

Programma van Eisen Woningbouwlocatie De Bleek

Versie: 4 oktober 2022
(Tbv raadsbesluit oktober 2022)

Programma van Eisen Woningbouwlocatie De Bleek

Randvoorwaarden, uitgangspunten, en ambities

Dit Programma van Eisen De Bleek is op 31 oktober 2022 door de raad van de gemeente Montfoort vastgesteld als kader voor de verdere ontwikkeling van woningbouwlocatie De Bleek



1. Inleiding

1.1 Doel en status

De Bleek is een uitbreidingslocatie voor woningbouw bij de kern van Montfoort. Het gebied is ca 19.4 ha groot, er is ruimte voor 400-450 nieuwbouwwoningen.

Voor u ligt het programma van eisen (verder: PvE) voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. Het PvE geeft een overzicht van de belangrijkste randvoorwaarden, uitgangspunten, en ambities voor ontwerp en realisatie van het plan.

Het PvE is gebaseerd op:

- Uitgangspunten van beleid van de gemeente Montfoort;
- Uitgangspunten en/of randvoorwaarden van provincie en rijksoverheid;
- Informatie op basis van overleg en consultatie met organisaties,
- Informatie verkregen tijdens het participatietraject;
- Onderzoeken, inventarisaties en verkenningen.

Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn hard. Ze zijn bijvoorbeeld in wetten en regels verankerd. Er kan alleen van worden afgeweken als de wet- of regelgeving verandert.

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn afkomstig uit het eigen gemeentelijke beleid of uit het beleid van andere overheden (regio, provincie, rijk, hoogheemraadschap). Ze dragen bij aan de kwaliteit van de uiteindelijke wijk.

Ambities

Ambities zijn de 'extra wensen' die we graag ingevuld willen zien in de toekomstige wijk. Ze bieden kansen om de ontwikkeling van deze nieuwe wijk net even dat stukje extra te geven.

Alle in dit PvE opgenomen randvoorwaarden, uitgangspunten, en ambities zijn gebaseerd op de situatie 'op dit moment'. Wetten veranderen, ambities worden bijgesteld, er wordt kennis vergaard, nieuw beleid ontwikkeld, en inzichten veranderen. Er moet dan ook ruimte zijn om het PvE te interpreteren of bij te stellen op basis van actuele ontwikkelingen.

1.2 Planproces tot nu toe

Voor uitbreidingslocatie De Bleek zijn de volgende stappen doorlopen:

Oktober 2020	Studie 'Verkenning Uitbreiding woningbouw Montfoort (Kuiper compagnons)	
November 2020	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht WVG	Collegebesluit
December 2020	De Bleek wordt aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw	Raadsbesluit
Februari 2021	Bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht	Raadsbesluit
Q1-Q2 2021	Start intentieovereenkomst met marktpartijen en vervaardiging eerste planschetsen	
Oktober 2021	De Bleek (en Doeldijk) mogen als eerste uitgewerkt worden en het participatietraject wordt opgestart	Raadsbesluit
April 2022	De Bleek wordt voorgedragen voor het provinciale programma Wonen en Werken	
Juli 2022	Participatietraject afgerond	

1.3 Vervolgstappen

Na vaststelling van het Programma van Eisen worden de volgende stappen doorlopen:

Oktober 2022	Uitwerking verkavelingsplan en verkeer	
November 2022	Samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen	
November 2022	Afronding aanvullende onderzoeken tbv bestemmingsplan	
December 2022	Publicatie Ontwerp bestemmingsplan	Collegebesluit
Januari 2023	Publicatie Programma Wonen en Werken	Provincie (GS)
Maart 2023	Verwerking zienswijzen en vastelling bestemmingsplan	Raadsbesluit
April 2023	Verwerking zienswijzen en vastelling programma Wonen en werken	Provincie (PS)
Medio 2023	Onherroepelijk bestemmingsplan (bij geen bezwaar)	
Eind 2023	Start werkzaamheden in het terrein (bouwrijp maken)	
Q4 2024	Oplevering eerste woningen	

1.4 Verantwoording

Dit PvE is opgesteld door de gemeente Montfoort in samenwerking met de voor De Bleek beoogde projectontwikkelaars BPD Gebiedsontwikkeling BV en Bunnik Projecten BV.

2. Communicatie en participatietraject

2.1 Communicatie

Voor De Bleek zetten we in op de volgende communicatiemiddelen:

- Uitgebreid participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden
- Overleg met klankbordgroep van omwonenden
- Actuele en op het project gerichte website
- Projectenwebsite van de gemeente Montfoort
- Extra informatieavond na publicatie van het ontwerp bestemmingsplan
- Periodieke nieuwsbrieven in de aanloop naar en tijdens realisatie

Op dit moment (september 2022) is het participatietraject doorlopen en is de op het project gerichte website www.wonenindebleek.nl in de lucht.

2.2 Participatietraject

Er zijn 3 participatieavonden gehouden en er is 5 maal overleg gevoerd met de klankbordgroep van de omwonenden. De verslagen, filmpjes, en getoonde plannen zijn te vinden op de website www.wonenindebleek.nl. Het participatieverslag is als bijlage 2 aan dit PvE gevoegd.

Er is opvallend veel draagvlak voor de woningbouwlocatie De Bleek, zowel maatschappelijk als politiek. Vrijwel iedereen in Montfoort (inclusief de direct omwonenden) begrijpt dat er moet worden gebouwd in Montfoort en vindt dat De Bleek daarvoor de meest geschikte locatie is.

3. Ruimtelijke en bestuurlijke context

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

NOVI

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op basis hiervan zien we de volgende urgente thema's voor de samenwerking met het Rijk:

- Het sturen op ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Het verbeteren van de verbindingen met alle landsdelen
- Het maken van regionale verstedelijkingsstrategieën.
- Het maken van een langetermijnaanpak voor het landelijk gebied
- Kwaliteit van landschap (Groene Hart als NOVI-gebied)

POVI en POV

In de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) staat hoe Utrecht wil dat de provincie er in 2050 uit ziet. In de Interim Omgevingsverordening (POV) staan de regels die horen bij het beleid in de Omgevingsvisie. Hierin staan bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw.

De provincie Utrecht wil het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijven. Daarbij staat de provincie voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave is daarmee de vraag hoe we de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Ook zal het nodig zijn om prioriteiten te stellen en keuzes te maken. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een provincie Utrecht:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

In de Provinciale Verordening (POV) staat een aantal **randvoorwaarden (R)** waaraan uitbreidingslocaties (buiten bestaand stedelijk gebied) moeten voldoen:

Artikel 9.13 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk' kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw en is opgenomen in de [Bijlage 18 Wonen en werken](#);*
 - b. *de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;*
 - c. *de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;*
 - d. *de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en*
 - e. *de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en*
 - f. *de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.*
2. *Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.*

IRP

De Metropoolregio Utrecht (MRU) is een van de snelstgroeiende regio's van Nederland en één van de meest competitieve regio's van Europa. Om de groei in goede banen te leiden werkt de regio U16 daarom nauw samen. U16 is het samenwerkingsverband van 16 gemeenten. Met de Ruimtelijk Economische Koers (REK) van 2018 heeft de regio ervoor gekozen om de groei op een duurzame wijze op te vangen. De regio wil zich (door)ontwikkelen tot de ontmoetingsplek van gezond leven in een stedelijke regio voor iedereen en in 2040 de internationaal erkende regio op dit terrein zijn. Met het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) wordt daar concreet invulling en uitvoering aan gegeven. Met het REP maakt de U16 een integrale en breed gedragen visie en strategie op de toekomst (tot 2040) van de metropoolregio Utrecht. De zestien samenwerkende gemeenten brengen de thema's wonen, werken, mobiliteit, groen, landschap, water en energie samen in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). In het IRP geeft de regio aan wat haar thematische en ruimtelijke opgaven zijn, welke hoofdrichtingen worden gekozen voor de toekomstige ontwikkeling van de regio en hoe al deze elementen samenhangen in een geïntegreerde visie en strategie.

De MRU kiest voor een regio waar gezond stedelijk leven centraal staat. Met zes toekomstbeelden (thematisch ingestoken) is in de REK een beeld gegeven van de toekomst van de regio. Er worden principiële keuzes gemaakt, bijvoorbeeld met betrekking tot de manier waarop de regio groeit of hoe we met mobiliteit omgaan. De zes toekomstbeelden zijn:

1. Utrecht is in 2040 de internationaal erkende regio voor life sciences, gezondheid en duurzaamheid;
2. Gemeenten in de regio zijn economisch complementair;
3. We kiezen voor een ongedeelde regio met voldoende woningen voor alle doelgroepen;
4. We groeien, met voorrang, op binnenstedelijke locaties, dat leidt tot kwaliteit en interactie;
5. We geven voorrang aan duurzame mobiliteit;
6. Groen, landschap en cultuurhistorie leveren een onmisbare bijdrage aan de stedelijke regio.

Het IRP is gebouwd op de uitgangspunten uit de eerdere fases vanuit de REK en REP. In het IRP zijn de opgaven vertaald naar ruimte en met elkaar geïntegreerd. Na het afronden van het perspectief staat het programmeren centraal. Dit worden concrete afspraken over welk programma waar wordt gerealiseerd. Voor het perspectief van de regio is het als geheel voorwaardelijk dat alle kernen in de regio een vitaal toekomstperspectief hebben. In vitaliteit voor kleine en middelgrote kernen spelen bevolkingsopbouw, woningvoorraad, economie, voorzieningenaanbod, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een rol. Woondeal U16

De U16 gemeenten hebben samen met het Rijk en de Provincie een Woondeal gesloten. Met als doel: de woningbouwproductie versnellen, de betaalbaarheid vergroten en excessen aanpakken. In de Woondeal zijn over vier thema's afspraken gemaakt:

- Versnellen van bestaande woningbouwplannen
- Betere werking van de woningmarkt
- Vitale wijken
- Faciliteren van de groei

Omgevingsagenda Lopikerwaard

De Lopikerwaard - met de vijf gemeenten; Lopik, Montfoort, Oudewater, IJsselstein en Woerden – is een gevarieerd gebied met een sterke identiteit en eigenheid. Met de Regionale Omgevingsagenda Lopikerwaard 2040 wordt inzicht gegeven in de gedeelde ruimtelijke opgaven en ambities richting 2040. Deze agenda weerspiegelt de gezamenlijke inzet in (boven-)regionale en provinciale samenwerkings- en beleidsprocessen, en dient als bouwsteen voor lokale omgevingsvisies.

1. In de omgevingsagenda zijn zes ambities geformuleerd:
2. Bouwen aan gezonde en vitale kernen
3. Samen werken aan een krachtige regionale economie
4. Actief verkennen van een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector
5. Investeren in een betere en duurzame bereikbaarheid
6. Zorg dragen voor een eerlijke en wederkerige energietransitie
7. Versterken van een groene en recreatief aantrekkelijke regio

3.2 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Montfoort (2021) – Vitale kernen in een waardevol landschap

De ontwikkellocatie De Bleek is als een zoeklocatie voor woningbouw in de omgevingsvisie (GOVI) opgenomen.

Algemene aandachtspunten voor woningbouwplannen uit de omgevingsvisie Montfoort:

- 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.
- Woninguitbreiding zien we als een motor voor gebiedsontwikkeling. Door urgente opgaven in een gebied slim en integraal te koppelen ontstaat er meerwaarde voor de kernen en het landschap en wordt een prettige en gezonde leefomgeving gecreëerd.

Specifieke aandachtspunten uit de omgevingsvisie Montfoort:

- Minder homogeen, meer wisseling in programma en buitenruimte.
- Bij ontwikkelingen goed kijken naar de behoefte en aanwezigheid in de omgeving.
- Goed nadenken over voortuinen, bruikbare buitenruimtes bij woningen.
- Bij ontwikkeling rekening houden met historie van het gebied en zorgen voor uitstekende landschappelijke inpassing.
- Nieuwbouw dient energiezuinig of energieneutraal te worden gebouwd. In het ontwerp kan onder andere rekening worden gehouden met opwekking van duurzame energie, het zoveel mogelijk beperken van de warmte- en koudevraag, het kiezen voor oplossingen voor het opwekken van warmte die zo weinig mogelijk stroom vraagt en het bieden van mogelijkheden voor bijvoorbeeld laadpalen op eigen terrein.
- Met duurzame grondstoffen ontwikkelen is van meerwaarde.
- Koppeling doelen uit woonvisie en woningbouwprogramma.

Woonvisie 2019-2030

In de woonvisie zijn de volkshuisvestelijke ambities vastgelegd voor de gemeente. De woonvisie wordt vergezeld door het woningbouwprogramma 2019-2030 (vastgesteld oktober 2020) als het gaat om nieuwbouw. De ambities in het woningbouwprogramma, bijvoorbeeld t.a.v. duurzaamheid, woonmilieu, en differentiatie zijn van toepassing op deze woningbouwontwikkelingen (zie tabel in bijlage 1).

De Bleek is de grootste woninglocatie binnen de gemeente, waar circa 400-450 woningen gebouwd worden over een langere tijdspanne. De locatie leent zich voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma waarmee allerlei verschillende doelgroepen bediend worden.

Doelgroepenverordening

De gemeente heeft in juli 2022 de doelgroepenverordening gepubliceerd. Deze verordening wordt in het vierde kwartaal van 2022 vastgesteld en wordt ook voor De Bleek als uitgangspunt gehanteerd.

Huisvestingsverordening

Als het gaat om de uiteindelijke toewijzing van de gebouwde woningen aan woningzoekenden is, indien de woningen vallen binnen de reikwijdte van de Huisvestingsverordening, de huisvestingsverordening van toepassing.

4. Huidige situatie

4.1 Plangebied

Het plangebied 'De Bleek' ligt aan de westzijde van Montfoort in de overgang tussen stad en polderlandschap. Het gebied is circa 19,4 hectare groot en wordt globaal begrensd door de provinciale weg (Willeskop) aan de noordzijde, de Benedenkerkweg en De Bleek aan de oostzijde, de Tiendweg aan de zuidzijde en het perceel met adres Willeskop 5 (melkveehouderij) aan de westzijde.



4.2 Karakteristiek plangebied en omgeving

Het plangebied maakt deel uit van het veenweidelandschap van de Utrechtse Waarden, is open van karakter en kent een regelmatige verkaveling met lange sloten en smalle percelen. Het gestrekte karakter wordt extra benadrukt door de bomenrij langs De Bleek. De bestaande bebouwing aan De Bleek vormt een harde overgang op de grens met het open polderlandschap. Door de agrarische functie van het gebied is de toegankelijkheid van het landschap hier zeer beperkt. De Tiendweg, ten zuiden van het plangebied is goed waarneembaar door een begeleidende bomenrij. De Tiendweg is in eigendom bij particulieren. De locatie ligt nabij het groene stadspark, de scholen, de binnenstad en de sportvelden.

4.3 Aandachtspunten

In en rondom het gebied is er sprake van een aantal ruimtelijke aandachtspunten met bijbehorende hinderzones, die van invloed zijn op de planvorming en waarmee ihkv het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden:

- Het aanhangerb企业 aan de noordoostzijde van het plangebied;
- De melkveehouderij ten westen van het plangebied;
- Het timmerbedrijf ten westen van het plangebied;
- De molenbiotoop van molen 'De Valk' ten noorden van het plangebied;

- Een oude ondergrondse oeverwal in het zuidelijk deel van het plangebied;
- De waterleiding Langs de Tiendweg;
- Enkele archeologisch waardevolle gronden in het plangebied.

4.4 Bodemopbouw en geomorfologie

Het plangebied ligt in het “Centraal Hollands-Utrechts veenweidegebied”. De bodem van het plangebied bestaat tot globaal 1,2 meter diepte uit rivierklei.

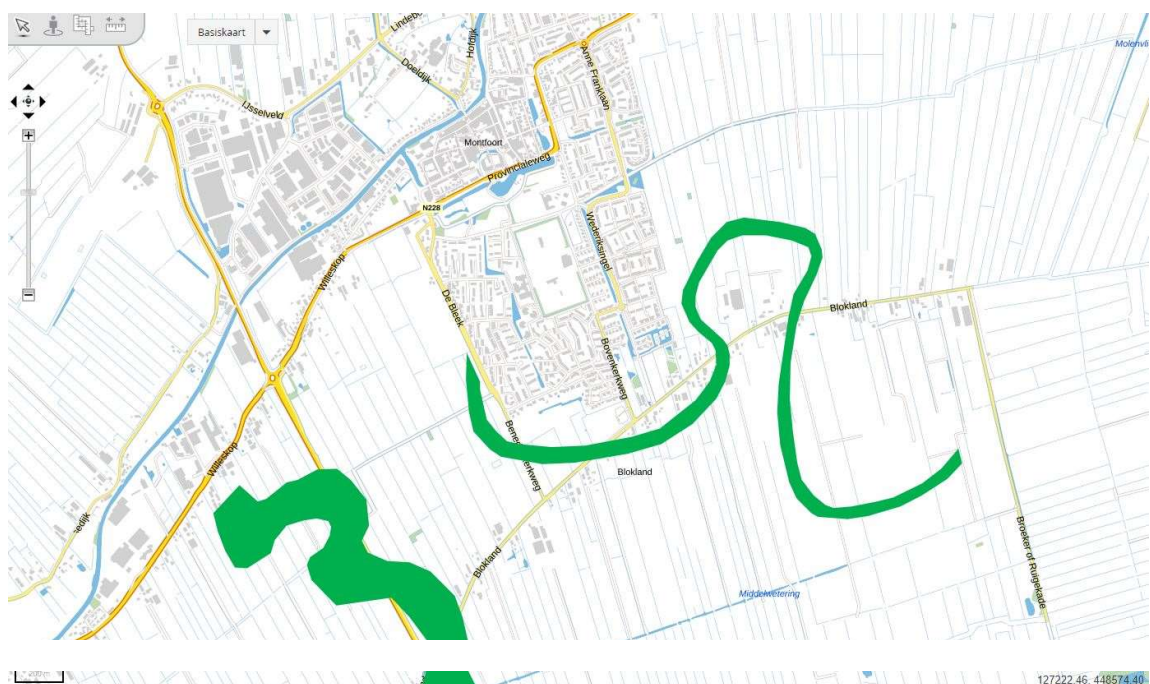
Bodemdaling



De bodemdalingskaart geeft een beeld van de historische bodemdaling door veenoxidatie op basis van metingen. In het plangebied is geen sprake van historische bodemdaling door veenoxidatie.

Aardkundig waardevol gebied “Blokland”

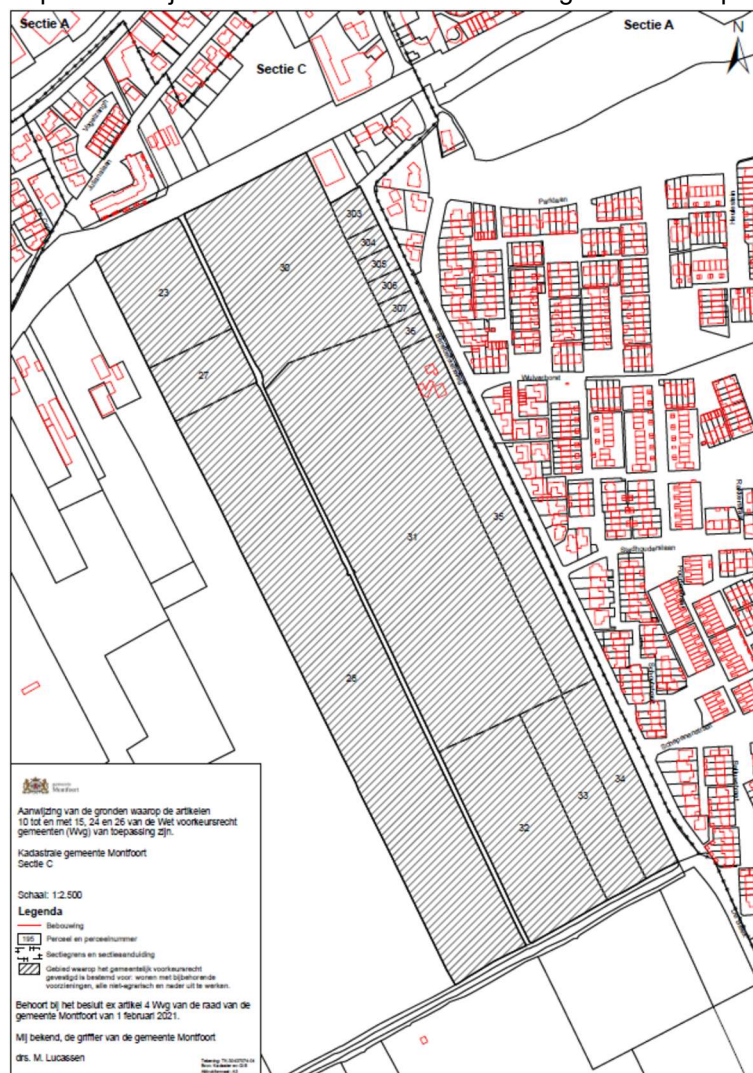
In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich een aardkundig waardevol gebied van ‘Blokland’, een gebied met oeverwal en/of oude rivierbedding. Oeverwallen zijn hoge ruggen langs de geulvormige laagte van een oude rivierbedding. De oeverwal Blokland is zeer herkenbaar. Het is een oude rivierbedding van de Stuivenbergse stroomgordel, die over grote afstand te volgen is. Blokland is een deel van de Stuivenbergse stroomrug, waarvan alleen de restgeul is aangemerkt als aardkundige waarden. De oeverwallen en oude rivierbedding zijn in dit gebied in gebruik als gras- en akkerland.



De ecologische waarde van stroomruggen wordt gevormd door de aanwezigheid van het reliëf. Op grote stroomruggen bestond de oorspronkelijke begroeiing uit loofbossen. Stroomruggen kunnen beheerd worden door ze planologisch te beschermen, een taak van provincies en gemeenten. Om de zichtbaarheid van de stroomruggen te vergroten kan men op stroomruggen die landbouwkundig in gebruik zijn hoogstamboomgaarden en het oude blokvormige verkavelingspatroon terugbrengen. Men herstelt in dat geval de relatie tussen het aardkundig object en het historische landgebruik. Bij de planvorming van De Bleek houden we waar mogelijk rekening met de aardkundige waarden (A).

4.5 Grondposities

In november 2020 is gemeentelijk voorkeursrecht (WvG) gevestigd in het gehele plangebied. Hiermee houdt de gemeente grip op grondtransacties en wordt onwenselijke speculatie voorkomen. De beoogde projectontwikkelaars hebben daarnaast, via privaatrechtelijke overeenkomsten met grondeigenaren, grondposities in het overgrote deel van het plangebied. Voor de resterende percelen zijn deels al koopovereenkomsten gesloten, deels lopen de onderhandelingen nog. Laatstgenoemde percelen zijn niet cruciaal om de ontwikkeling te kunnen opstarten.

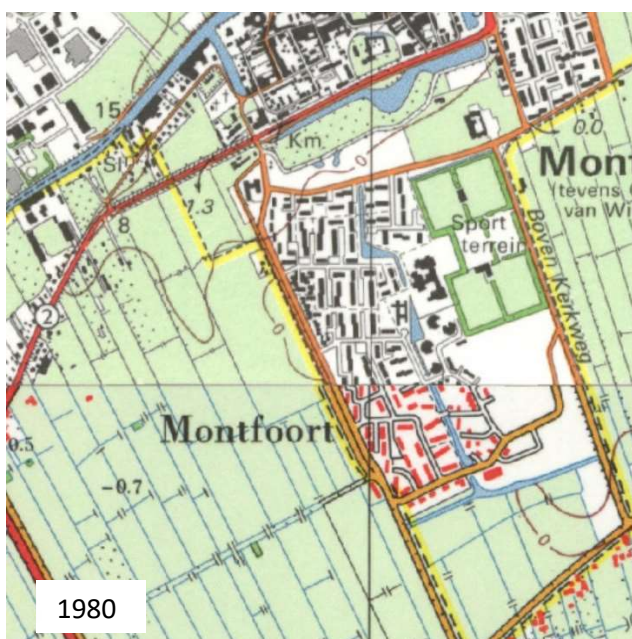
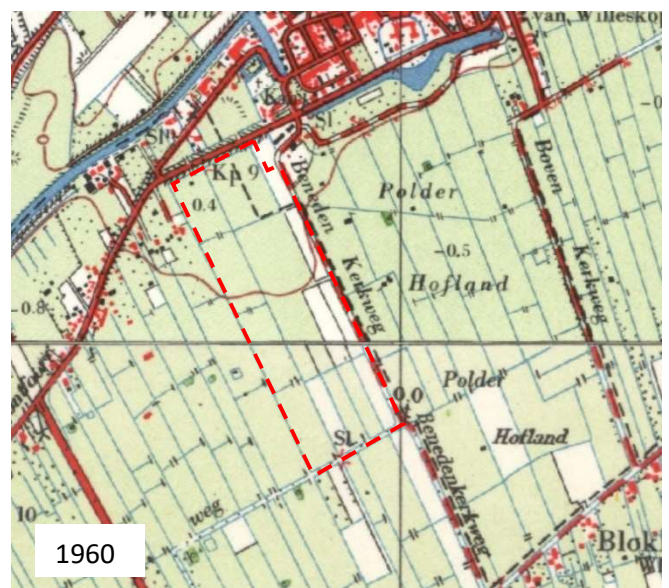
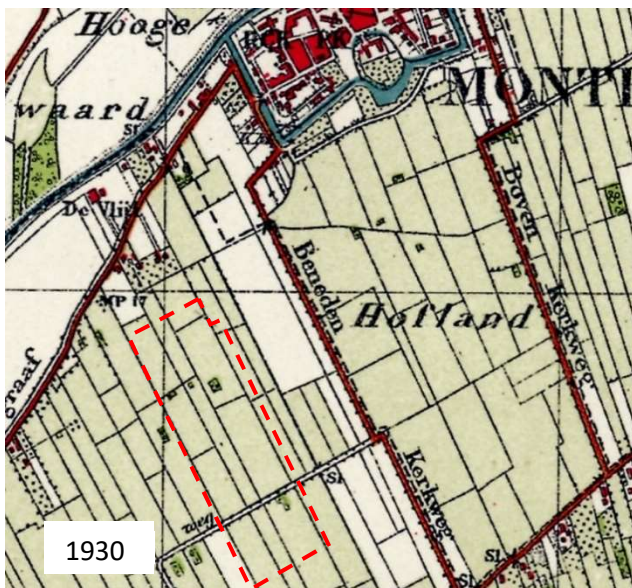


Op het gearceerde deel in het plangebied is gemeentelijk voorkeursrecht (WvG) gevestigd

Enkele kleine kavels aan de noordoostkant van het plangebied (langs de weg De Bleek) kunnen worden ontwikkeld door de particuliere eigenaren indien zij bereid zijn te delen in de plankosten. De exacte begrenzing voor het bestemmingsplan wordt vastgesteld na overleg met de betreffende eigenaren. Indien er met deze partijen overeenstemming wordt bereikt over het kostenverhaal kunnen deze kavels onderdeel worden van het bestemmingsplan.

4.6 Historische context

Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenweidelandschap aan de westkant van Utrecht. Het gebied is oorspronkelijk ontgonnen vanuit het noorden (Willeskop en huidige Julianalaan) en het zuiden, vanuit Blokland. Halverwege is een tiendweg aangelegd waarvan de sloot langs de Tiendweg een belangrijke functie had bij de waterhuishouding van het agrarisch landschap. Kenmerkend voor het plangebied is, naast de langgerechte kavels en sloten, een meer blokachtig kavel aan de oostkant.



5. Randvoorwaarden, uitgangspunten, en ambities

In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste algemene randvoorwaarden opgenomen uit de provinciale verordening. Uitbreidingslocatie De Bleek moet aan deze randvoorwaarden voldoen. Daarnaast zijn er ook thematische randvoorwaarden, uitgangspunten, en ambities. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Woningbouwprogramma

Randvoorwaarden

- In het plangebied is ruimte voor ca. 400-450 woningen. De onderverdeling is conform de randvoorwaarden uit het gemeentelijke woningbouwprogramma (vastgesteld 21 oktober 2021, zie tabel in bijlage 1):
 - Minimaal 30% sociale huurwoningen (in samenwerking met Cazas Wonen).
 - Minimaal 25% woningen in het betaalbare middensegment* (middenhuur tot € 1.000/mnd prijspeil 2021 en koop tot de NHG grens)
 - Ca 45% woningen in het dure doorstroomsegment (van dit segment is ca 25% appartementen en 75% grondgebonden)
- De Doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening zijn van toepassing

* Nb in de Doelgroepenverordening wordt deze categorie aangeduid met 'sociale koop' en 'middeldure huur'. Om verwarring te voorkomen hebben we in dit PvE de terminologie uit het vastgestelde woningbouwprogramma aangehouden.

Uitgangspunten

- We bieden ruimte voor bijzondere woonconcepten en/of bijzondere doelgroepen (bv. wonen en zorg), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- We reserveren ruimte voor 4 woonwagenstandplaatsen, indien mogelijk te realiseren aan het begin van de uitvoeringsperiode. Hoeveel standplaatsen er uiteindelijk gerealiseerd worden is afhankelijk van toekomstige besluiten hierover. Het aantal woonwagenstandplaatsen komt bovenop het aantal te realiseren woningen. De woonwagenstandplaatsen worden geëxploiteerd door Cazas Wonen;
- Met de ontwikkelaars is afgesproken dat we het aandeel 'betaalbare middensegment' verhogen van 25% naar 30%, juist omdat er veel behoefte is aan betaalbare woningen;
- De sociale huurwoningen worden ontwikkeld en geëxploiteerd door Cazas Wonen. In overleg wordt gekomen tot een verdeling appartementen/eengezinswoningen. De sociale huurwoningen worden verspreid door het plangebied gerealiseerd;
- Naast wonen zijn er geen andere voorzieningen zoals bedrijven of maatschappelijke voorzieningen opgenomen in het programma;
- In principe zijn de woningen levensloopbestendig. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken na instemming van de gemeente;
- Er worden zowel huur- als koopwoningen in het middensegment gerealiseerd. Het vastgestelde woningbouwprogramma geeft geen vaste percentages voor de verdeling tussen huur en koop en biedt daarmee ruimte voor maatwerk.
- Er moet voldoende prijsdifferentiatie zijn in het betaalbare middensegment. We voorkomen daarmee dat de woningen grotendeels aan de bovenkant van de bandbreedte vallen.

Ambities

- Bij de ontwikkeling van het plan houden we rekening met de ambities uit de Omgevingsvisie die hierop van toepassing zijn;
- Bij de differentiatie van de woningen in het betaalbare middensegment streven we naar de normen en prijsgrenzen die de provincie hanteert;

- We streven naar een aandeel betaalbare woningen (optelsom van categorie sociaal en betaalbare middensegment) van 2/3 van het totaal. Hiermee anticiperen we op de wensen van rijk, provincie, en gemeente om meer betaalbare woningen te realiseren;
- Aanvullend op het programma is er de mogelijkheid om 21 extra sociale huurwoningen te realiseren die dienen ter compensatie van het tekort in het plan Hofdijk-Lindeboomseweg;
- Er is nog niet bepaald wie de huurwoningen in het middensegment gaat exploiteren. In het vervolgtraject wordt bekeken of Cazas Wonen daarin een rol kan en wil spelen; Huurwoningen in het middensegment worden in principe aangeboden via Woningnet;
- De gemeente bekijkt de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) voorrang voor lokale woningzoekenden op de nieuwbouwwoningen op de Bleek en de mogelijkheden voor het bevorderen van de doorstroming.

5.2 Karakter van de wijk

Uitgangspunten

- We willen in het plan een 'Dorps karakter' dat past bij Montfoort. Dat betekent bijvoorbeeld een woningdichtheid die het dorpse woonmilieu en het landelijke karakter van Montfoort behoudt en/of versterkt. In de stedenbouwkundige toelichting tijdens het participatietraject zijn verschillende referentiebeelden getoond van woonomgevingen met een dorps karakter;
- Daarnaast kenmerkt het te realiseren woonmilieu zich door traditionele waarden als groen, ruimte en rust, en traditionele architectuur;
- We willen investeren in de sociale samenhang in de wijk. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat ontmoeting wordt bevorderd;
- Daarnaast is kennismaking onderling van toekomstige bewoners deel van het gebiedsontwikkelproces. Op die manier begint samen leven al voor het samen wonen.

LOCATIE: WILLESKOP & DE BLEEK – buurt referentiebeelden



Bron: presentatie Kuiper Compagnons (o.m. getoond tijdens het participatietraject)

5.3 Verkeer en openbaar vervoer

Randvoorwaarden

- De hoofdontsluiting in het centrale deel van het plan wordt in de eindsituatie aangesloten op Willeskop. Welke vorm deze aansluiting krijgt (T-aansluiting of rotonde) wordt nog onderzocht;
- Daarnaast wordt de nieuwe wijk op twee punten op de weg De Bleek aangesloten. Deze aansluitingen zijn in de eindsituatie in ieder geval toegankelijk voor langzaam verkeer;
- Voor het aantal parkeerplaatsen hanteren we de gemeentelijke parkeernormen.

Uitgangspunten

- Tijdens de realisatieperiode maken we een speciale ontsluiting voor bouwverkeer, liefst vanaf Willeskop. Hierdoor voorkomen we onveilige verkeerssituaties en onnodige overlast voor de buurt;
- In de eindsituatie willen we de twee aansluitingen op de weg De Bleek ofwel afsluiten voor autoverkeer ofwel alleen geschikt maken voor eenrichtingverkeer;
- We gaan uit van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem (30 km/u) met autoluwe straten, ruimte voor wandelaars en fietsers, en goede verbindingen naar de stad en overige voorzieningen zoals de scholen en sportvelden;

Ambities

- De auto's worden zoveel mogelijk 'uit het zicht'geparkeerd, bijvoorbeeld in zogenaamde parkeerkoersers;
- In overleg met de nutsbedrijven houden we rekening met elektrische auto's in de toekomst. De capaciteit van het netwerk moet daarop gebaseerd zijn, en er moeten voldoende plaatsen komen voor laadpalen.

5.4 Natuur en groen in de openbare ruimte

Uitgangspunten

- Oorspronkelijke landschapselementen zoals waterlopen en kavelgrensbeplantingen nemen we waar mogelijk op in de openbare ruimte. Daardoor wordt de locatie aan het onderliggende landschap verankerd en ontstaan er vanzelfsprekende verbindingen met het buitengebied;
- De openbare ruimte krijgt een verscheidenheid aan biotopen: waterpartijen, sloten, wadi's, infiltratiezones, bloemrijke bermen en weiden, groensingels, hagen, struwelen, gaarden, bomenlanen en solitair bomen en daar waar mogelijk groene en/of blauwe daken. Samen vormen deze biotopen een robuust ecosysteem, dat een hoge belevingswaarde kent en tegelijkertijd bijdraagt aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress;
- Bij de uitwerking worden hoofdzakelijk streekgebonden bomen en planten toegepast. Bij de keuze daarvan is differentiatie in soort, kleur, vorm en vruchtdracht van belang en of soorten als waardplant voor vogels en insecten fungeren.

Ambities

- We streven naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een woonmilieu waar de levenskwaliteit centraal staat, dat als prettig worden ervaren, en uitnodigt tot gezond gedrag;
- Ruim bemeten groen biedt kansen aan natuurontwikkeling en nodigt uit tot beweging, ontmoeting en natuurbeleving. Op hete dagen biedt het groen een aangename uitloopmogelijkheid, waar mensen even kunnen afkoelen of tot rust kunnen komen;
- Door toepassing van eetbare planten en vruchtdragende heesters en bomen in de openbare ruimte, worden bewoners geprikkeld voedsel te oogsten en gestimuleerd om het beheer van het groen in eigen hand te nemen. Voorts wordt ruimte gecreëerd voor het lokaal verbouwen van voedsel in gemeenschappelijke moestuinen en boomgaarden;
- Het streven is om met de ontwikkeling van De Bleek de biodiversiteit te verhogen. We doen dit door tijdig af te stemmen met ecologen.

5.5 Wegen

Randvoorwaarden

- De wegen volgen de wegclassificatie van het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) voor wijkontsluitingswegen en erfontsluitingswegen;
- De routes van wegen worden logisch ingericht. We gaan daarbij uit van het perspectief van de bewoners en weggebruikers;
- We geven hoge prioriteit aan fietsers en voetgangers.

5.6 Civiele kunstwerken

Ambities

- We streven naar natuurlijke overs. Als dit niet mogelijk is leggen we duurzame beschoeiingen aan;
- De civiele kunstwerken zoals duikers en bruggen zijn economisch verantwoord en duurzaam.

5.7 klimaatadaptatie

Uitgangspunten

- Met de inrichting van het plangebied wordt ingespeeld op de uitdagingen van de klimaatverandering. Het groen biedt ruimte voor infiltratie, geeft schaduw, zorgt voor verdamping en draagt bij aan een gezond en prettig microklimaat;
- Nieuwbouw wordt klimaatbestendig gebouwd, en is overstromings- en 'extreme regen' robuust;
- Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen;
- Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- We gaan uit van klimaateffectatlas voor het bepalen van de overstromingskans voor het plangebied. We bepalen op basis daarvan hoe we schade kunnen voorkomen of beperken.

Ambities

- We willen water vasthouden in het plangebied om droogteproblemen tegen te gaan en het groen te voorzien van voldoende water;
- We streven naar een robuust watersysteem, waarmee extreme regenbuien kunnen worden opgevangen. Dit kan bijvoorbeeld door het opvangen van regenwater op privaat terrein en op de binnenterreinen van de bouwblokken;
- In de openbare ruimte wordt waar mogelijk open en waterdoorlatende verharding toegepast en bieden opgaand groen en wadi's ruimte om water te bufferen en vertraagd af te voeren;
- Daar waar het kan passen we halfdoorlatende verharding toe.

5.8 Archeologie, cultureel erfgoed en historie

Randvoorwaarden

- In het gehele plangebied zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden;

Uitgangspunten

- Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek (Transect, februari 2022) wordt een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd in het grootste deel van het plangebied (circa 15,4 ha). Indien uit onderzoek blijkt dat zich in de gronden archeologische waarden bevinden moeten deze worden veiliggesteld.

5.9 Recreatie en toerisme

Uitgangspunten

- Er komen voldoende speelplekken in het plangebied voor de verschillende leeftijdsgroepen;
- De recreatieve wandel- en fietsroutes die langs het plangebied lopen over de Benedenkerkweghouden we in stand. Deze routes verbinden het landelijke Blokland met het groene stadspark en de historische binnenstad van Montfoort.

Ambities

- Het streven is om zoveel mogelijk natuurlijke spelaanleidingen te creëren in het plangebied;
- We willen de openbare ruimte zodanig inrichten dat er natuurlijke wandelroutes ontstaan (het mogelijk maken van zgn. 'ommetjes', zie ook de gemeentelijke omgevingsvisie);
- Het natuurlijke/landelijke karakter van de Benedenkerkweg zoveel mogelijk behouden en versterken, zodat de wandel- en fietsroutes aantrekkelijk blijven voor recreanten, toeristen en bewoners.

5.10 Water

Randvoorwaarden

- Het hoogheemraadschap heeft regels opgesteld waaraan het plan moet voldoen. Zo moet er voldoende oppervlaktewater worden aangelegd ter compensatie van de verharding die in het plangebied wordt aangelegd en moet er bij de inrichting en onderhoud worden voldaan aan de eisen uit de Keur;
- We stemmen de plannen en de zgn. 'waterparagraaf' in het bestemmingsplan tijdig af met het hoogheemraadschap HDSR.

Uitgangspunten

- Het plan heeft een gescheiden rioleringssysteem;
- We versterken de huidige waterstructuren die kenmerkend zijn voor het veenweidegebied door er fysiek op aan te sluiten.

Ambities

- De Bleek biedt kansen voor een robuust watersysteem dat bestand is tegen forse regenbuien en rekening houdt met klimaatveranderingen. Zie verder onder het kopje 'klimaatadaptatie';
- In het plan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke en flauwe oevers;
- Berging van regenwater vindt bij voorkeur plaats op eigen terrein doormiddel van bijvoorbeeld een wadi, kratten, een regenton en/of een regenwaterschutting.

5.11 Geotechniek en bodem

Randvoorwaarden

- Het plan mag niet leiden tot bodemdaling door veenoxidatie (randvoorwaarden Provincie Utrecht);

Ambities

- We onderzoeken of infiltreren van hemelwater in het plangebied mogelijk is;
- We streven naar restzetting van het plangebied van minder dan 10cm in de 30 jaar;
- kabels en leidingen liggen bij elkaar in een aangewezen trace. Bomen en kabels en leidingen hebben hierdoor geen last van elkaar.

5.12 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

Uitgangspunten

- De openbare ruimte wordt aangelegd conform de gemeentelijke voorwaarden zoals vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
- De (toekomstige) beheerders worden vanaf het eerste ontwerpstadium bij het plan betrokken. Na afronding van het voorlopig ontwerp (VO) maken we een eerste doorrekening van de te verwachten beheerslasten van de openbare ruimte en stellen we de plannen bij indien nodig.

5.13 Externe milieu invloeden

Randvoorwaarden

Er zijn 4 elementen bekend met een (milieu-)hinderzone waarmee rekening moet worden gehouden bij de plannen voor De Bleek:

- Het aanhangerbedrijf aan de noordoostzijde van het plangebied;
- De melkveehouderij ten westen van het plangebied;
- Het timmerbedrijf ten westen van het plangebied;
- De molenbiotoop van molen 'De Valk' ten noorden van het plangebied;

5.14 Milieueffecten

Randvoorwaarden

- We moeten voldoen aan de wettelijke regels voor stikstof-depositie. De conclusie uit de uitgevoerde quick scan is dat er voor De Bleek op dit gebied geen belemmeringen te verwachten zijn;
- We moeten voldoen aan de wetgeving op het gebied van geluidsbelasting. Dit aspect is nog in onderzoek. Het is nog niet bekend of er maatregelen nodig zijn om de geluidsbelasting op de omgeving te beperken;
- Er is voor deze ontwikkeling is een MER-aanmeldnotitie nodig om te kunnen bepalen of en welke milieugevolgen zich voordoen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze notitie neemt het bevoegd gezag een MER-beoordelingsbesluit.

5.15 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid

Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om integratie van de verschillende opgaven met ambities op gebied van duurzaam bouwen, zoals: materiaalgebruik, circulariteit, en energie.

Randvoorwaarden

- De Bleek wordt een gasloze wijk.

Uitgangspunten

- Alle woningen moeten voldoen aan de verscherpte duurzaamheidseis uit de woningbouwopgave (GPR 7.0 of hoger).

Ambities

Bij de bouw van de woningen worden zoveel mogelijk de onderstaande principes nagestreefd:

- We streven naar woningen en evt. overige gebouwen die 'energieleverend' zijn. Daken die niet geschikt zijn voor opwekking van zonneenergie worden zoveel mogelijk ingericht als groendak;
- We onderzoeken of we 'CO2-neutraal' kunnen bouwen, bijvoorbeeld door het gebruik van natuurlijke, biobased materialen;
- We streven naar hergebruik van materialen, bijvoorbeeld door de woningen zo te ontwerpen dat ze makkelijk demontabel en herbruikbaar zijn;
- We kijken of er maatregelen mogelijk zijn die 'natuurinclusiviteit' bevorderen, zoals toepassing van groene gevels, groene daken, nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, etc.

5.16 Ruimtegebruik en stedenbouw

Uitgangspunten

- We gaan uit van tenminste 45% uitgeefbaar oppervlak van het totaal. Hiermee bereiken we dat er voldoende opbrengsten kunnen worden gegenereerd om aan alle uitgangspunten te kunnen voldoen en de ambities serieus te kunnen onderzoeken. Tegelijkertijd bereiken we hiermee dat er een niet te groot aandeel 'openbaar' overblijft, zodat de aanlegkosten en onderhoudslasten op een aanvaardbaar niveau blijven;
- Het bestaande open weidelandschap dient als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe wijk. Kenmerkende elementen hiervan zijn de lintbebouwing aan de Willeskop, de lange slagen in de open polder en de goed zichtbare kleine groene elementen in het open landschap;
- Langs de langgerekte sloot in het plangebied komt een nieuwe ontsluitingsroute. Deze centrale as krijgt een ruim profiel met begeleidende bomenrij;
- We leggen de belangrijkste ruimtelijke planelementen vast in het bestemmingsplan (park, infrastructuur, water, hoogbouwaccenten), maar maken de invulling van de woonvlekken zelf zo flexibel mogelijk;
- De randen naar het open landschap aan de west- en zuidzijde worden los verkaveld waardoor veel ruimte is voor openbaar groen en tuinen;
- Er komt een groene buffer tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk in de vorm van een park, waarbij ruimte is voor stedelijk groen en waar de nieuwe woningen met hun voorgevels aan grenzen.

Ambities

- De huidige stadsrand langs De Bleek is abrupt en stedelijk. De nieuwe woonwijk biedt kansen om de overgang van stad naar land zachter en geleidelijker te maken;
- Langs de Willeskop wordt de lintbebouwing voortgezet. Naast 'hoofdwoningen' aan de Willeskop is het denkbaar dat achter deze eerste rij woningen een hofachtige structuur ontstaat, waarbij gerefereerd wordt aan de oorspronkelijk opbouw van een boerenhof;
- Bij de uitwerking van de woonvlekken is het van belang goede regels voor de tuinen en erfafscheidingen richting het open landschap te formuleren zodat deze een geheel vormen met de openbare ruimte;
- Vanuit de bestaande wijk worden ommetjes door de nieuwe wijk mogelijk gemaakt, die deels langs het open landschap komen;
- Vanuit de wijk is het open landschap op een aantal punten goed zichtbaar en via goed ontworpen groene ruimtes wordt het open landschap de wijk 'ingetrokken';
- Tussen de woonvlekken is ruimte voor water en groen. Het is voorstelbaar dat een aantal woningen op het water drijft of in het water staat.

5.17 Financiële haalbaarheid

Randvoorwaarden

- De gemeentelijke kosten worden verhaald op de marktpartijen. In de huidige fase van de planontwikkeling is dit vastgelegd in de intentieovereenkomst, in de volgende fase van de planontwikkeling wordt dit vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst;
- Het plan moet financieel haalbaar zijn en het kostenverhaal moet verzekerd zijn. Aan deze randvoorwaarden moet voldaan zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld;
- Aan de noordoost zijde van het plan liggen enkele particuliere kavels. In de plannen is rekening gehouden met nieuwbouwwoningen op deze kavels. Indien de eigenaren bereid zijn om bij te dragen aan de plankosten worden deze kavels meegenomen in het bestemmingsplan.

Uitgangspunten

- Uitgangspunt is dat de openbare ruimte door en voor rekening en risico van de marktpartijen wordt aangelegd, uiteraard conform de regels en voorschriften van de gemeente.
- De ingerichte openbare ruimte wordt getoetst door de gemeente en na akkoord in beheer en onderhoud genomen. Na overdracht aan de gemeente geldt er een vooraf overeengekomen garantietermijn.

Bijlage 1

Tabel uit woningbouwprogramma gemeente Montfoort

	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	Behoud/versterk het dorpse woonmilieu en het landelijke karakter van Montfoort/Linschoten	
• 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, tenzij....	
Doorstroomvraag: koop vanaf NHG-grens, combinatie van	45% waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
○ Appartementen		
○ Grondgebonden woningen		
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.0000/goedkope koop	25%	
VON-prijs: max NHG-grens en gedifferentieerd		
• 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)	

