



Memo

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Zaaknummer	329077
Onderwerp	Memo beeldkwaliteitsplan de Bleek en flexwoningen
Portefeuillehouder	C.L. Jonkers
Datum	28 juni 2024

Geachte raadsleden,

Bij de behandeling van het onderwerp ‘Beeldkwaliteitsplan De Bleek’ in de commissie Ruimte van 17 juni jl. ontstond een discussie die zich op enig moment toespitste op de beeldkwaliteit van de beoogde flexwoningen in De Bleek fase 2. Om hierover een weloverwogen besluit te kunnen nemen vinden wij het belangrijk onderstaande informatie met u te delen.

De raad heeft twee voorwaarden gesteld aan de realisatie van de flexwoningen

Op 22 april jl. heeft de raad bij het agendapunt ‘Flexwoningen De Bleek fase 2’ besloten:

“In te stemmen met de realisatie van ca 40 flexwoningen in plangebied ‘De Bleek, fase 2’, onder voorwaarden dat:

- a. De flexwoningen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan van De Bleek;*
- b. pas overgegaan wordt tot realisatie van de flexwoningen op de uitbreidingslocatie De Bleek Fase 2:*

- i. nadat schriftelijk toestemming van de provincie Utrecht is verkregen voor realisatie van flexwoningen voor de periode van 15 jaar;*
- ii. nadat tevens bij de Provincie Utrecht de consequenties van het in de toekomst vast te stellen onherroepelijk bestemmingsplan De Bleek fase 2, inclusief de locatie van de flexwoningen, is getoetst en de raad met de uitkomst hiervan heeft ingestemd.”*

Het college heeft in de eerder aan u verstrekte raadsinformatiebrief beschreven hoe zij deze twee voorwaarden heeft ingevuld.

Uitgangspunten en beeldkwaliteit van de flexwoningen

Op pagina’s 72 en 73 van het beeldkwaliteitsplan De Bleek wordt de beoogde beeldkwaliteit van de flexwoningen beschreven. In de commissie werden daar zorgen over uitgesproken. Om een goede afweging te kunnen maken is het relevant te vermelden dat de getoonde beeldkwaliteit voortkomt uit drie basisuitgangspunten, namelijk

- 1) Het gewenste woningprogramma,



Het woningbouwprogramma is in goede samenwerking met Cazas Wonen tot stand gekomen. Het bestaat uit ca 40 kleine woningen (30-60m²) in de sociale huur, bestemd voor Montfoortse jongeren, statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

2) Een snelle realisatie

Versnelde realisatie is conform het raadsbesluit 'Huisvesting diverse doelgroepen' van april 2023. Het is ook een van de voorwaarden voor de verkrijging van subsidie (zie verder).

3) Een lange exploitatietijd.

Dit is een voorwaarde om de business case voor Cazas Wonen sluitend te krijgen. We gaan er in De Bleek fase vanuit dat de woningen permanent blijven staan. Ze krijgen dan ook dezelfde bouwkwaliteit als 'reguliere' woningen.

Deze combinatie van ca 40 kleine, betaalbare woningen met een korte realisatietijd en een goede bouwkwaliteit kan alleen worden ingevuld met het bouwconcept van prefab flexwoningen in de vorm van appartementen. Het is belangrijk hieraan toe te voegen dat de opgave zich niet leent voor grondgebonden flexwoningen met de uitstraling van eengezinswoningen, zoals in de commissie werd gesuggereerd. Kleine grondgebonden woningen met een korte bouwtijd zijn er wel, maar deze vergen ofwel veel grotere bouwkvavels, ofwel zijn ongeschikt om als permanente woning te exploiteren. Het college is van mening dat de getoonde referentiebeelden op pagina's 72 en 73 laten zien dat ook met gestapelde flexwoningen een goede beeldkwaliteit bereikt kan worden, passend bij de rest van De Bleek.

Toestemming van de provincie

De provincie schrijft in de eerder aan de raad verstrekte brief over de flexwoningen van De Bleek fase 2:

“Uit onze eerdere contacten blijkt dat u de voorkeur heeft deze flexwoningen langer te laten staan en in te zetten als meer permanente woningen. Daarbij worden de flexwoningen vooral gebruikt als snel te realiseren bouwconcept.”

Wij onderschrijven deze stelling. De opzet is inderdaad om de woningen snel te realiseren (en dat bereiken we met het bouwconcept flexwoningen) maar ze wel permanent te laten staan, vooruitlopend op de rest van De Bleek fase 2. De provincie toont zich verderop in de brief bereid om dit te faciliteren. Niet door de woningen aan te dragen als 'tijdelijke' flexwoningen (dat zou ons immers verplichten om de woningen na 15 jaar weer op te ruimen, en dat willen we juist niet), maar door ze vast op te nemen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW). Wij menen dat dit een werkbare route is. Dat het PPWW pas in april 2025 definitief wordt vastgesteld vormt in onze beleving een aanvaardbaar risico. Klein genoeg om “vooruitlopend op de besluitvorming al wel het planologisch proces in werking zetten”, zoals door de provincie wordt gesuggereerd. Uiteraard moet ook Cazas Wonen, de beoogde realisator en exploitant van de flexwoningen, bereid zijn om aan deze oplossing mee te werken. Dat voorbehoud geldt overigens voor alle flexwoningprojecten waarin Cazas Wonen de beoogde exploitant is.

Subsidie



Aan het project 'Flexwoningen De Bleek fase 2' is door de rijksoverheid een subsidie toegekend van ca 300.000 Euro. De belangrijkste subsidievoorwaarden zijn dat de woningen snel gerealiseerd moeten worden en dat zij voor tenminste 30% toegewezen moeten worden aan statushouders of Oekraïense ontheemden. Aan deze voorwaarden kunnen wij voldoen met de voorgestelde flexwoningen, ook als de provincie er in het PPWW het predicaat 'permanent' aan zou toekennen. De door de provincie voorgestelde oplossing vormt naar de inzichten van het college dus geen belemmering voor het toekennen van de subsidie.

Tot slot

Het college ziet met het bouwconcept flexwoningen een goede kans om snel ca 40 betaalbare woningen te realiseren voor onze jongeren en voor statushouders of Oekraïense vluchtelingen. De woningen worden dan onderdeel van fase 2 van De Bleek en voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen als traditioneel gebouwde woningen. De opgave van kleine woningen met een korte bouwtijd en een goede bouwkwaliteit kan alleen gerealiseerd worden met flexwoningen in de vorm van appartementen. Bij dat concept hoort een beeldkwaliteit die weliswaar minder rekbaar is dan die van traditioneel ontworpen woningen, maar die naar de mening van het college passend is voor fase 2 van De Bleek.

Het is belangrijk van de raad te vernemen of zij in meerderheid achter het voorgestelde bouwconcept en de bijbehorende beeldkwaliteit staat of niet. In het eerste geval kunnen we door met de flexwoningen in De Bleek fase 2, in het laatste geval niet. Het is juist dat er nog andere potentiële locaties voor flexwoningen zijn, maar het college acht de kans dat we daar samen met Cazas Wonen wel tot snelle realisatie komen van betaalbare flexwoningen minder groot dan op De Bleek fase 2. Op die locaties geldt immers de 'opruimplicht' van de provincie, en dat gegeven is voor Cazas Wonen en voor de gemeente een belemmering voor het verkrijgen van een sluitende business case.

Wij zijn graag bereid bovenstaande toe te lichten.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders