

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum

10 oktober 2025

versie

1.0

status

definitief

opgesteld

Het Ouden Huis

pagina

1/39



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
2/39

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Betrokken partijen	4
3.	Doelgroepen en zorgvragen	6
4.	Wijkgericht werken	10
5.	Programma en huurprijzen	13
6.	Toewijzen	18
7.	Participatie	21
8.	Stedenbouw	24
9.	Beeldkwaliteitsparagraaf, landschappelijke inrichting en sfeerbeelden	27
10.	Samenwerkingsovereenkomst	31
11.	Planning	32
12.	Omgevingsplan – planologische procedure	33
13.	Betekenis voor Montfoort	39



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
3/39

1. Inleiding

Voor u ligt de haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de G. van Damstraat te Montfoort. Deze studie is een antwoord op de vraag van de gemeenteraad een plan uit te werken met een maatschappelijk programma.

Het Ouden Huis heeft samen met Obliek en in nauwe samenwerking met het gemeentelijk projectteam gewerkt aan dit plan. Omwonenden en belanghebbenden zijn eveneens nauw betrokken.

De studie heeft geresulteerd in een plan met 116 huurwoningen waarvan een groot aandeel betaalbare woningen bedoeld voor ouderen met vragen op gebied van welbevinden en zorg, voor jongeren met focus op autismespectrumstoornis, voor enkele jongeren die willen bijdragen op gebied van welbevinden en met gemeenschappelijke ruimte ten dienste van de bewoners, de buurt en de stad (wijkgericht werken).

Leeswijzer

Deze haalbaarheidsstudie start met een introductie van de betrokken partijen. Daarna wordt ingegaan op de doelgroepen en hun zorgvraag en wordt een beeld gegeven hoe we invulling geven aan wijkgericht werken.

Vervolgens wordt het woonprogramma gepresenteerd met huurprijzen en wordt ingegaan op de principes van toewijzen.

Daarna worden de kaders voor het bouwplan gepresenteerd, bestaand uit een stedenbouwkundig studie en sfeerbeelden op basis van de voor de locatie opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf.

Verder wordt een doorzicht gegeven in het vervolgtraject in de vorm van een concept samenwerkingsovereenkomst en een globale (proces)planning. Ook wordt ingegaan op omgevingsaspecten met het oog op wijziging van het omgevingsplan.

In het laatste hoofdstuk wordt de betekenis van de voorliggende studie voor de gemeente Montfoort geduid.

Bijlagen bij 'Inleiding'

- | | |
|------|---|
| 1.01 | Brief Het Ouden Huis en Obliek 9 september 2021 |
| 1.02 | Raadsbesluit 13 december 2021 |
| 1.03 | Amendement 13 december 2021 |
| 1.04 | Amendement 8 juli 2024 |
| 1.05 | Motie 8 oktober 2024 |

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum
10 oktober 2025

versie
1.0

status
definitief

opgesteld
Het Ouden Huis

pagina
4/39

2. Betrokken partijen

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie is ter hand genomen door Het Ouden Huis in samenwerking met Obliek, waarbij is samengewerkt met gemeente Montfoort en Habion, om te komen tot een ontwikkeling waar wonen, welbevinden en zorg elkaar vindt en verbindt en bedoeld is voor mensen uit met name de gemeente Montfoort.



De **gemeente Montfoort** is eigenaar van de voormalige schoollocatie en heeft via publicatie van haar “voornemen tot verkoop gronden” kennis gegeven van haar voornemen de percelen van de schoollocatie ter beschikking te stellen c.q. te verkopen aan Het Ouden Huis in samenwerking met Stichting Obliek als enig serieuze gegadigde.



Het Ouden Huis richt zich op wonen, welbevinden en zorg voor ouderen (vanaf AOW) met een laag tot middeninkomen. Bewoners wonen alleen of samen, zonder en met zorgvraag zelfstandig in de wetenschap dat een zorgvraag 24/7 ingevuld wordt. In Het Ouden Huis wonen jongeren in studio's die willen bijdragen op gebied van welbevinden. Binnen Het Ouden Huis worden alle vormen van ondersteuning en zorg (WLZ, ZVW en WMO) geleverd. Vragen van bewoners op het gebied van welbevinden en zorg worden ingevuld door de op te richten zorgorganisatie Het Ouden Huis Montfoort B.V. Het Ouden Huis Holding en Fundis Holding zullen ieder voor 50% aandeelhouder worden van Het Ouden Huis Montfoort B.V. Het Ouden Huis charlie B.V. is primair bedoeld als verantwoordelijk en risicodragend ontwikkelaar.



Stichting Obliek richt zich op wonen voor jongvolwassenen met een beperking met focus op het autismespectrumstoornis of daarbij passend. De jongvolwassenen die kunnen zelfstandig wonen, met passende begeleiding. Hun zorgvragen worden ingevuld door specialistische begeleiding. Het Ouden Huis charlie B.V. treedt op als penvoerder en ontwikkelaar namens Het Ouden Huis en Stichting Obliek.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum
10 oktober 2025

versie
1.0

status
definitief

opgesteld
Het Ouden Huis

pagina
5/39



Habion is een landelijk opererende woningstichting (toegelaten instelling) en richt zich op duurzame huisvesting voor ouderen. Habion streeft naar een mix van vitale en minder vitale bewoners en wil een lokaal netwerk realiseren, waaraan bewoners kunnen deelnemen om zo lang mogelijk in de maatschappij te kunnen participeren. Habion staat voor toekomstbestendige huisvesting voor ouderen, met oog voor leefbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Habion is beoogd afnemer en verhuurder van het gebouw, Habion verhuurt een belangrijk deel van het complex aan Het Ouden Huis en Obliek.

Websites:

www.hetoudenhuis.nl

www.obliek-zorg.nl

www.habion.nl

Bijlagen bij 'Betrokken partijen'

2.01 Definitieve publicatie Didamarrest 6 april 2022

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
6/39

3. Doelgroepen en zorgvragen

3.1. Inleiding

De gemeente kiest voor de voormalige schoollocatie aan de van Damstraat voor een maatschappelijk planontwikkeling met *"woningen voor ouderen met zorgbehoefte"*, *"woningen voor jongvolwassenen met autisme"* en *"betaalbare woningen gericht op doorstroming"*. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gemeentelijke verordeningen, doelgroepen zorgvragen.

3.2. Woonvisie, huisvestings- en doelgroepenverordening

Woonvisie

De gemeentelijke woonvisie biedt een strategisch kader voor de ontwikkeling van de woningmarkt binnen de gemeente Montfoort. Het identificeert de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en zorgbehoevenden, en stelt doelen voor het aantal en type woningen waar behoefte aan is. Dit helpt bij het plannen en prioriteren van nieuwbouwprojecten die aansluiten bij de demografische en sociale ontwikkelingen.

Huisvestingsverordening

De gemeentelijke huisvestingsverordening regelt de verdeling en toewijzing van woningen binnen de gemeente. Het zorgt ervoor dat de woningen eerlijk en efficiënt worden toegewezen, met speciale aandacht voor de doelgroepen die in de doelgroepenverordening zijn benoemd. Dit waarborgt dat de aan de van Damstraat te bouwen huurwoningen daadwerkelijk terechtkomt bij de mensen die het meest behoefte hebben aan passende huisvesting.

Doelgroepenverordening

In de gemeentelijke doelgroepenverordening zijn regels vastgesteld over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. Deze verordening maakt dat woningen ook echt naar de woningzoekenden gaan voor wie die woningen bedoeld zijn. Hoge inkomens kunnen de lage- of middeninkomens niet verdringen voor de betaalbare woningen.

De verordening regelt eerst dat deze betaalbare woningen worden gebouwd, dat ze in geval van de van Damstraat voornamelijk worden verhuurd aan mensen met een laag- of middeninkomen en dat die woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Hierdoor blijven de woningen bij nieuwe verhuur beschikbaar voor mensen met een laag of middeninkomen.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
7/39

Samen zorgen deze beleidsinstrumenten ervoor dat het nieuwbouwplan effectief bijdraagt aan het welzijn van ouderen en zorgbehoevenden op de locatie van Damstraat.

Prestatieafspraken

Tussen de gemeente en Habion zullen prestatieafspraken worden gemaakt die tegemoetkomen aan gemeentelijke beleid: de woonvisie, huisvestingsverordening, doelgroepenverordening en voorliggende studie. Binnen deze prestatieafspraken zullen ook de doelgroepen worden opgenomen; de principes voor het toewijzen zoals geformuleerd in deze haalbaarheidsstudie worden nader uitgewerkt.

