Samenvatting participatieproces

Resultaten na drie meedenkrondes voor de ontwikkellocatie De Bleek in Montfoort

september 2022



- Montfoort -

De Bleek



Waarom dit participatieproces?

De Bleek is door de gemeenteraad in december 2020 aangewezen als één van de mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw. De locatie grenst aan de zuidwestelijke bebouwingsrand van Montfoort en is de grootste uitbreidingslocatie (19,4 ha). Daarnaast worden ook plannen voorbereid voor de locatie Doeldijk.

Nieuwbouw in de gemeente is nodig om Montfoort vitaal te houden en inwoners een goede plek te geven. Vitaal betekent dat er voldoende mensen zijn voor de winkels, verenigingen en de kerken. Er zijn tot 2030 in totaal 400 woningen nodig, waarvan een groot deel op De Bleek moet komen.

BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Bunnik Projecten hebben opties voor de gronden op De Bleek om hier woningbouw te realiseren.

Participatie

De ontwikkelaars en de gemeente hechten veel waarde aan een goed participatieproces. Tijdens het participatietraject konden omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden hun inbreng delen. Met deze inbreng kan tot het best mogelijke plan worden gekomen.

Op **wonenindebleek.nl** is alle informatie te vinden. De video's die voor de meedenkavonden zijn gebruikt, de vragen/antwoorden van de meedenkavonden en de verslagen van de klankbordgroep met bewoners.

Overzicht participatieproces

Eerste meedenkavond – online
Ophalen van aandachtpunten en ideeën
18 januari 2022

Klankbordgroep bewoners van de Bleek – eerste bijeenkomst
4 februari 2022

Klankbordgroep bewoners van De Bleek – tweede bijeenkomst
4 maart 2022

Tweede meedenkavond – online
Presentatie stedenbouwkundig plan
10 maart 2022

Klankbordgroep bewoners van De Bleek – derde bijeenkomst
18 maart 2022

Klankbordgroep bewoners van De Bleek – vierde bijeenkomst
2 juni 2022

Derde meedenkavond – Huis van Montfoort
Presentatie uitgewerkte stedenbouwkundige plan
5 juli 2022

Besluitvormingsprocedure in tweede helft 2022
Na de derde avond zijn de gemeentelijke procedures van start gegaan en wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de plannen. Deze activiteiten gaan spelen in de tweede helft van 2022:

- Publicatie programma Wonen en Werken (provincie)
- Vaststellen uitgangspunten in gemeenteraad
- Uitwerken ontwerp
- Vervolg deelonderzoeken (verkeer, water, milieu, etc.)
- Bespreken met klankbordgroep
- Realisatieovereenkomst gemeente-ontwikkelaars
- Publicatie ontwerp bestemmingsplan

1 Eerste meedenkavond

18 januari 2022	ca. 200 belangstellenden	206 vragen	Online

Op dinsdagavond 18 januari was de eerste meedenkavond. Deze avond was, vanwege de covid-maatregelen online via Microsoft teams. Tijdens de bijeenkomst waren bijna 200 belangstellenden aanwezig.

De avond begon met een video, waarin het gebied werd uitgelicht en de plannen voor op De Bleek werden toegelicht. Vervolgens was er ruimte om vragen te stellen via chat of mail. Hier is veel gebruik van gemaakt. In totaal hebben we 206 vragen binnengekregen. Tijdens de avond konden al direct veel vragen worden beantwoord door de gemeente, BPD en bureau KuiperCompagnons, het bureau dat het stedenbouwkundig ontwerp maakt. Alle vragen en antwoorden zijn opgenomen in de Veelgestelde vragen op de website.

Wat is er gedaan met de reacties en vragen uit de buurt?
De input uit de eerste bijeenkomst is gebruikt als input voor de volgende fase: het stedenbouwkundig plan. Door alle reacties in de eerste meedenkronde vormde zich een goed beeld van kansen, wensen en zorgen van omwonenden en belanghebbenden.

klankbordgroep bewoners en individuele gesprekken
Met direct omwonenden is verder gepraat in de 'klankbordgroep bewoners' en tijdens individuele gesprekken.



Jacco van Leeuwen
KuiperCompagnons



Ivo ten Hagen
(Oud) Wethouder gemeente Montfoort



Jan-Peter Chatrou
gemeente Montfoort

2 Tweede meedenkavond

10 maart 2022	ca. 100 belangstellenden	ca. 200 vragen	Online

Op 10 maart is het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Deze avond was, wederom vanwege de covid-maatregelen, online via Microsoft Teams. Tijdens de bijeenkomst waren ca. 100 belangstellenden aanwezig.

