfoort die risico's zoveel mogelijk aan de markt wil overlaten.

Doorlooptijd

Het is duidelijk dat uitbreidingslocaties niet van de ene op de andere dag gerealiseerd kunnen worden. Daar gaat een uitgebreid onderzoeks- en besluitvormingstraject aan vooraf, en onomstreden uitbreidingslocaties bestaan eigenlijk niet. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen volgt afstemming met de provincie. De provincie heeft beleid in voorbereiding waarin een aantal wensen en eisen voor uitbreiding buiten de rode contour beschreven staat. Naast allerlei inhoudelijke eisen, vraagt de provincie de gemeenten om in regionaal verband deze plannen voor wonen en werken op elkaar af te stemmen. Hoe dit vorm krijgt en wie wanneer aan zet is, is nog onduidelijk. De gemeente is hierover in contact met de provincie en de regio (U10). Pas daarna kan de ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld bestemmingsplan of omgevingsplan) in gang worden gezet. Die procedure is noodzakelijk om de bestaande bestemming (meestal agrarisch) om te zetten naar woningbouw. De ervaring leert dat er tenminste twee jaar nodig is voordat met de realisatie 'in het veld' kan worden gestart, en dat is in het meest positieve scenario.

Inspraak

Woningbouwplannen in het buitengebied hebben een ingrijpende invloed op hun omgeving. Omwonenden, maar ook andere belanghebbenden, moeten de kans krijgen hun meningen kenbaar te maken. In Montfoort is bewust gekozen het voorstel voor de 3 uitbreidingslocaties aan de raad voor te leggen op basis van het deskundigenadvies. De raad neemt een besluit, en bepaalt daarbij zelf op



Uitzicht naar Montfoort

welke manier zij de inwoners en andere belanghebbenden wil betrekken. Zodra eenmaal is gekozen voor een of meerdere uitbreidingslocaties volgt het traject van afstemming met de provincie, de regio en daarna de ruimtelijke procedure. In dat traject is er volop gelegenheid om inspraakreacties te geven of bezwaar te maken. Ook bij de inrichting van de woningbouwplannen zullen de belanghebbenden de kans krijgen om hun wensen kenbaar te maken.

Voorgeschiedenis

In het verleden is de locatie 'De Bleek' meermaals genoemd als mogelijke locatie voor de Montfoortse sportvoorzieningen. Eerder dit jaar is besloten om de sportvoorzieningen niet uit te plaatsen, eenvoudigweg omdat dit te kostbaar is. Als gevolg van dit besluit hoeft locatie 'De Bleek' dus niet meer gereserveerd te blijven voor sport. Tevens is voor deze locatie in het verleden ook een kernrandzonevisie West opgesteld in het kader van mogelijke verplaatsing van de manege. Deze ontwikkeling is inmiddels achterhaald en niet meer aan de orde.

Op de locatie 'Doeldijk' zijn in het verleden meerdere initiatieven geweest van onder meer projectontwikkelaars. Deze initiatieven hebben tot op heden nog niet geleid tot realisatie. Locatie 'Ijsselvreugd' is een nieuwe uitbreidingslocatie die niet eerder ter sprake is geweest. Het plan is ontstaan op initiatief van enkele grondeigenaren in het plangebied.

Woningbouwprogramma en andere voorwaarden

Het is duidelijk dat er veel vraag is naar woningen in Montfoort. Met name in het betaalbare segment is de behoefte groot. Op de uitbreidingslocaties wordt vooraf vastgelegd aan welke eisen het woningbouwprogramma moet voldoen. Er moeten voldoende betaalbare woningen in het programma worden opgenomen (waaronder sociale woningbouw) en er moeten woningen komen die geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld senioren, mensen met een zorgvraag e.d. Daarnaast zijn er ook vanuit de provincie voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet zijn voordat zij medewerking willen verlenen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid. De voorwaarden waaraan de uitbreidingsplannen moeten voldoen worden vooraf vastgelegd in overeenkomsten en in het bestemmingsplan.

7 Vervolg



Zicht op molen vanaf stadspark Montfoort

In dit document is toegelicht welke uitbreidingslocaties in aanmerking komen voor Montfoort en wat de belangrijkste voor- en nadelen zijn. De gemeenteraad neemt naar verwachting nog eind dit jaar (2020) een besluit over dit onderwerp. Maar daarmee zijn we er nog niet. Voordat een uitbreidingslocatie daadwerkelijk in uitvoering genomen kan worden moeten na het raadsbesluit nog de volgende stappen worden gezet:

Uitwerking plannen

Er wordt een hoofdupzet en beschrijving gemaakt van de voorgenomen uitbreidingslocaties, waarin bijvoorbeeld de hoofdstructuur en het beoogde woningbouwprogramma worden opgenomen. Deze uitwerking is noodzakelijk om aan te tonen bij de regionale afstemming en voordracht aan de provincie dat de voorgenomen uitbreiding verantwoord is en voldoet aan de eisen die de provincie stelt.

Afstemming met de regio

De woningbouwplannen van Montfoort moeten worden besproken met de gemeenten in de regio, waarbij uitvoering wordt gegeven aan de regionale afstemming op het programma wonen en werken vanuit de provincie dat volgt uit de POVI/(interim) POV dat nog vastgesteld moet worden. Het gaat daarbij niet alleen over de woningaantallen, maar ook over het woningbouwprogramma, over de duurzaamheid en de toekomstbestendigheid, etc.

Voordracht aan de provincie

Na de regionale afstemming worden de plannen voorgedragen aan de provincie. Uiteraard is er al het nodige voorbereidingswerk verricht, zodat we op voorhand een goed beeld hebben of een uitbreidingslocatie bij de provincie bespreekbaar is of niet.

Ruimtelijke procedure

Na akkoord van de provincie worden er afspraken gemaakt met projectontwikkelaars en andere belanghebbenden, worden er onderzoeken verricht in het plangebied, en wordt de ruimtelijke procedure in gang gezet. In de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsplan) krijgen bijvoorbeeld omwonenden of andere belanghebbenden volop de gelegenheid om hun wensen of bezwaren kenbaar te maken. Daar zijn wettelijk vastgestelde procedures en termijnen voor. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de nieuwe uitbreidingslocatie vast.

Uitvoering

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan met de uitvoering 'in het veld' worden gestart. De locatie wordt allereerst bouwrijp gemaakt, pas daarna kan met de woningbouw worden gestart.