3.3. Doelgroep Het Ouden Huis

De doelgroepen waar Het Ouden Huis zich op richt zijn:

- Ouderen die veelal 80+ zijn, alleen of samen, met of zonder hulp- of zorgvraag, met een inkomen dat varieert van AOW tot middeninkomen in een mix van bewoners zonder zorgvraag, een klein beetje zorgvraag tot verpleeghuiszorg en palliatief terminale zorg, die tot het laatste kunnen blijven wonen (wat niet altijd lukt *). Ongeveer 1 op de 3 bewoners heeft een Wlz indicatie. De bewoners zonder Wlz indicatie kunnen een Wmo of Zvw indicatie hebben maar dat hoeft niet.
- Jongeren en/of studenten die 30 uur per maand willen bijdragen op gebied van welbevinden en mede inzetbaar zijn voor de BHV-organisatie.

*

Bijvoorbeeld wanneer een bewoner een gevaar voor zichzelf of medebewoners vormt, in dat geval gaat Het Ouden Huis in overleg met bewoner en naasten op zoek naar een beter passende plaats.

3.4. Doelgroep Stichting Obliek

De doelgroep waar Obliek zich op richt zijn:

- Jongvolwassenen met een beperking met focus op autismespectrumstoornis, of daarbij passend, die zelfstandig willen en kunnen wonen, met passende begeleiding en veelal een laag inkomen hebben. Alle bewoners hebben een indicatie.

Van kandidaat-bewoners wordt onafhankelijk en deskundig vastgesteld, dat zij, niet anders dan in een woon-/zorgvoorziening als deze, zelfstandig kunnen wonen.

3.5. Doelgroep Habion

De doelgroep waar Habion zich op richt zijn:

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
8/39

- Ouderen in een lokaal en sociaal netwerk, waaraan bewoners zo lang mogelijk kunnen deelnemen in een mix van vitale en minder vitale bewoners. Sommige bewoners hebben een zorgvraag op grond van de Wmo, de Zvw of de Wlz.

3.6. “Bijzondere” doelgroep

De gemeente heeft regelmatig inwoners waarvoor zij huisvesting zoekt. Deze inwoners vragen door uiteenlopende redenen ondersteuning vanuit de gemeente bij het vinden van passende huisvesting.

Door de uiteenlopende redenen is deze groep mensen op voorhand niet te ‘definiëren’ en is maatwerk. Voorbeelden van kandidaten zijn mensen bij wie woning niet meer passend is bij hun fysieke mogelijkheden, een veranderende gezinssituatie, zoals scheiding, overlijden van een partner waarbij de achterblijvende partner niet zelfredzaam genoeg is, een te laag inkomen voor het handhaven van een woophuis, psychosociale problematiek of andere redenen.

De gemeente Montfoort voelt zich verantwoordelijk voor haar inwoners, die zich zonder steuntje in de rug niet redden. Daar waar het gaat om een combinatie van huisvesting en zorg wil de gemeente extra ondersteunen. Waar het een inwoner binnen het reguliere wonen door diverse redenen niet lukt om woonruimte te vinden, maar voor wie de noodzaak tot passende ondersteuning essentieel is, doet de gemeente een beroep op Het Ouden Huis, Obliek en Habion. Zij zijn bereid hierin een bijdrage te leveren door voor deze doelgroep vijf sociale huurwoningen beschikbaar te stellen. De beschikbaar gestelde woningen worden naar rato verdeeld tussen Habion, Het Ouden Huis en Obliek. De gemeente draagt voor deze specifieke plaatsingen bij aan de wonen en zorg component.

3.7. Welbevinden en zorgvragen

De zorgorganisatie van Het Ouden Huis is een lokaal team en is 24/7 op locatie aanwezig voor invulling van welzijns- en zorgvragen, zo mogelijk ook dagbesteding. De bewoners van Het Ouden Huis, Obliek en Habion kunnen gebruik maken van de zorgorganisatie van Het Ouden Huis.

Bij zorgvragen is Het Ouden Huis preferent zorgverlener en verantwoordelijk voor de inzet van deskundig personeel en coördinatie van zorgvragen. Bewoners maken gebruik van een Persoons Gebonden Budget (PGB), tenzij Het Ouden Huis expliciet instemt met zorg in natura (ZIN). Op dit moment wordt ZIN door Het Ouden Huis uitgesloten.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
9/39

Bewoners zijn tot op zekere hoogte in staat zich zelfstandig te redden. Het Ouden Huis vult vragen op gebied van welbevinden en zorg in die passen binnen de reguliere ondersteuning. Bij voldoende belangstelling overweegt Het Ouden Huis om ingeval van voldoende belangstelling, voor de meest kwetsbaren, dagbesteding te organiseren in één van haar gemeenschappelijke ruimten.

Het Ouden Huis biedt kosteloze ondersteuning aan bij het aanvragen van PGB bij gemeente, zorgverzekeraar en/of zorgkantoor. Mensen die niet in staat zijn het PGB zelf te beheren doen dat met een beheerder of bewindvoerder. Het Ouden Huis biedt geen ondersteuning bij het beheer van PGB, Het Ouden Huis wil daarin geen regie en draagt geen verantwoordelijk voor de bestedingen alsook de betalingen. Op die manier wil Het Ouden Huis wegblijven van perverse prikkels.

3.8. Specialistische zorgvraag Obliek

Het Ouden Huis kan zorgvragen van de bewoners van Obliek invullen. Daarbij kan gedacht worden aan huishoudelijke hulp, inzet van de slaapwacht die 24/7 aanwezig is en op het gebied van activiteiten. Voor specialistische zorgvragen op gebied van het autismespectrumstoornis, wordt (ervarings)deskundige hulp ingezet.

Obliek en Het Ouden Huis zijn met elkaar in gesprek over de vraag hoe specialistische zorg van de bewoners van Obliek ingevuld, beoordeeld en geborgd wordt.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
10/39

4. Wijkgericht werken

Wijkgericht werken is een investering in duurzame wijkontwikkeling in Montfoort. Hiervoor wordt een sociaal centrum gerealiseerd voor en door de wijk. Er komen gemeenschappelijke ruimten waar bewoners en wijkbewoners samen kunnen komen in een zowel sociaal veilige en beschermde setting voor kwetsbare ouderen als publiek toegankelijke ruimten waar ook de buurt gebruik van kan maken.

In Montfoort neemt de vergrijzing toe, wat leidt tot nieuwe uitdagingen: meer ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, met als risico's eenzaamheid en toenemende druk op welbevinden en zorg. Een goed functionerende gemeenschappelijke ruimte kan verschil maken. Het is een plek voor ontmoeting en samenwerking, een spil in de wijk waar preventie en verbinding samenkomen. Deze ruimten kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor samen koffie drinken, (avond)eten, activiteiten als spelletjes, film kijken, muziek maken, hersengymnastiek en bijvoorbeeld vergaderingen, hobbyruimte of buurtvoorzieningen.

4.1. Regie en betrokkenheid

Centraal staat de vraag aan bewoners: "Hoe wilt u oud worden", "Wat heeft u daarvoor nodig?" en "Wat kunt u zelf bijdragen?". De kern: ouderen willen regie houden, zelfstandig wonen met zorg dichtbij en vooral betekenisvol blijven. Dat betekent samen eten, in de tuin werken, kaarten, een goede buur zijn en niet meer hoeven verhuizen. Waar gebouwen vroeger op zichzelf stonden, zijn ze verbonden met de buurt en vervullen ze ook een wijkfunctie.

In Alkmaar, Zwolle, Rotterdam, Hilversum en Bodegraven gebeurt dat al. Overal geldt dezelfde basis: hier kun je op een goede manier betekenisvol ouder worden, met elkaar en in de buurt. Zie de websites www.liv-inn.nl/nieuws en www.hetoudenhuis.nl/wonen-welbevinden-en-zorg.

4.2. Effect op zorgvraag

Deze aanpak verlaagt de zorgvraag. Onderzoek laat zien dat de inzet van burens en vrijwilligers kan leiden tot een reductie van circa 30% op professionele ouderenzorg. Mensen blijven langer meedoen in de samenleving doordat er een hechte gemeenschap rondom de woonvoorziening ontstaat. Dit effect wordt momenteel verder onderzocht.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
11/39

4.3. Vier voordelen van wijkgericht werken

- Versterking van sociale infrastructuur
De gemeenschappelijke ruimten zijn een laagdrempelige ontmoetingsplek. Hier vinden bewoners en buurtgenoten elkaar, ontstaan activiteiten en wordt eenzaamheid tegengegaan.
- Samenwerking in de wijk
Binnen het nieuwe appartementengebouw werken professionals uit zorg, welzijn, wonen en veiligheid samen met bewoners. Denk aan preventieve huisbezoeken, buurtbemiddeling en activiteiten tegen eenzaamheid. Deze aanpak sluit aan bij de ambitie van Montfoort om wijken sterker en gezonder te maken.
- Kostenbesparing
Door vroegtijdig signaleren kunnen zwaardere zorgvragen worden voorkomen. Dit betekent minder beroep op Wmo-voorzieningen, minder GGZ-opnames en minder veiligheidsinterventies.
- Duurzaam eigenaarschap
De gemeenschappelijke ruimten bieden plek voor bewonersinitiatieven en vrijwilligerswerk. Met deze ruimte ontstaat samenhang en lokaal eigenaarschap.

4.4. Invulling in samenspraak

De invulling van de gemeenschappelijke ruimten wordt bepaald samen met bewoners. Er komen alleen activiteiten waar behoefte aan is, gebruikers dragen waar mogelijk zelf bij. Het eigendom blijft bij Habion, het eigenaarschap ligt bij de gemeenschap. Dit borgt continuïteit en betekenisvol gebruik.

4.5. Betekenis

Met een sociaal centrum wordt geïnvesteerd in een voorziening die sociale samenhang versterkt, samenwerking in de wijk bevordert, maatschappelijke kosten terugdringt en bewonersinitiatieven ondersteunt. We bieden met deze gemeenschappelijke ruimte een oplossing die niet alleen de bewoners van Het Ouden Huis en Habion, maar de hele wijk ten goede komt. Zo bouwen we samen aan een toekomstbestendig Montfoort, waar ouderen gezond, zelfstandig en met plezier kunnen blijven wonen.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
12/39

4.6. Bijdrage vanuit de gemeente

Voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten in het sociaal domein, die aansluiten bij de genoemde punten uit 4.3 en aansluitend bij wijkgericht werken, geeft de gemeente een jaarlijkse bijdrage.



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

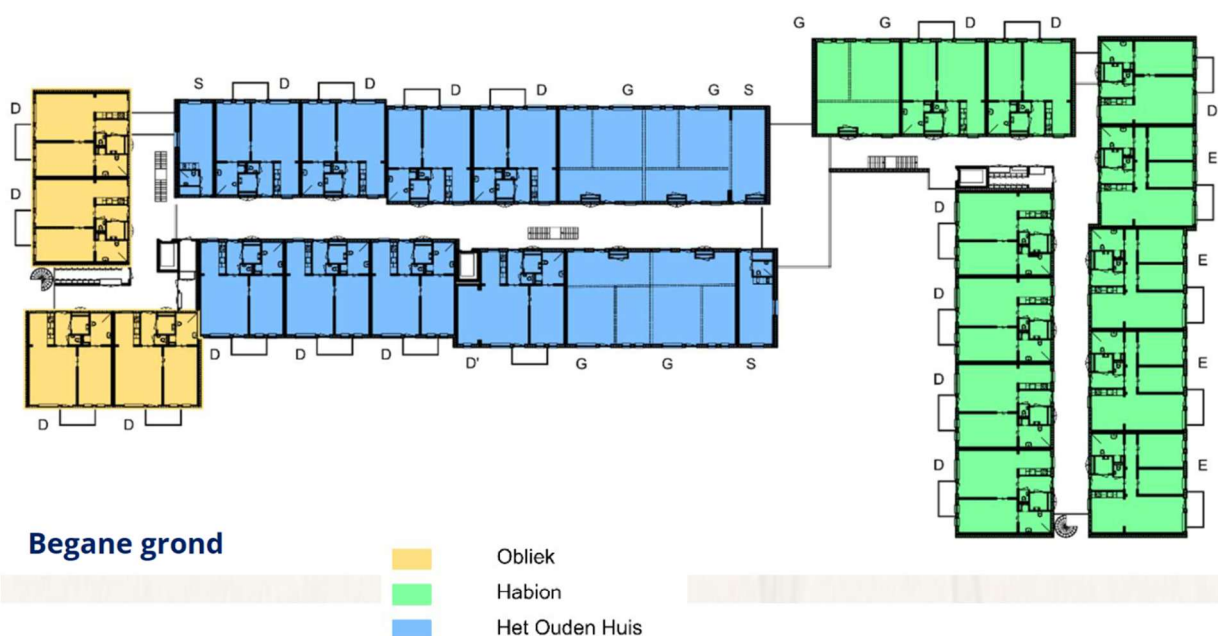
datum 10 oktober 2025 versie 1.0 status definitief opgesteld Het Ouden Huis

pagina 13/39

5. Programma en huurprijzen

5.1. Inleiding

De gemeente kiest voor de voormalige schoollocatie aan de van Damstraat voor een planontwikkeling met woningen voor ouderen met zorgvraag, woningen voor jongvolwassenen met autisme en betaalbare woningen gericht op doorstroming. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het programma, de huurprijzen en voorzieningen in de woningen en het gebouw.



1^{ste} verdieping (2^e en 3^e vrijwel gelijk)



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum 10 oktober 2025
versie 1.0
status definitief
opgesteld Het Ouden Huis

pagina
14/39

5.2. Programma

Het programma bestaat uit in totaal 116 woningen, alle woningen zijn zelfstandige huurwoningen:

- Voor Obliek twee woongroepen van elke acht woningen, in de vorm van tweekamerwoningen voor éénpersoonshuishoudens met een gemeenschappelijke ruimte binnen elke woongroep. De woningen zijn verdeeld over vier bouwlagen met elke vier woningen.
- Voor Habion in totaal 47 woningen in de vorm van twee- en driekamerwoningen (16 stuks) voor één- en tweepersoonshuishoudens met gemeenschappelijke ruimte op de begane grond.
- Voor Het Ouden Huis in totaal 44 tweekamerwoningen voor alleenstaanden én stellen. Voor jongeren in totaal negen éénkamerstudio's. Op de begane grond een deels beschutte gemeenschappelijke ruimte.
- Voor alle bewoners gemeenschappelijke bergruimten voor stalling van (elektrische) fietsen en (deel)scootmobielen.

In volgend schema is de verdeling in huurcategorie weergegeven:

programma		Obliek	Habion	HOH	totaal	
programma naar huurprijsgrenzen						
kwaliteitskortingsgrens	laagsegment	0	0	9	9	8%
lage aftoppingsgrens	laagsegment	16	0	8	24	21%
hoge aftoppingsgrens	laagsegment	0	0	0	0	0%
sociale huur	laagsegment	0	31	12	43	37%
liberalisatiegrens	middensegment	0	0	20	20	17%
vrije sector	hoogsegment	0	16	4	20	17%
		====	====	====	====	====
totaal		16	47	53	116	66%
programma naar segment						
laagsegment		16	31	29	76	66%
middensegment		0	0	20	20	17%
hoogsegment		0	16	4	20	17%
		====	====	====	====	====
totaal		16	47	53	116	100%

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
15/39

5.3. Huurprijzen

Voor de verschillende huurcategorieën gelden de volgende huren (per 1 januari 2025).

- Laagsegment
 - Kwaliteitskortingsgrens €477,20 (studio's voor jongeren tot 23 jaar)
 - Lage aftoppingsgrens €682,92
 - Sociale huurwoning €900,07
- Middensegment €1.184,82
- Hoogsegment markthuurl (16 drie- en 4 grote tweekamerwoningen)

5.4. Woningvoorzieningen

De zorgwoningen zijn

- zelfstandige woningen,
- voldoen aan de vereisten voor zorgwoningen als bedoeld in het beleidsboek waarderingssysteem zelfstandige woonruimte Huurcommissie,
- zijn rollator-, rolstoel- en brandcardgeschikt en hebben
- energielabel A+++ en A++++.

De zorgwoningen zijn voorzien van

- aansluiting ten behoeve van individuele personen alarmering,
- rolstoeldraaicirkels in alle verblijfsruimten en in de badkamer,
- schuifdeuren naar de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer,
- een ruime badkamer, geschikt voor verpleeghuiszorg, waar personeel en bewoner op een veilige manier gebruik van kunnen maken.
- ruimte voor een wasmachine en droger,
- de hoofdslaapkamer is geschikt voor een tweepersoonsbed waarvan één een hoog-laagbed kan zijn,
- een directe verbinding tussen de hoofdslaapkamer en de badkamer,
- een complete keuken inclusief apparatuur,
- vloerverwarming en -koeling,
- inpandige bergruimte,
- een separaat toilet voor bezoekers.

Alle studio's zijn voorzien van

- een gecombineerde ruimte voor wonen, slapen en keuken,
- een eigen badkamer met toilet,
- een inpandige bergruimte,

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

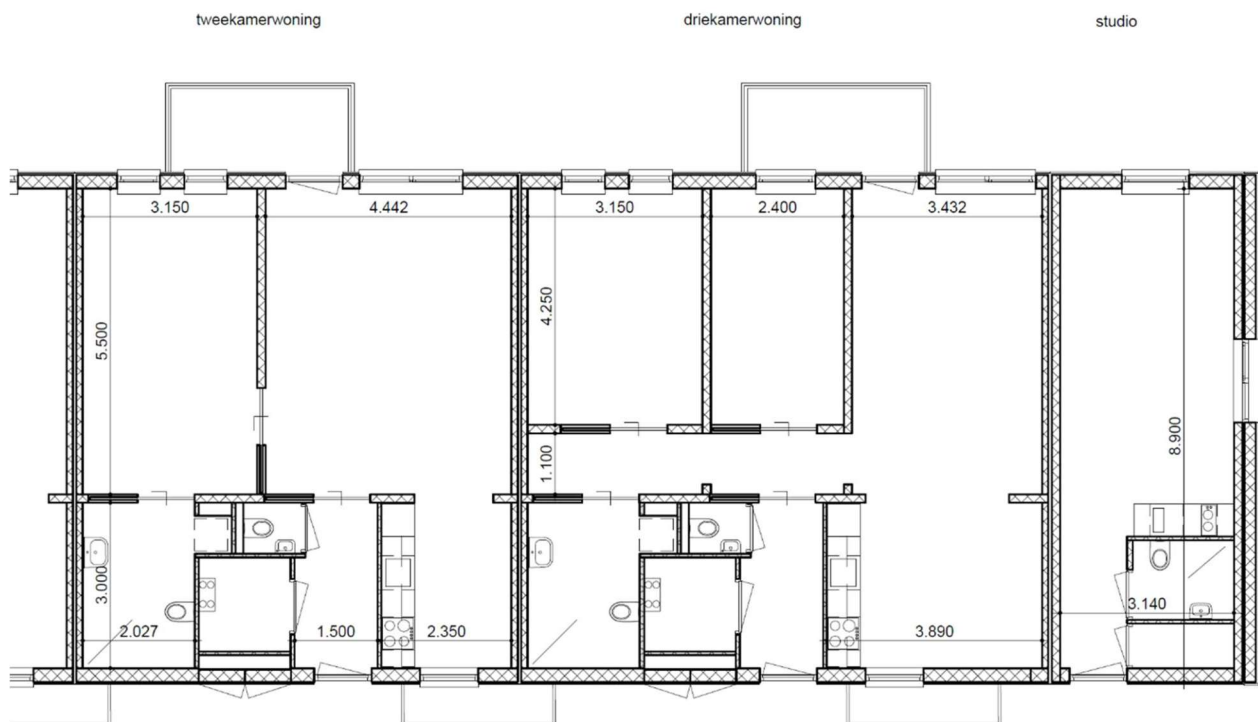
datum 10 oktober 2025
versie 1.0
status definitief
opgesteld Het Ouden Huis

pagina
16/39

- vloerverwarming en -koeling.

Het woongebouw is rolstoel- en brancardtoegankelijk en voorzien van

- gemeenschappelijke (recreatie)ruimten,
- gangzones met daglicht vanuit vides,
- drempelloze toegankelijkheid.



De woningen kunnen worden voorzien van zorgspecifieke voorzieningen zoals:

- een rolstoelgeschikt keukenblok (hoog laag bijvoorbeeld),
- een onderrijdbare wastafel,
- een tillift,
- beugels in toilet of badkamer (alleen wanneer gevraagd).

Een rolstoelgeschikt keukenblok, een onderrijdbare wastafel, een tillift en andere aanvullende voorzieningen / aanpassingen ten opzichte van de opgesomde woningvoorzieningen worden op grond en onder voorwaarde van een door SWOM af te geven indicatie vergoed uit de Wmo.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

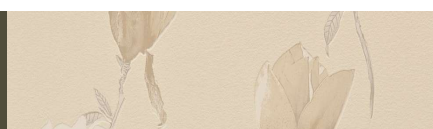
pagina
17/39

5.5. Gestandhouding

Overeenkomstig de gemeentelijke doelgroepenverordening geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 15 jaar voor de woningen. De instandhouding zal worden geborgd met de nodige beddingen en verplichtingen in de (koop)overeenkomst.

Bijlagen bij 'Programma en huurprijzen'

- 5.01 Overzichtsplattegronden begane grond en eerste verdieping 25 juli 2025
- 5.02 Overzichtsplattegronden tweede en derde verdieping 25 juli 2025
- 5.03 Woningplattegronden 25 juli 2025



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
18/39

6. Toewijzen

Bij toewijzing zullen de onderstaande principes gehanteerd worden. Deze principes zullen in nader overleg met de gemeente worden uitgewerkt, waarbij lokale bewoners binnen de wetgeving zoveel mogelijk voorgaan.

6.1. Algemeen

Woningen in het laagsegment worden binnen de wettelijke kaders passend toegewezen waarbij gebruik gemaakt kan worden van de uitzonderingsregels die gelden voor woningcorporaties. Deze uitzonderingsregels worden wanneer nodig afgestemd met Habion. Het Ouden Huis verstrekt een bestuursverklaring intermediaire verhuur aan Habion en een kopie aan de gemeente. Het Ouden Huis treedt hierbij op als intermediair voor de verhuur van de woningen van Het Ouden Huis en van Obliek.

Woningen op de lage aftoppingsgrens worden alleen toegewezen aan huishoudens die recht op huurtoeslag hebben.

Habion, Het Ouden Huis en Obliek zullen geregeld adverteren in het lokale huis aan huisblad, om mensen te wijzen op de mogelijkheid tot inschrijven voor een woning. De woningen worden rechtsreeks verhuurd zonder gebruik te maken van het woonruimteverdeelsysteem.

In overleg tussen gemeente en Habion, Het Ouden Huis en Obliek zullen de in dit hoofdstuk genoemde principes voor toewijzing nader worden uitgewerkt.

6.2. Toewijzen Obliek

- Doelgroep jongvolwassen binnen het autismespectrumstoornis, of daarbij passend,
- Passend binnen de woongroep, die 'zelfstandig' kunnen wonen.
- Toewijzing door een externe deskundige partij. De externe deskundige krijgt de uitdrukkelijke vraag om kandidaten uit Montfoort voorrang te geven maar kan in het belang van de groepssamenstelling in haar afwegingen en eindoordeel de voorkeur geven aan een kandidaat van buiten Montfoort.
- Inschrijven via Stichting Obliek.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
19/39

Toewijzen Habion

- Op basis van community-vorming (zodat na verloop van tijd geen verpleeghuis ontstaat).
- Toewijzing door Habion.
- Inschrijven via Habion.

6.3. Toewijzen Het Ouden Huis

- Sturen op mix van bewoners met en zonder WLZ,
 - zonder WLZ (circa 2/3^e) op basis van woonduur in de huidige woning
 - met WLZ (circa 1/3^e) op basis van indicatiedatum CIZ
- Aanmelden op www.hetoudenhuis.nl.
- Studio's maatwerk door Het Ouden Huis
 - studenten komen uit het hele land
 - ingeval van jongeren die geen student zijn, zal Het Ouden Huis zich samen met de woonconsulent van SWOM inspannen om lokale en gemotiveerde jongeren te plaatsen.
- Toewijzen door Het Ouden Huis.
- Inschrijven bij Het Ouden Huis.

6.4. Toewijzen bijzondere doelgroepen

- Kandidaat bewoners worden aangedragen door de gemeente, gemeente gaat vervolgens in gesprek met Het Ouden huis, Habion en/of Obliek. Bij een mogelijke match volgt een gesprek tussen de kandidaat Het Ouden huis, Habion en/of Obliek eventueel in bijzijn van de woonconsulent van Stichting Welzijn Op Maat (SWOM).
- Bij passende ondersteuningsvraag en -aanbod en passende mate van zelfredzaamheid en na instemming door gemeente, Het Ouden huis, Habion en/of Obliek én kandidaat, kan toewijzing plaatsvinden. Voor Het Ouden huis, Habion en/of Obliek is daarbij vooral van belang dat de kandidaat past binnen hun doelgroep.

In geval er geen vraag (meer) is vanuit beoogde doelgroep of wordt vastgesteld dat beoogde kandidaten niet passend zijn bij de doelgroepen van Het Ouden Huis, Habion en/of Obliek is het mogelijk de woning(en) beschikbaar te stellen aan de doelgroepen van Het Ouden Huis, Habion en/of Obliek. De gemeente, Het Ouden Huis, Habion en Obliek conformeren zich aan de inspanning om de afgesproken aantallen langdurig en in ieder geval tot de overeengekomen 30 jaar te realiseren.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
20/39

Als bij herhaling geen overeenstemming mocht worden bereikt over plaatsing, treden gemeente, Het Ouden huis, Habion en/of Obliëk met elkaar in overleg en kan besloten worden een niet bindend extern advies te vragen. Wanneer na een redelijke termijn geen overeenstemming bereikt wordt over te huisvesten kandidaten de jaarlijkse bijdrage vanuit de gemeente naar rato naar beneden bijgesteld.

In geval een geplaatste kandidaat na een periode doorstroomt naar het reguliere woonaanbod komt de betreffende woning beschikbaar voor de bijzondere doelgroep.

Indien blijkt dat de plaatsingen regelmatig matchen en de invulling als succesvol wordt ervaren, kunnen de plaatsingen na bestuurlijk overleg uitgebreid worden naar maximaal 8 plaatsen inclusief de daarbij behorende jaarlijkse bijdrage.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
21/39

7. Participatie

Voor de omwonenden, die soms al decennia in hun woning wonen, zullen de plannen leiden tot een heel ander beeld van hun omgeving. Het schoolgebouw zal worden gesloopt en vervangen worden door een in omvang duidelijk groter woongebouw in een groene setting. De plannen leiden tot meer parkeerplaatsen en voor de buurtbewoners tot een andere verkeersstroom (die meer verdeeld over de dag is). Ook zal een heel andere dynamiek ontstaan door vertrek van de school, de komst van woningen en ruimte ontstaan voor gezamenlijke bewoners- en buurtactiviteiten.

7.1. Wat willen we bereiken met participatie?

Door uit te dragen welke kansen de plannen bieden voor Montfoort, door transparant te zijn over het plan en proces én al in een vroegtijdig stadium ruimte te bieden vragen te stellen en te reageren wil Het Ouden Huis begrip en draagvlak creëren. Het is belangrijk belanghebbenden en belangstellenden vanaf de eerste schetsen op een zo laagdrempelig mogelijk wijze uit te nodigen, te laten reageren op de plannen en concrete antwoorden te geven op vragen en reacties. De inzet is de - in een later stadium te doorlopen - formele procedures zo soepel mogelijk te laten verlopen én een langdurige relatie op te bouwen met toekomstige burens en Montfoort.

Als uitgangspunt voor participatietraject is het “participatieplan van Damstraat Montfoort” gehanteerd (bijlage 7.01).

Van alle bijeenkomsten zijn de presentaties en verslaglegging met reacties (bijlage 7.02 tot en met 7.10) gepubliceerd op de website van de gemeente.

7.2. Wat hebben we gedaan?

Er zijn vier bijeenkomsten gehouden in de vorm van informatie- en meedenkbijeenkomsten en een inloopavond. Daarnaast zijn er twee bijeenkomsten gehouden specifiek over verkeer en afstand tot burens, dit omdat deze onderwerpen meer tijd en aandacht vroegen dan tijdens de informatie- en meedenkavonden beschikbaar.

De informatie- en meedenkbijeenkomsten zijn gehouden op 22 september 2022, 16 november 2022, 10 juli 2024 en 6 maart 2025, de inloopavond op 15 mei 2025. De bijeenkomsten met direct omwonenden zijn gehouden op 6 mei 2025 en 9 juli 2025.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
22/39

Voor de informatie- en meedenkavonden en inloopavond zijn omwonenden, belangstellenden en raadsleden uitgenodigd. Voor de bijeenkomsten over verkeer en afstand tot burens zijn direct belanghebbenden uitgenodigd.

7.3. Wat heeft het opgeleverd?

Tijdens de avonden, mondeling en per mail zijn veel reacties ontvangen. Daaronder zijn veel positieve reacties, aanwezigen noemen de plannen als aanwinst voor Montfoort, tonen interesse in een woning en zien in de gemeenschappelijke ruimten toegevoegde waarde voor de wijk. Er zijn ook enkele kritische reacties in het bijzonder op gebied van de verkeersafwikkeling en afstand tot de nieuwbouw. Daarop zijn twee bijeenkomsten belegd met direct aan- en omwonenden.

Op een drukbezochte inloopavond op 15 mei 2025 is de uitkomst van de informatie- en meedenkbijeenkomsten gepresenteerd (bijlage 7.06 tot en met 7.10), tijdens deze bijeenkomst waren verschillende disciplines van de gemeente aanwezig, de verkeerskundige van Goudappel, de stedenbouwkundige van Kien en vertegenwoordigers van Habion en Het Ouden Huis.

7.4. Parkeren en verkeer

Op gebied van parkeren en verkeer zijn op basis van de gesprekken met direct omwonenden twee varianten nader uitgewerkt: een variant met eenrichtingverkeer (bijlage 8.01) en een variant met tweerichting en "halverwege" doodlopend (bijlage 8.02).

Ambtelijk is er een voorkeur voor éénrichting, omdat éénrichting zoekverkeer voorkomt en de bocht aan het einde van Heulestein overzichtelijker is in te richten. Beide varianten kunnen verkeerskundig veilig worden ingericht, bij eenrichting is de veiligheid van fietsers beter te waarborgen.

Vanuit de bewoners helemaal aan het eind van Heulestein wordt nadrukkelijk aangegeven dat voor hen er een duidelijk belang is in een variant met tweerichting, omdat tweerichting een oplossing biedt voor hun parkeerproblemen. Bij een tweerichting kunnen zij aan het einde van Heulestein richting de nieuwbouw doorrijden en daar parkeren. Met een keuze voor éénrichting "schieten we niets op" en blijft het aan het einde van Heulestein vol. Ook wordt verwacht dat bij éénrichting tegen het verkeer ingereken zal worden, om een parkeerplaats te kunnen vinden. Zij doen een beroep op gemeente en Het Ouden Huis om te kiezen voor tweerichting verkeer.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
23/39

Het Ouden Huis doet de suggestie om beide modellen met de genoemde voor- en nadelen aan het college van B&W voor te leggen voor een te nemen besluit. De voor- en nadelen zijn te vinden in het verslaglegging bijeenkomst Heulestein (bijlage 7.12. – bladzijde 6)

Bijlagen bij 'Participatie'

- 7.01 Participatieplan 14 november 2024
- 7.02 Verslag 1^e informatie- en meedenkbijeenkomst 22 september 2022
- 7.03 Verslag 2^e informatie- en meedenkbijeenkomst 16 november 2022
- 7.04 Verslag 3^e informatie- en meedenkbijeenkomst 10 juli 2024
- 7.05 Verslag 4^e informatie- en meedenkbijeenkomst 6 maart 2025
- 7.06 Inloopavond participatie en planning 15 mei 2025
- 7.07 Inloopavond parkeren, ontsluiting en verkeer 15 mei 2025
- 7.08 Inloopavond een centrum voor de wijk 15 mei 2025
- 7.09 Inloopavond stedenbouw en sfeerbeelden 15 mei 2025
- 7.10 Inloopavond woningen 15 mei 2025
- 7.11 Verslaglegging bijeenkomst verkeer en afstand 6 mei 2025
- 7.12 Verslaglegging bijeenkomst Heulestein verkeer en afstand 9 juli 2025