De avond begon met een video waarin de stedenbouwkundige Jacco van Leeuwen van Kuiper Compagnons het plan presenteerde. Veel van de opmerkingen en reacties die belanghebbenden tijdens de eerste meedenkavond en de klankbordgroep bewoners van De Bleek konden goed in het plan worden verwerkt.

Vervolgens was er ruimte om vragen te stellen via chat of mail. Hier is veel gebruik van gemaakt. In totaal hebben we ongeveer 200 reacties binnengekregen. Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen beantwoord door Jan Peter Chatrou, wethouder Ivo ten Hagen van de gemeente, Tijmen Hamerslag van BPD en Jacco van Leeuwen van het stedenbouwkundige bureau KuiperCompagnons. Alle vragen en antwoorden zijn weer opgenomen in de Veelgestelde vragen op de website.



Welkom door gespreksleider Doede Jaarsma.



Toelichting op het plan door stedenbouwkundige Jacco van Leeuwen.



Na de toelichting is er tijd voor vragen via de chat of de mail. Deze werden o.a beantwoord door Thijmen Hamerslag van BPD.

3 Derde meedenkavond

5 juli 2022

ca. 110 belangstellenden

Huis van Montfoort

Op 5 juli was de laatste participatiebijeenkomst met de presentatie van het uitgewerkte stedenbouwkundig plan. Deze bijeenkomst was in het Huis van Montfoort. Er zijn, om de groepsgrootte te beperken, twee presentaties geweest, om 17:00 en om 19:00 uur. In totaal waren er ca. 110 bezoekers.

De avond begon met een kort voorwoord van de nieuwe wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer Rob Jonkers. Daarna werd een video getoond waarin het uitgewerkte stedenbouwkundig plan werd gepresenteerd door Jacco van Leeuwen, de stedenbouwkundige van het project. Hierin werden vijf deelgebieden in het plan toegelicht. Er is in het plan weer zo goed mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen en reacties van belanghebbenden.

Na afloop van de video konden bij de informatietafels vragen worden gesteld aan de gemeente, projectontwikkelaars en stedenbouwkundige.





Aanpassingen op plan naar aanleiding van de participatie

- Groene buffer (park) tussen De Bleek en nieuwe bebouwing;
- Positionering van de ontsluiting na opmerkingen van de klankbordgroep aangepast;
- Locatie voor eventuele appartementen beperkt op verzoek van omgeving;
- Parkstrook doorgetrokken langs zuidelijk deel van plangebied.

4 Veelgestelde vragen

Top 10 meest bekeken vragen op de website

Vraag	Aantal keer bekeken
Aan hoeveel starterswoningen wordt er momenteel gedacht?	221
Hoeveel woningen worden voorzien in dit plan De Bleek?	175
Is de grond al verworven?	163
Dien je voor participatie van dit project ergens ingeschreven te staan? Zo ja, waar precies en zo nee, waar en wanneer is dit mogelijk?	159
Wat is betaalbaar?	155
Is er al nagedacht over de prijsklasse van de koopwoningen?	149
Hoeveel parkeerplaatsen komen er per woning?	148
Is er ruimte voor Tiny houses ?	145
Zijn de woningen gasloos?	140
Komt er een financiële compensatie voor mensen die hun uitzicht gaan verliezen? Dit in verband met de waardevermindering die de huizen direct aan de Bleek gaan meemaken.	136

5 Vragen en antwoorden uit het Meedenktraject

Alle vragen en ideeën die zijn ingebracht zijn gerubriceerd tot 9 thema's. Ook zijn vragen die op elkaar lijken samengevoegd. Hieronder staan per thema de vragen en antwoorden.

Wonen

Vraag	Antwoord
Hoeveel woningen worden voorzien in dit plan De Bleek? Onderverdeeld naar appartementen, rijtjeswoningen etc?	*Voor een dergelijke locatie is een aantal van 20-25 woningen per hectare een gebruikelijk aantal. Bij 20 hectare betekent dit ruim 400 woningen. Op dit moment is er nog geen onderverdeling naar typen, in een volgende bijeenkomst verwachten wij daarover meer informatie te kunnen geven.*
Hoe gaat er rekening gehouden worden met starters?	*De gemeenteraad heeft in het woningbouwprogramma vastgelegd welke segmenten er gebouwd gaan worden. 30% van te bouwen woningen wordt sociale huur, 25% van de woningen in het betaalbare segment (koop of midden huur) gerealiseerd en 45% in het vrije sector koopsegment.*
Aan welk bedrag wordt er gedacht voor starterswoningen (koopwoning)?	*De gemeenteraad heeft bepaald dat het gaat om woningen met een V.O.N. prijs tot de Nationale Hypotheek Garantie grens, dat is op dit moment ca. € 350.000,-. Daarnaast moeten er ook woningen gebouwd worden die qua prijs ruim onder deze grens liggen.* *Daarnaast wordt 30% van de woningen die wordt gebouwd een sociale huurwoning (€ 763,47, prijspeil 2022) en 25% betaalbare koopwoning tot de NHG grens/huurprijs tot € 1.000.*
Komen er ook grondgebonden starterswoningen?	*Ja het is zeker de bedoeling om ook grondgebonden starterswoningen aan te bieden. Wij vinden het daarbij wel belangrijk dat de woning past bij de situatie van een starter.*
Is er al nagedacht over de prijsklasse van de koopwoningen?	*De exacte verdeling moet nog worden uitgewerkt.*

Ben je ook een starter als je partner wel een koopwoning heeft?	*Daar wordt niet specifiek naar gekeken bij de toewijzing. De starterswoningen zullen wel ontworpen worden voor de doelgroep. Indien dat aansluit bij uw woonwensen kunt u zich voor deze woningen inschrijven.*
Hoe wordt ervoor gezorgd dat hier alleen starters gaan wonen?	*Met woningen in deze wijk willen wij veel verschillende mensen een kans bieden op een woning, waaronder mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. De wijk is dus niet uitsluitend bedoeld voor 'starters'.*
Komen er ook seniorenwoningen?	*Ja, in de plannen willen wij ook woningen en appartementen realiseren voor mensen die behoefte hebben aan een meer levensloopbestendige woning.*
Komen er ook woningen die ingericht worden op mensen met een beperking/ invaliditeit/afhankelijkheid van hulpmiddelen? Bijvoorbeeld rolstoel toegankelijk etc.	*Er komen in het plan ook gelijkvloerse woningen/ appartementen die geschikt zijn voor mensen met een beperking.*
Komt er een gezonde diversiteit aan woning type?	Onze inzet is dat er een diversiteit aan woningtypen gerealiseerd worden die voorziet in de vraag.
Is er een vrije architecten keus voor het ontwerp van een woning op een kavel?	*Dat kunnen wij nu nog niet aangeven. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking.*
Is er ruimte voor mantelzorgwoningen of gekoppelde woningen voor mantelzorg?	*Wij zullen deze mogelijkheid verder onderzoeken in de planvorming.*
Worden senioren naar de buitenkant van de stand verplaatst of wordt er rekening gehouden met hun mobiliteit richting winkels	*Bij de situering van de seniorenwoningen zullen wij ook rekening houden met de bereikbaarheid en afstand tot de voorzieningen.*
Zijn er ook mogelijkheden om mee te denken bij het ontwerp van de woningen?	*Dat hebben we nu nog niet bepaald. Tijdens de volgende meedenkavonden willen wij wel graag de meningen peilen t.a.v. woningtypen, architectuur etc.*

Is er ruimte voor Tiny houses?	*Daar kunnen we nu nog geen toezeggingen over doen. Indien u een concreet initiatief of idee heeft, nodigen wij u graag uit dit met ons te delen zodat we kunnen beoordelen of dit in te passen is in de plannen.*
Is het mogelijk dat een groep (jonge) mensen naar eigen idee zelf en met elkaar een aantal woningen kan bouwen?	*Daar kunnen we nu nog geen toezeggingen over doen. Indien u een concreet initiatief of idee heeft nodigen wij u graag uit dit met ons te delen zodat we kunnen beoordelen of dit in te passen is in de plannen.*
Komen er ook woningen met garage?	*Ja, er worden ook woningen met garage gerealiseerd voor de doorstroom doelgroep.*
Hoe hoog gaat er gebouwd worden?	*Over het algemeen zal de bebouwing bestaan uit twee bouwlagen plus een kap, met hier en daar appartementenbebouwing van 4 bouwlagen en incidenteel een bebouwingsaccent van 6 bouwlagen. Dit hangt samen met de afstand tot de bestaande bebouwing en is afhankelijk van de beperkingen uitgaande van de Molenbiotoop.*
Hoe zit het met de bebouwingsdichtheid? Zal die vergelijkbaar zijn met de wijk ernaast?	*Voor vergelijkbare uitbreidingswijken worden bebouwingsdichtheden gehanteerd van 25-35 woningen per hectare. Een en ander afhankelijk van het soort woningen of de mate waarin gestapelde bebouwing wordt gerealiseerd. De belendende wijk kent een dichtheid van circa 30 woningen per hectare.*
Hoe zit het met de locatie van eventuele appartementen? Gaat dit voor zicht belemmering zorgen voor de huidige woningen aan de bleek?	*In dit stadium van de planvorming zijn de locaties voor appartementengebouwen nog niet vastgelegd. De afstand tot bestaande bebouwing hangt mede samen met de hoogte van de nieuwbouw. Vooralsnog ligt het voor de hand om hogere bebouwing eerder op de grens met het landschap te projecteren dan langs De Bleek.*

Worden er ook appartementen gebouwd aan de zijde van de bestaande woningen?	*Bij de positionering van gestapelde bebouwing wordt voldoende afstand ten opzichte van bestaande bebouwing in acht genomen. Een en ander afhankelijk van de hoogte van de nieuwbouw. De bouwhoogte van beneden-bovenwoningen bijvoorbeeld, bedraagt 2 bouwlagen plus een kap. Dat is vergelijkbaar met een reguliere rijwoning.*

Procedure verkoop / verhuur

Vraag	**Antwoord**
Aan welke eisen moet ik voldoen om voor een woning in aanmerking te komen?	*De exacte wijze van toedeling staat nog niet vast. Wij kunnen u hierover in een later stadium nader informeren.*
De woningen aan de Bleek zijn verschillend eenlaags vs meerlaags, positie van voor- en achtertuin en vrij uitzicht, wordt hier rekening mee gehouden in de plannen?	*In een schetsend onderzoek zal worden bepaald hoe hier vanuit een ruimtelijk perspectief het beste mee kan worden omgegaan.*
Hebben mensen die ingeschreven staan als woningzoekende (Woningnet) voorrang?	*De exacte wijze van toedeling staat nog niet vast. Wij kunnen u hierover in een later stadium nader informeren.*
Is er prognose te geven voor het openen van de inschrijving?	*Dat is van vele factoren afhankelijk maar zoals we er nu naar kijken verwachten wij dat de 1e woningen in 2023 in verkoop gaan.*
Is de doelgroep van nieuwe bewoners Montfoorters, of wordt er van buiten ook bewoners toegelaten?	*De locaties zijn niet uitsluitend voor inwoners van Montfoort bedoeld. Wel zijn er sinds kort mogelijkheden om inwoners van een gemeente voorrang te verlenen bij toewijzing van woningen. De gemeente onderzoekt nog in hoeverre dit in deze projecten wens.*

Is deze locatie/dit project (en dat geldt ook voor Doeldijk) , beschikbaar voor mensen van buiten Montfoort te weten Woerden in ons geval?	*Ja, de locaties zijn niet uitsluitend voor inwoners van Montfoort bedoeld. Wel zijn er sinds kort mogelijkheden om inwoners van een gemeente voorrang te verlenen bij toewijzing van woningen. De gemeente onderzoekt nog in hoeverre dit in deze projecten wenselijk en mogelijk is.*
Oudewater heeft een doelgroepverordening vastgesteld voor nieuwbouw waardoor bewoners uit Oudewater voorrang krijgen. Neemt Montfoort hier een voorbeeld aan?	*Ook in Montfoort wordt gewerkt aan een doelgroepenverordening.*
Om voor doorstroom te zorgen voor sociale huurwoningen, krijgen huidige huurders van sociale huurwoning voorrang om in aanmerking te kunnen komen voor een koopwoning?	*De exacte wijze van toedeling staat nog niet vast. We gaan onderzoeken in hoeverre dergelijke regelingen onderdeel kunnen zijn van de toewijzing.*

Duurzaamheid

Vraag	**Antwoord**
Is een collectief warmte/koude opslag een idee dat meegenomen wordt in de plannen?	*Dit zullen we op een later moment bestuderen. Een duurzame energievoorziening is wel het uitgangspunt.*
Is er bewust gekozen voor houtbouw? betekent dat het casco ook van hout wordt gemaakt?	*Er is nog geen keuze gemaakt voor houtbouw maar dit wordt wel steeds meer een gangbare oplossing, ook in Nederland. Er zijn steeds meer voorbeelden dat de hele woning, inclusief de constructie, in hout wordt uitgevoerd vanuit het bewuster omgaan met grondstoffen.*
Wat wordt er verstaan onder houtbouw?	*Er is steeds meer aandacht voor het zorgvuldiger gebruikt van schaarse grondstoffen. In dat verband zijn veel partijen bezig met bouw van woningen in hout. Wij willen deze mogelijkheid ook meenemen in de plannen voor een duurzame woonwijk.*

Worden in het ontwerp standaard op elk huis zonnepanelen geïnstalleerd/ verplicht gesteld?	*Als gevolg van de wettelijke eisen t.a.v. duurzaamheid is de verwachting dat er standaard zeker zonnepanelen op de woningen worden geïnstalleerd.*
Is het plan om de woningen energie neutraal te bouwen?	*De woningen zullen in basis voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van energieverbruik. Mogelijk dat een deel van de woningen energieneutraal wordt gebouwd.*
Wordt in de ontwikkeling van deze woningen ook rekening gehouden met energie zelfvoorzienend zijn?	*De huidige normen gaan uit van woningen die comfortabel en in basis al energiezuinig zijn. Mogelijk dat (een deel van) de woningen qua energie zelfvoorzienend kunnen zijn. Het is echter ook van belang dat veel woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Het zelfvoorzienend maken van de woning kan hier spanning op geven.*
Worden er aardwarmtepompen toegepast?	*Dat weten we op dit moment nog niet. Er zal in ieder geval sprake van zijn een duurzame energievoorziening.*
Zijn de woningen gasloos?	*Ja, alle woningen zullen gasloos worden.*

Locatie

Vraag	**Antwoord**
Er zijn 4 locaties onderzocht, wat is de reden waarom de Doeldijk en De Bleek gekozen zijn?	*De gemeenteraad heeft een keuze gemaakt op basis van een grondige analyse van alle kansen en risico's. Bij die keuze hebben, naast de impact op het landschap, veel aspecten een rol gespeeld.*
Is het plan om nieuwbouw te realiseren op de Doeldijk en De Bleek of wordt gekozen voor of de Doeldijk of De Bleek?	*De intentie is op beide locaties te bouwen.*

Waarom is er niet gekeken naar de grond tussen Montfoort en Linschoten.	*Uit de stedenbouwkundige analyse zijn 4 kansrijke locaties voor Montfoort naar voren gekomen Daar zitten geen locaties tussen Montfoort en Linschoten bij. Het rapport is in te zien op de gemeentelijke website.*
Moeten er nog bestaande woningen verdwijnen?	*Daar gaan wij nu niet vanuit.*
Wat gebeurt er met boerderij van Vliet?	*Deze boerderij valt buiten het plangebied.*
In hoeverre wordt rekening gehouden met de aanwezige bedrijven?	*Wij houden rekening met de bestaande bedrijven. Wij verwachten dat het niet nodig is om vergunningen van bestaande bedrijven te beperken of bedrijven te verplaatsen.*
Waarom laten jullie v/d Horst aanhangers zitten? Zeer gevaarlijke verkeersituatie daar door vrachtwagens die vrachten lossen.	*Het is niet onze intentie om het bedrijf te verplaatsen. Er zijn meer zorgen geuit over de verkeersveiligheid i.v.m. laden en lossen. Daarover zijn vorig jaar afspraken gemaakt met het bedrijf. De gemeente zal erop toezien dat die afspraken ook nagekomen worden.*
Waarom loopt de nieuwe bebouwing niet net zo ver door als de bestaande bebouwing langs de Bleek?	*De Tiendweg ligt op de plaats waar de ontginningen van het veen vanaf het historische Oudewater en vanaf de Bloklandse Dijk elkaar ontmoeten. Door die grens te respecteren word recht gedaan aan de historische betekenis ervan.*
Zijn de locaties al definitief of zijn het plannen zonder dat de grond al van de gemeente is?	*De gemeenteraad heeft de locaties aangewezen voor woningbouw. Een groot deel van de grond is in eigendom of onder optie van de marktpartijen waarmee de gemeente samenwerkt. Daarnaast heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de grond in het plangebied. Indien een eigenaar de grond wil verkopen moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden.*
Is de grond al verworven?	*De marktpartijen hebben voor het overgrote deel van de gronden opties. De overige gronden moeten nog worden verworven. De gemeenteraad heeft een voorkeursrecht gevestigd op deze gronden om speculatie met deze grond te voorkomen.*

Wat is het plan als de eigenaren de grond niet willen verkopen?	*Als eigenaren de grond niet willen verkopen en die grond is nodig voor de planontwikkeling dan zou de gemeente in het uiterste geval over kunnen gaan tot onteigening. Uiteraard is dat niet de inzet en zal worden getracht met de betreffende grondeigenaren overeenstemming te bereiken.*
Er is verteld dat voor de bewoners aan De Bleek rekening gehouden wordt met het landelijk uitzicht. Hoe wordt dit gerealiseerd als er ook hoogbouw wordt gerealiseerd in dit project?	*Vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd. Wel kan worden gezocht naar mogelijkheden om recreatieve routes door het plangebied te projecteren met zicht op het open landschap of de nieuwe bebouwing op enige afstand van De Bleek te projecteren met ruimte voor een parkachtige inrichting parallel aan de Bleek. Ter compensatie van het verloren zicht op het weidegebied.*
Komt er een financiële compensatie voor mensen die hun uitzicht gaan verliezen? Dit in verband met de waardevermindering die de huizen direct aan de Bleek gaan meemaken.	*Indien woningeigenaren menen dat zij financiële schade leiden als gevolg van de planontwikkeling is er een mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen indien het bestemmingsplan is vastgesteld. Er wordt dan door een deskundige bepaald of en zo ja hoe hoog deze schade is. Hierbij wordt opgemerkt dat er wel sprake is van een normaal eigen risico dat in mindering zal worden gebracht op deze schade.*

Groen/omgeving

Vraag	**Antwoord**
Komt er ook nog recreatieruimte/ wandelgebied?	*Bij vergelijkbare ontwikkelingen wordt gemiddeld 10% van de oppervlakte van het plangebied gereserveerd voor water en 15% voor groen. Met deze reservering wordt ruimte gecreëerd om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen en mogelijkheden voor recreatief gebruik.*

Hoe groen blijft deze wijk in het groene hart?	*De nieuwe bebouwing legt onmiskenbaar een claim op de 'groene ruimte'. Reden om een goede landschappelijke overgang te maken tussen stad en land en voldoende groen op te nemen in de nieuwe wijk.*
AIs er in de toekomst nog plaats voor het open landschap?	*Zolang er behoefte blijft aan nieuwe woningen, zal hiervoor ruimte benodigd zijn. Thans is het landelijke beleid er op gericht hiervoor zoveel mogelijk binnenstedelijke locaties aan te wijzen. Als die ruimte er niet is wordt ook omgekeken naar locaties op de overgang van stad naar land. Vanzelfsprekend met respect voor de waarden van het open landschap.*
Wat is de lange termijn visie aan het bouwen?	*We hebben extra woningen nodig om de vitaliteit van de kernen te behouden. Dat gaat helaas gepaard met het offeren van ruimte buiten de bestaande contouren.*
Zijn de eilandjes in de groen/blauwe zone aan de west-kant verbonden met bruggetjes, zodat je er kunt wandelen?	*Het is de intentie om nieuwe recreatieve routes te creëren, om en door de nieuwe wijk. De groen/ blauwe zone vormt daarin een belangrijke schakel.*
Zijn er opties voor geluidschermen?	*Indien uit onderzoek blijkt dat de woningbouwlocatie een te hoge geluidsbelasting kent dan zullen hiervoor maatregelen worden ontworpen. Dit zou een geluidscherm kunnen zijn maar hier denken we nu zelf niet direct aan.*
Ik zie geen groene overgang naar de Tiendweg en wel aan de westkant van het plan. En ik zie hoogbouw, geen zachte overgang. Hoe kan dat?	*In wezen vormt de bestaande beplanting langs de Tiendweg de groene overgang. De term 'hoogbouw' wordt officieel gebruikt voor flats en woontorens vanaf vijf verdiepingen. Als er op de locatie aan De Bleek al appartementengebouwen worden toegepast, dan zal de bouwhoogte incidenteel maximaal 5 bouwlagen hoog zijn.*

Verkeer en parkeren

Vraag	Antwoord
Wordt het een autovrije wijk?	*Montfoort kent geen treinstation. Daardoor blijven de bewoners voor hun mobiliteit voornamelijk afhankelijk van autovervoer. De auto kan dan ook niet volledig worden weggedacht in de plannen. Wel kunnen er allerlei concepten voor een autoluwe wijk worden bedacht, waarbij de auto op afstand van de woning wordt geparkeerd en de openbare ruimte in de nieuwe wijk het domein wordt van fietsers en voetgangers.*
Hoeveel parkeerplaatsen komen er per woning?	*Uit onderzoek zal moeten blijken welke parkeernormen hier gehanteerd moeten worden. Dit is mede afhankelijk van de woningtypen.*
Wat is het idee qua nieuwe verkeersstromingen die zullen ontstaan met een nieuwe wijk zoals deze?	*Die moeten op een verantwoorde wijze worden afgewikkeld op het omliggende wegennet. Nader onderzoek moet uitwijzen welke oplossing het meest verkeersveilig is en de minste overlast bezorgd.*
Ter hoogte van welk nummer is de eerste aansluiting op de Bleek?	*Dat is nog niet in detail vastgelegd en afhankelijk van het model dat de voorkeur geniet. In model-1ergens is de knik van de weg ongeveer tussen nummer 19 en 21 en in Model-2 recht tegenover Wulverhorst.*
Wat betekent ‘op termijn aansluiten op Willeskop’? Wordt er ook gebouwd als het verkeer over De Bleek moet?	*Dat betekent dat er niet meteen al een nieuwe aansluiting op Willeskop hoeft te komen, maar pas zodra het plangebied bijvoorbeeld voor een derde of de helft gevuld is. In de eerste fase van het plan kunnen we dus nog gebruik maken van de bestaande wegen.*
Wat gebeurt er met de parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners aangezien er nu ook aan de Bleek wordt geparkeerd?	*Vooralsnog zijn er geen plannen om de inrichting van De Bleek te wijzigen. In die zin blijft de parkeermogelijkheid bestaan.*

Wordt de Benedenkerkweg ontzien voor de ontsluiting? Zodat er geen extra verkeer komt op de Benedenkerkweg.	*Vooralsnog wordt ingezet op de afwikkeling van het verkeer naar het noorden in de richting van Willeskop, hetzij over De Bleek of via een nieuwe aansluiting op de N228. Nader onderzoek moet uitwijzen welke oplossiing de beste is.*
Zou het niet heel praktisch zijn om van de Bleek een breed fietspad te maken. En de aanvoer van verkeer via de provinciale weg te doen?	*De Bleek blijft in ieder geval als ontsluitingsroute voor de bestaande wijken gehandhaafd. Nader verkeerskundig onderzoek moet uitwijzen of de nieuwe wijk of delen daarvan ook op De Bleek kunnen worden aangesloten.*

Voorzieningen

Vraag	Antwoord
Is de verwachting dat er naast woningen ook andere voorzieningen gebouwd worden?	*Wij gaan op dit moment uit van uitsluitend woningen. Deze zullen gebruik maken van de reeds bestaande voorzieningen.*
In elke stad of dorp heeft een mooie grote speeltuin. Kunnen jullie dit toepassen in deze nieuwe wijk?	*Dergelijk voorzieningen zijn eerder op hun plaats centraal in de bebouwde kom, bijvoorbeeld in het Stadspark.*
Montfoort heeft maar een sporthal met een beperkt capaciteit. Zijn hier plannen voor uitbreiding?	*Het is ons niet bekend of daar plannen voor zijn.*

Planning

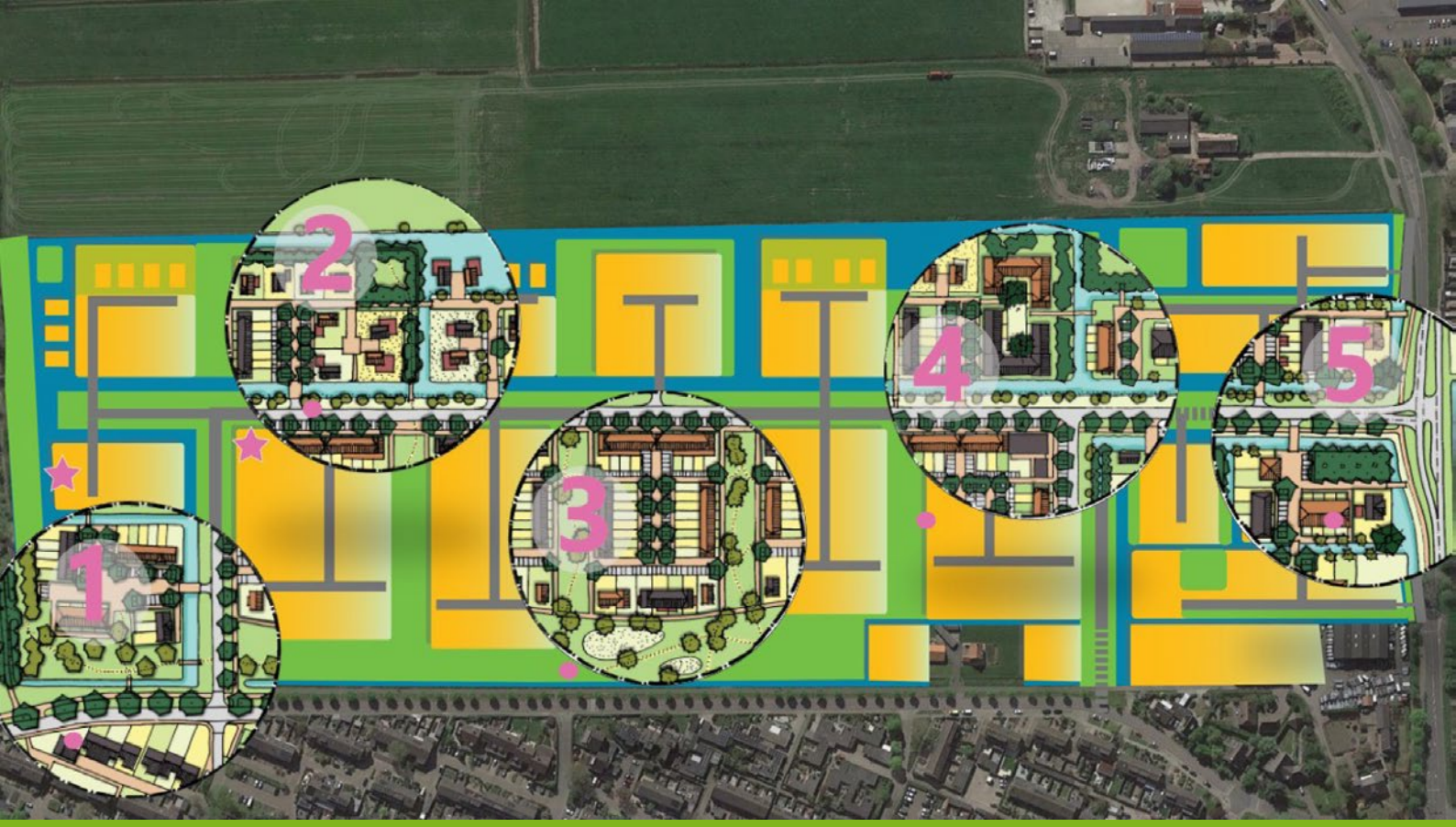
Vraag	Antwoord
Is er een idee van een planning? Wanneer gaat naar verwachting de eerste paal de grond in?	*Dat is van vele factoren afhankelijk maar zoals we er nu naar kijken verwachten wij dat er in 2024 gestart kan worden met de bouw van de 1e woningen.*

De verwachte bouwperiode is 5 jaar. Hoe lang duurt iedere bouwfase en verwachten jullie veel overlast in bijvoorbeeld geluid?	*De woningen die we hier willen bouwen voorzien in een behoefte voor de langere termijn. Er zal gefaseerd worden gebouwd. De totale doorlooptijd zal daarom langer zijn dan 5 jaar. Eventuele overlast zal dan ook niet continue zijn maar afhankelijk van de fasering.*
Zijn er afspraken met de ontwikkelaar over het jaarlijkse woningprogramma?	*Er zijn geen afspraken over een jaarlijks programma maar het is zeker ook in het belang van de projectontwikkelaar om de voortgang erin te houden.*

Voorbereidingen en procedures

Is er overeenstemming met stichting de Molen in verband met de Molenbiotoop? Kan dit vertragend werken voor het plan als stichting de Molen naar de rechter stapt?	*Met stichting De Molen is nog geen overleg gevoerd met betrekking tot de planontwikkeling. De voorwaarden behorend bij de molenbiotoop zijn ons bekend en hiermee zullen wij rekening moeten houden bij de uitwerking van de plannen.*
Is het waterschap betrokken?	*Het waterschap is op dit moment nog niet actief betrokken. Uiteraard is dit een belangrijke stakeholder bij de uitwerking van de plannen. In dat kader zal het waterschap ook zeker bij de planvorming worden betrokken.*
Is er al sprake geweest van een flora en faunaonderzoek gezien de vele soorten vogels en aanwezigheid van bijvoorbeeld vleermuizen?	*Een flora en fauna onderzoek zal op korte termijn worden uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan.*
We hebben in het weiland al metingsactiviteiten waargenomen. In hoeverre ligt het gepresenteerde plan al vast?	*Het plan ligt nog niet vast. Er worden inderdaad wel al onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op het bestemmingsplan etc. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over bodemonderzoek of onderzoek naar flora en fauna. Het kan dus voorkomen dat u buiten al activiteiten waarneemt.*
Moet de grond worden opgehoogd?	*Wij houden er nu wel rekening met dat de grond nog moet worden opgehoogd/voorbelast. Hoe precies daar moet nog nader onderzoek naar worden gedaan.*

De projectontwikkelaar gaat zand zetting op de weilanden toepassen. Er is meestal wind uit het westen. Wij krijgen veel stuifzand waardoor ik mijn was niet buiten kan hangen plus de ramen worden snel vies. Kan ik hier een vergoeding krijgen?	*Dit valt niet onder de elders genoemde planschaderegeling. Wellicht kunnen er aanvullende maatregelen worden getroffen om de overlast hiervan zoveel mogelijk te beperken.*



Meer informatie:

www.wonenindebleek.nl

- Montfoort -

De Bleek