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

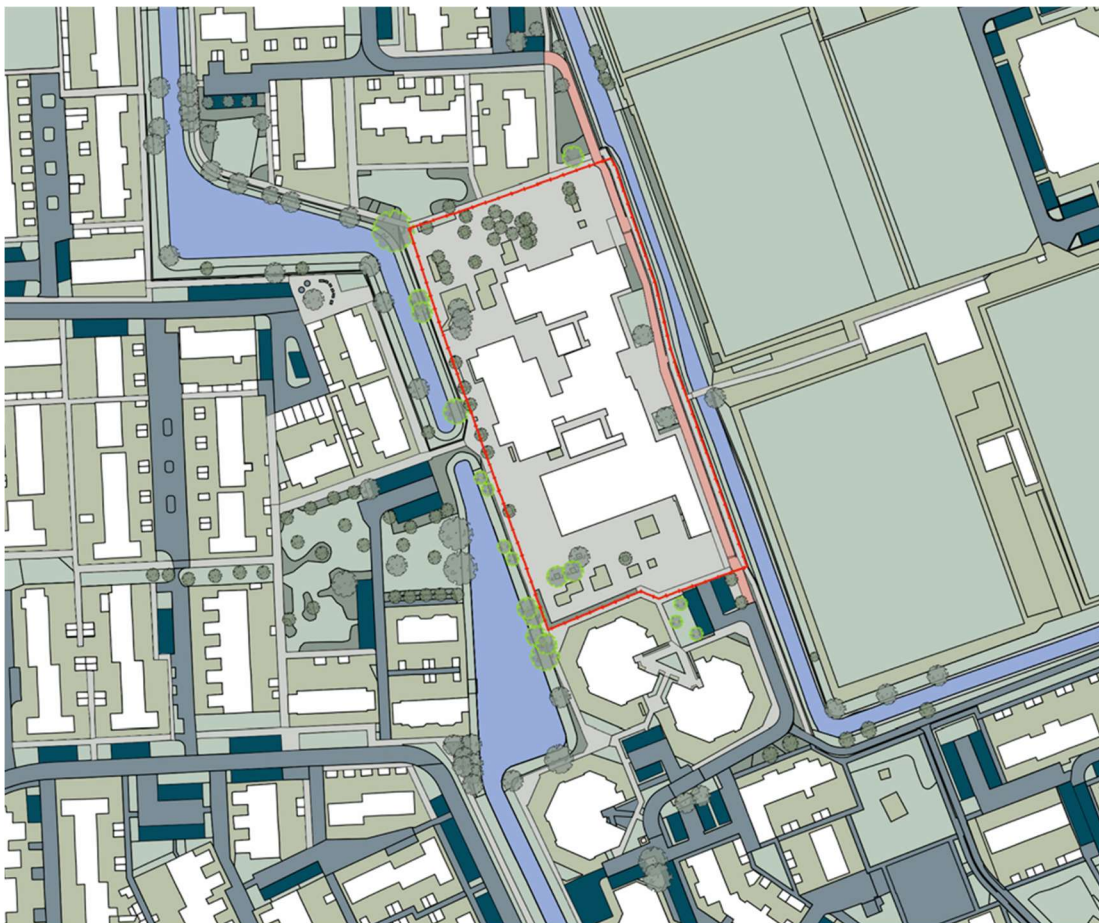
pagina
24/39

8. Stedenbouw

Dit hoofdstuk schetst vanuit stedenbouwkundig oogpunt hoe het voorliggende ontwerp tot stand is gekomen, te beginnen bij de huidige situatie.

8.1. Beschrijving van de locatie

De projectlocatie bevindt zich aan het einde van de G. van Damstraat en betreft het huidige schoolgebouw met schoolplein. Het schoolgebouw is een eenlaags gebouw dat is opgebouwd uit ten opzichte van elkaar verschoven bouwvolumes. De omliggende buitenruimte is grotendeels verhard en functioneert als schoolplein. Op enkele plaatsen staan grotere en kleinere bomen.



De locatie grenst aan de oostzijde aan de sportvelden. Daartussen liggen een smalle rijbaan, een voetpad en een watergang. Aan de westzijde vormt een watergang, die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur van de wijk, een waardevolle landschappelijke kwaliteit. Aan de

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
25/39

noordzijde grenst het plangebied aan een kleinschalig groengebied, omgeven door rijwoningen met achtertuinen die daarop aansluiten. Aan de zuidzijde bevinden zich achthoekige appartementengebouwen van twee bouwlagen.

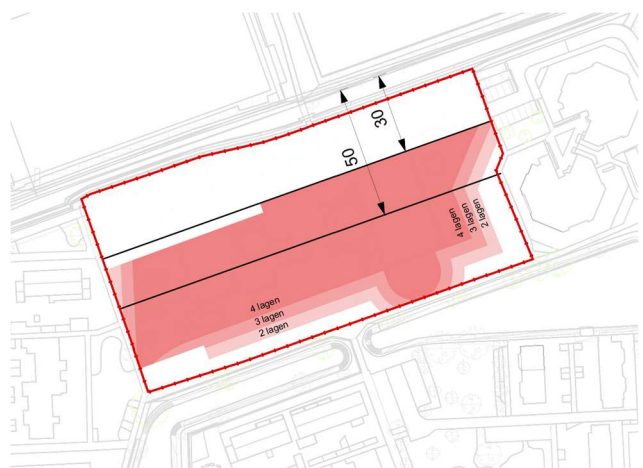
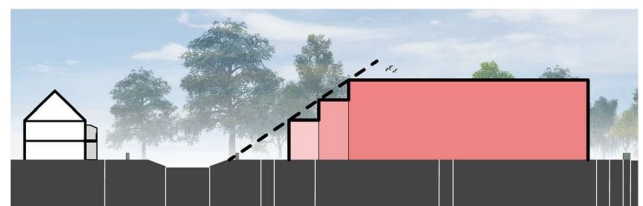
8.2. Modellenonderzoek

Het ontwerp voorziet in de realisatie van 116 appartementen voor ouderen, jongvolwassenen binnen het autismespectrumstoornis. Enkele appartementen zijn onder voorwaarden beschikbaar voor bijzondere doelgroepen. De opzet van het woonconcept maakt het mogelijk dat bewoners, ongeacht hun zorgbehoefte, langdurig in het gebouw kunnen blijven wonen. Daarnaast worden functies gerealiseerd die zijn verbonden aan de zorg, en ook studio's voor jongeren die tegen gunstige huurvoorwaarden ondersteunende diensten aan de bewoners leveren.

De combinatie van zorg gerelateerde voorzieningen en betaalbare huisvesting vereist clustering van alle functies binnen één gebouw. Uit de uitgevoerde modellenstudie blijkt dat het gewenste programma en de benodigde interne organisatie optimaal kunnen worden gerealiseerd binnen een gebouw van vier bouwlagen, waarbij ook rekening is gehouden met de bestaande stedenbouwkundige context.

8.3. Bebouwingsenveloppe

Voor een zorgvuldige inpassing is een zogenaamde bebouwingsenveloppe vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met aanvaardbare afstanden tot de omliggende bebouwing en de geluidscontouren van de sportvelden. Hieruit volgt dat bij lagere bouwhoogten dichter bij de perceelsgrenzen kan worden gebouwd dan bij hogere volumes. Gezien de keuze voor een woongebouw van vier bouwlagen, is bebouwing uitsluitend mogelijk binnen het centrale deel van de enveloppe (donker roze).



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
26/39

8.4. Volumeopbouw

Een appartementengebouw van vier lagen vormt een toevoeging van grotere schaal dan in de directe omgeving aanwezig is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het dan ook gewenst dat het gebouw aansluit bij de korrelgrootte en schaal van de omliggende bebouwing. Hierbij is met name gekeken naar de lengtes van rijwoningblokken in de omgeving.

In overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige is onderzocht hoe het gebouw visueel kan worden opgedeeld in samenstellende bouwvolumes met een eigen identiteit, doch als samenhangend geheel.

De ontwerpuitgangspunten zijn: het gebouw dient visueel te worden verkleind door appartementen te groeperen in modules van vier tot zes woningen, waardoor het gebouw oogt als een samenstel van kleinere bouwmassa's. Dit effect wordt bereikt door variatie in gevelcompositie, materiaalgebruik, kleurstelling en textuur. Binnen elke module dient minimaal in twee van genoemde aspecten zichtbaar onderscheid te worden aangebracht.

8.5. Verkeer en parkeren

Op gebied van verkeer en parkeren zijn op stedenbouwkundig niveau en voortkomend uit het overleg met omwonenden twee varianten uitgewerkt: een variant met éénrichting- en een variant met tweerichtingsverkeer. Over de voor- en nadelen van deze twee varianten is met omwonenden uitvoerig gesproken, zie daarvoor hoofdstuk 7 – participatie.

Beide varianten kennen een versie met 76 parkeerplaatsen en 107 parkeerplaatsen. Het aantal van 76 is ruim voldoende voor de beoogde doelgroepen die relatief weinig autobezit kennen. In geval een toekomstige situatie daarom vraagt, is in het ontwerp ruimte gereserveerd voor 31 extra plaatsen en kan uitgebreid worden tot 107 parkeerplaatsen.

Bijlagen bij 'Stedenbouw'

- | | | |
|------|---|-------------|
| 8.01 | Stedenbouwkundige plan Kien Ontwerp verkeer éénrichting en 76 parkeerplaatsen | 13 mei 2025 |
| 8.02 | Stedenbouwkundige plan Kien Ontwerp verkeer éénrichting en 107 parkeerplaatsen | 14 mei 2025 |
| 8.03 | Stedenbouwkundige plan Kien Ontwerp verkeer tweerichting en 76 parkeerplaatsen | 13 mei 2025 |
| 8.04 | Stedenbouwkundige plan Kien Ontwerp verkeer tweerichting en 107 parkeerplaatsen | 14 mei 2025 |

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
27/39

9. Beeldkwaliteitsparagraaf, landschappelijke inrichting en sfeerbeelden

9.1. Beeldkwaliteitsparagraaf

Het doel van de beeldkwaliteitsparagraaf is het waarborgen van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het nieuwe gebouw en zal gelden als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Onderstaand volgen de belangrijkste uitgangspunten uit de beeldkwaliteitsparagraaf.

9.2. Materialisatie en kleurgebruik

- Duurzaamheid: de voorkeur gaat uit naar milieuvriendelijke en circulaire materialen, zoals FSC-gecertificeerd hout en gevelpanelen met biobased componenten.
- Kleurstelling: aansluiting wordt gezocht bij natuurlijke kleurtonen uit de omgeving, zoals vergrijzend hout, aardetinten en zandkleuren. Felle en reflecterende kleuren worden uitgesloten.
- Accenten: warme kleuraccenten kunnen worden toegepast ter plaatse van entrees en balkons om oriëntatie en herkenbaarheid te bevorderen.
- Visuele hiërarchie: toepassing van lichte kleuren op hogere bouwdelen en donkere tinten op de plint wordt aanbevolen als beperking van de visuele dominantie van de hoogte.
- Gevelcompositie: subtiele patronen en detaillering in de gevels worden ingezet om levendigheid te creëren, bijvoorbeeld via reliëf in houten betimmeringen of variatie in metselwerkverbanden.

9.3. Architectonische uitwerking

- Gevelontwerp: afwisseling van materialen zoals hout, stucwerk, baksteen en glas voorkomt eentonigheid en draagt bij aan textuur en contrast.
- Geleding: verticale en horizontale opdeling van de gevels schept ritme en schaalverkleining.
- Groene gevels: integratie van klimplanten en natuurinclusieve maatregelen, zoals nestvoorzieningen en een kruidenrijk dak, draagt bij aan biodiversiteit en landschappelijke inpassing.
- Balkons en luifels: toevoeging van functionele elementen als doorlopende balkons, luifels en pergola's genereert dieptewerking en versterkt de modulering van het gebouw.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
28/39

- Dakvormen en groendaken: de toepassing van groendaken op de buitenbergingen ondersteunt biodiversiteit, waterbuffering en draagt bij aan de esthetische kwaliteit van het complex.
- Raamopeningen: variatie in raamformaten en -posities voorkomt monotonie en zorgt voor levendige gevels, ook aan de zijkanten van het gebouw.

9.4. Landschappelijke inrichting en integratie

- Groene inpassing: de beschikbare buitenruimte biedt ruimte voor een hoogwaardige landschappelijke inrichting die zowel functioneel als esthetisch bijdraagt aan de leefomgeving.
- Beplanting: De aanleg van boomrijen en hoge struiken rondom het gebouw draagt bij aan de verzachting van de gebouwhoogte en biedt schaduw. Gevarieerde aanplant van inheemse soorten bevordert de biodiversiteit en versterkt de ecologische structuur.
- Publieke functies: inrichting van de buitenruimte met zitelementen, wandelpaden en een buurttuin of -kas versterkt de sociale cohesie en de verbinding met de wijk. Realisatie van een centraal plein ter plaatse van de hoofdentree wordt voorzien als ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden.
- Overgangen: een vloeiende overgang van de groene buitenruimte naar het gebouw wordt nagestreefd, bijvoorbeeld door toepassing van pergola's en beplanting op balkons en dakterrassen.

9.5. Sfeerbeelden

Als vertaling van het beeldkwaliteitsplan zijn sfeerbeelden gemaakt die een indruk geven hoe de architectonische uitstraling kán zijn. Het ontwerp maakt een helder onderscheid tussen de geschakelde woonblokken door de gevels te laten verspringen en een mix van materialen, dakranden en balkons toe te passen.

De woonblokken onderscheiden zich door variaties in kleur, met houten gevelbekleding in tinten variërend van donkergrijs en bruin tot lichtere houtkleuren. De balkons krijgen geperforeerde panelen of houten latten als balustrade, die een spel van licht en schaduw creëren.

De woonblokken krijgen een donkere plint met een lichte bovenbouw. De toepassing van hout in horizontale en verticale richting zorgen voor dieptewerking in de gevel. Hierdoor ontstaat geleding in de gevels en zal het woonblok minder massief en omvangrijk ogen. De kopgevels worden voorzien van groene gevels met diverse inheemse klimplanten, die niet

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
29/39

alleen een groene uitstraling geven, maar ook bijdragen aan de biodiversiteit en beperken van hittestress (klimaatadaptie).



Op het terrein bevinden zich eenlaagse paviljoens die fungeren als bergingen voor scootmobielen en fietsen en een overgang vormen tussen binnen en buiten. De paviljoens hebben dezelfde uitstraling en uitwerking als de woonblokken. Dit om eenheid in het complex te krijgen.



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
30/39



De woonomgeving wordt verrijkt met bomen, beplanting en zitplekken, die bijdragen aan een prettige ontmoetingsplek voor bewoners en buurtgenoten en zal onder begeleiding van een landschapsarchitect en in samenspraak met bewoners en omwonenden worden uitgewerkt. De hoofdentree is tevens doorgang door het gebouw en overdag toegankelijk voor publiek en maakt een verbinding tussen de wijk en de nabijgelegen sportvelden.

Bijlagen bij 'Beeldkwaliteitsparagraaf, landschappelijke inrichting en sfeerbeelden'

9.01 Beeldkwaliteitsparagraaf

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
31/39

10. Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente en Het Ouden Huis charlie BV gaan een samenwerkingsovereenkomst aan, waarin de afspraken zijn opgenomen over de samenwerking bij de verdere uitwerking van het bouwplan en ook de uitgangspunten voor de realisatie van het bouwplan en de verkoop van de locatie. In de samenwerkingsovereenkomst zijn ook de taken en verantwoordelijkheden van elke partijen vastgelegd.

Zodra alle verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst zijn nagekomen en Het Ouden Huis charlie BV het bouwplan gaat realiseren, zal een leveringsakte worden opgesteld voor de overdracht van de voor de benodigde grond. In de samenwerkingsovereenkomst en koopovereenkomst zijn de kaders en uitgangspunten voor de leveringsakte opgenomen.



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
32/39

11. Planning

Bij positief besluit op deze haalbaarheidsstudie wordt gestart met de planontwikkeling, onderstaand prognose van de planning.

- | | |
|------------------------------|--|
| • Tot en met kwartaal I 2026 | deelonderzoeken ten behoeve van omgevingsplan |
| • Kwartaal I en II 2026 | indieningsgereed maken omgevingsplan en bouwplan |
| • Kwartaal III en IV 2026 | procedure BOPA (omgevingsvergunning) |
| • Kwartaal I 2027* | onherroepelijke omgevingsvergunning |
| • Kwartaal I 2027 | sloop school |
| • Kwartaal III 2027 | start bouw (bouwrijp maken en bouwplan) |

* bij geen zienswijzen en bezwaren

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
33/39

12. Omgevingsplan – planologische procedure

Het project past momenteel niet binnen het per 1 januari 2024 inwerking getreden vigerende omgevingsplan (voormalig “bestemmingsplan Woonwijken, vastgesteld d.d. 31-012011”).

12.1. Herziening Omgevingsplan

Om het Project mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende omgevingsplan nodig. Hierbij wordt gekozen voor de al dan niet gefaseerde procedure voor de omgevingsvergunning via een zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA).

Door Het Ouden Huis charlie B.V. zullen alle vereiste onderzoeken worden aangeleverd, waaronder aanvullende onderzoeken, die nodig zijn voor de onderbouwing fysieke leefomgeving c.q. de uitvoerbaarheid van (het ontwerp van) de omgevingsvergunning en de BOPA.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het voortvarend doorlopen van de voorbereidingsprocedure van de omgevingsvergunning en BOPA. De gemeente zal de afwikkeling binnen de gestelde wettelijke termijnen van orde afhandelen. Dit onder de voorwaarde van een ontvankelijke vergunningaanvraag die compleet is en voorzien is van de in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereiste motivering.

12.2. Omgevingsaspecten

Onderstaand zijn beknopt de diverse omgevingsaspecten met beoordeling in beeld gebracht. Een aantal van deze aspecten zal voor de te doorlopen procedure BOPA nader worden uitgewerkt en onderbouwd. Op basis van de inmiddels uitgevoerde onderzoeken die in de notitie zijn toegelicht gaat Het Ouden Huis er van uit dat alle aspecten sluitend onderbouwd kunnen worden.

Duurzaamheid en gezondheid

Het bouwplan zal op woning- en gebouwniveau voldoen aan het Convenant toekomstbestendig bouwen (bijlage 12.1) met ambitieniveau Brons. In dit convenant komen thema's energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving aan de orde.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
34/39

Stedenbouw

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt (zie bijlage 8.01 tot en met 8.04) in vier bouwlagen met het in paragraaf 5.2 genoemde programma

Beeldkwaliteit

Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 9.01) is het waarborgen van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het nieuwe wooncomplex met zorgclusterwoningen, studio's en voorzieningen. Deze paragraaf vormt de basis voor het architectonisch ontwerp en dient als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Participatie

Zie hoofdstuk 7.

Verkeer en parkeren

Voor de afwikkeling van het verkeer dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe de verkeersafwikkeling plaatsvindt. Dat zal gemotiveerd worden aan de hand van een mobiliteitsonderzoek. Daarnaast dient voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van het parkeren.

Er is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek ging uit van een situatie met eenrichtingverkeer. Vanuit het participatietraject is door de omgeving nadrukkelijk aangegeven dat een situatie met tweerichtingsverkeer en doorlopend wenselijk is. Ter nadere afweging is een ontwerp gemaakt met ontsluiting in de vorm van eenrichtingverkeer en doodlopend en tweerichtingverkeer. Het mobiliteitsonderzoek van Goudappel aangepast met beide varianten (bijlage 12.02). De conclusie hieruit is dat beide varianten verkeerskundig goed inpasbaar zijn.

In het kader van het Mobiliteitsonderzoek is ook de parkeerbehoefte berekend op basis van CROW-normen. Voor wat betreft parkeren wordt gezien de doelgroepen en op basis van ervaringscijfers, uitgegaan van een lagere parkeerbehoefte dan de aantallen conform CROW en gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgegaan wordt van xx pp dat het aantal parkeerplaatsen uitgebreid kan worden, mocht uit de praktijk blijken dat meer parkeerplaatsen nodig zijn (ruimtereservering). Dit is inzichtelijk gemaakt in het stedenbouwkundige plan (bijlagen 8.01 tot en met 8.04).

Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt de LIOR (bijlage 10.15) gehanteerd.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
35/39

Natuur

Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet. Het plangebied ligt op ca. 7,3 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek. Een effect op dit gebied is op basis van een onderzoek stikstofdepositie en berekeningen, waarin het advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) wordt gevolgd uit te gaan van een worst case scenario, niet aan de orde. (bijlage 12.04 tot en met 12.06 en 12.11).

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt voor de planontwikkeling. In dit kader is een ecologische quickscan (bijlage 12.07) vereist en is uitgevoerd door KP-adviseurs. De quickscan gaf aanleiding tot nader ecologisch onderzoek (bijlage 12.08) waaruit is gebleken dat heden in het schoolgebouw een verblijfplaats van een paar gewone dwergvleermuis aanwezig is.

Omdat de betreffende verblijfplaats als gevolg van voorgenomen sloop niet gespaard kan blijven, zijn inmiddels tijdelijke verblijfplaatsen geplaatst (vleermuiskasten) en zal in de nieuwbouw in vleermuiskasten worden voorzien.

De betrokken adviseur heeft een activiteitenplan opgesteld (bijlage 12.09). Dit plan is goedgekeurd door de ODRU (bijlage 12.11). Op het activiteitenplan volgt een Ecologisch werkprotocol uitvoeringsfase met mitigerende maatregelen. De maatregelen worden onder ecologische begeleiding uitgevoerd met als inzet het 'ongeschikt maken' van het schoolgebouw voor sloop.

In juli 2025 is als aanvulling op de quickscan de mogelijke aanwezigheid van soorten konijn, haas en (kleine) marterachtigen beschouwd. Op grond van de notitie "aanvulling ecologische quickscan" (bijlage 12.10) kan aanwezigheid van deze soorten redelijkerwijs uitgesloten worden. De ODRU heeft met de invulling ingestemd (zie bijlage 12.11)

Activiteiten en milieuzonering

Er dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige functies (o.a. woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden. Op relatief korte afstand bevindt zich een complex met diverse sportvelden. Op het vlak van geluid en lichthinder zijn er mogelijk belemmeringen voor de ontwikkeling.

De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) is in 2022 gevraagd akoestisch onderzoek te doen (bijlage 12.12) naar geluidhinder. In september 2025 heeft Kuiper Compagnons

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
36/39

(actualiserend) akoestisch onderzoek gedaan (bijlage 12.13) op basis van de bedrijfssituatie en uitgangspunten uit het onderzoek van de ODRU én naar meest recente regelgeving. Kuiper Compagnons concludeert op gebied van geluid "... dat de voetbalvereniging niet in hun mogelijkheden wordt belemmerd...", deze voorlopige conclusie ligt ter beoordeling bij de ODRU.

Ten aanzien van lichthinder zal een lichthinderonderzoek worden uitgevoerd op basis van een theoretisch model.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Een en ander zal worden gemotiveerd met een onderbouwing.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Ter plaatste zal er een lage geluidsbelasting van wegverkeer zijn. Met de ODRU zal afstemming plaatsvinden over de wijze van onderbouwing.

Omgevingsveiligheid

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat er nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen gelegen zijn. Er zijn voor dit aspect geen onderzoeken noodzakelijk.

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Woonwijken' heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Ook op de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Montfoort is er ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachting. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Nader onderzoek naar cultuurhistorie is niet aan de orde.

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
37/39

Bodem

Bij een planologische wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Met het plan wijzigt het gebruik van het perceel van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Daarmee wordt een gevoeliger bodemgebruik mogelijk gemaakt. In dat kader is een bodemonderzoek vereist.

Voor het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 12.14) waarvan de conclusie luidt: "Op basis van het historische en huidige gebruik van de locatie kunnen op het perceel geen voor bodemverontreiniging verdachte (deel)locaties worden aangewezen. Hierbij wordt aangenomen dat de slootdempingen die op het perceel aanwezig zijn gedempt met gebiedseigen grond. Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie kan de bodem binnen de onderzoekslocatie als 'onverdacht' worden beschouwd." De ODRU heeft de conclusie 'onverdacht' bevestigd.

Waterhuishouding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is de weging van het waterbelang aan de orde. Conform de eisen van het waterschap dient een toename aan verharding gecompenseerd te worden. Aangezien het plangebied in de huidige situatie reeds volledig is verhard, is watercompensatie niet aan de orde. Hemelwater kan worden geloosd op de bestaande watergang langs de Wulverhorst. Bij de verdere uitwerkingen worden de mogelijkheden bekeken ten aanzien het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater in het plangebied. Vanuit het waterschap HDSR is aangegeven dat zij voor het voorgenomen plan geen belemmeringen zien (bijlage 12.15)

Milieueffectrapportage

In de Omgevingswet staan de procedures voor de MER en mer-beoordeling. Uiterlijk gelijktijdig met de vergunningaanvraag een 'aankmeldnotitie' moet worden ingediend.

Bijlagen bij 'Omgevingsplan'

12.01	convenant toekomstbestendig bouwen 2.0	4 oktober 2024
12.02	mobiliteitsonderzoek	28 juli 2025
12.03	LIOR	18 november 2024
12.04	onderzoek stikstofdepositie	15 juli 2025
12.05	AERIUS projectberekening gebruiksfase	15 juli 2025
12.06	AERIUS projectberekening bouwphase	12 mei 2025
12.07	ecologische quickscan	23 januari 2024
12.08	nader ecologisch onderzoek	31 oktober 2024
12.09	activiteitenplan	23 juli 2025
12.10	notitie aanvulling quickscan	29 juli 2025

Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld	pagina
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis	38/39

12.11	integraal advies ODRU ecologie	12 september 2025
12.12	akoestisch onderzoek ODRU	28 november 2022
12.13	akoestisch onderzoek Kuiper Compagnons	23 september 2025
12.14	historisch bodemonderzoek	27 februari 2025
12.15	gespreksnotitie waterschap	4 juli 2025



Haalbaarheidsstudie herontwikkeling G. van Damstraat

datum	versie	status	opgesteld
10 oktober 2025	1.0	definitief	Het Ouden Huis

pagina
39/39

13. Betekenis voor Montfoort

Onderstaand samengevat de maatschappelijke betekenis waar Het Ouden Huis, Obliek en Habion in hun gezamenlijke breedte voor staan:

- Veilig en betaalbaar wonen, een plek om oud te worden,
- Voor mensen die zijn aangewezen op sociale huur maar ook voor mensen in het middensegment en hoge segment (driekamerwoningen).
- Gericht op welzijn met professionele ondersteuning bij behoefte aan zorg door bekende gezichten.
- In Montfoort kunnen blijven wonen tot het laatst *.
- Wonen voor jongvolwassenen voornamelijk binnen het autistisch spectrum.
- Wonen voor jongeren die bijdragen aan het welbevinden van ouderen.
- Wonen voor mensen binnen bijzondere doelgroepen.
- Een sociaal centrum voor en door de wijk.
- Betaalbaar en bereikbaar houden van zorg in de gemeente Montfoort.
- Woningen met voorzieningen voor de doelgroep (wat leidt tot lagere aanspraak op WMO gelden).
- Bedoeld voor inwoners uit de gemeente Montfoort (zij gaan voor bij toewijzing).
- Doorstroming in de gemeente Montfoort.
- Ontlasten van de druk bij mantelzorgers.

*

Bijvoorbeeld wanneer een bewoner een gevaar voor zichzelf of medebewoners vormt, in dat geval gaat Het Ouden Huis in overleg met bewoner en naasten op zoek naar een beter passende plaats.

Gouderak
10 oktober 2025

