

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	229384	Datum Raadsvergadering	11 december 2023
Onderwerp	Raadsvoorstel vaststellen Bestemmingsplan De Bleek Fase I	Datum commissievergadering	27 november 2023
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen De Bleek Fase I;
2. Het bestemmingsplan 'De Bleek Fase I' (NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Om woningbouw op de uitbreidingslocatie 'De Bleek-fase I' planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt de bouw van 210 woningen mogelijk, alsmede de aanleg van wegen en groen op deze locatie. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn elf zienswijzen ontvangen. Een aantal hiervan leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor definitieve vaststelling wordt het bestemmingsplan nu gewijzigd voorgelegd aan de raad.

Bijlage(n)

- 01 BPDeBleekfase1_NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01_toelichting
- 02 BPDeBleekfase1_NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01_regels
- 03 BPDeBleekfase1_NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01_plankaart
- 04 BPDeBleekfase1_Bijlage 1. Bodemonderzoek
- 05 BPDeBleekfase1_Bijlage 2. Akoestisch onderzoek industrielawaai
- 06 BPDeBleekfase1_Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeer
- 07 BPDeBleekfase1_Bijlage 3b. Memo wegverkeerslawaaai bestaande woningen
- 08 BPDeBleekfase1_Bijlage 4. Quickscan ecologie
- 09 BPDeBleekfase1_Bijlage 5. Aanvullend ecologisch onderzoek
- 10 BPDeBleekfase1_Bijlage 6. Archeologisch bureauonderzoek
- 11 BPDeBleekfase1_Bijlage 7. Verkeerskundig onderzoek
- 12 BPDeBleekfase1_Bijlage 8. Stikstofberekening
- 13 BPDeBleekfase1_Bijlage 9. Participatieverslag
- 14 BPDeBleekfase1_Bijlage 10. Aanmeldnotitie MER
- 15 BPDeBleekfase1_Bijlage 11. Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode
- 16 BPDeBleekfase1_Nota van Zienswijzen
- 17 BPDeBleekfase1_Nota van Wijzigingen



Aanleiding

Op 7 december 2020 heeft de gemeenteraad besloten de locatie De Bleek aan te wijzen als een van de uitbreidingslocaties binnen de gemeente voor woningbouw. Vervolgens besloot uw raad op 25 oktober 2021 de locaties De Bleek en Doeldijk nader uit te werken en het participatieproces op te starten. In april 2022 zijn de uitbreidingslocaties De Bleek fase 1 en 2, Doeldijk fase 1 en IJsselvreugd aangeboden aan de provincie Utrecht om op te nemen in het (provinciale) Programma Wonen en Werken. Op 31 oktober 2022 is het Programma van Eisen voor de woningbouwlocatie De Bleek vastgesteld door de raad. De uitgangspunten die in het Programma van Eisen zijn geformuleerd, zijn sindsdien verder uitgewerkt. Inmiddels is de eerste fase van De Bleek ook opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken.

Om de realisatie van het project de Bleek Fase I planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 16 juni tot en met 10 augustus 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn elf zienswijzen ontvangen. Vooruitlopend op de ter inzagelegging hebben wij uw raad op 12 juni 2023 middels een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.

Stedenbouwkundig plan en ontwerpbestemmingsplan De Bleek fase I

Door het stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de gehele ontwikkellocatie De Bleek. Dat stedenbouwkundig plan laat de hoofdopzet van De Bleek zien, zoals de wegenstructuur en de ligging van waterpartijen, groen en de woonvelden. Met de ontwikkeling van De Bleek ontstaat tegen rand van de bebouwde kom van Montfoort een nieuwe overgang naar het open landschap.

Het opgestelde stedenbouwkundig plan gaat uit van een nieuwe, centraal in het plangebied gelegen ontsluitingsweg naar de Willeskop. Aan weerszijden hiervan zijn nieuwe woonvelden gesitueerd, met groen en/of water als omzoming. Daarnaast voorziet het plan in aansluiting op de bestaande woningbouw in een brede groenstructuur. Het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd op de diverse informatieavonden.

In totaal worden er binnen het plangebied van De Bleek ca. 500 woningen voorzien. In goed overleg met de Provincie Utrecht wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. Achterliggende gedachte hierbij is onder meer dat moet worden voorkomen dat er teveel woningen tegelijkertijd op de markt worden gebracht en er dus meer dan alleen voor de lokale behoefte wordt aangeboden. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van de eerste fase mogelijk in het zuidelijk deel van het plangebied. Het gaat hierbij, naast de bouw van woningen, om de uitvoering van de noodzakelijke civieltechnische werken, zoals de aanleg van wegen, waterpartijen, kunstwerken en groen. Het totale programma van fase 1 omvat circa 210 woningen, waaronder enkele bouwkavels langs de weg De Bleek, die door de eigenaren zelf ontwikkeld worden, en vier woonwagenstandplaatsen. Het bestemmingsplan maakt ook de aanleg van een nieuwe aansluiting op de Willeskop mogelijk, waardoor de ontsluiting van de wijk voor gemotoriseerd verkeer niet over de weg De Bleek hoeft te gaan.

Plan biedt mogelijkheid om een deel van woningbouwopgave van Montfoort te vervullen. Sociale woningbouw is hier een substantieel onderdeel van. Met bijzondere woonvormen voor starters, ouderen en vormen van suburbaan wonen wordt een invulling gegeven aan deze plek. Er is ruimte voor groen, afgewisseld met perifeer wonen in het groen op de overgang naar het landschap.

Gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de uitbreidingslocatie 'De Bleek fase I' planologisch mogelijk gemaakt.



Argumenten / Toelichting

Beslispunt 1: In te stemmen met de Nota van Zienswijzen De Bleek Fase I;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot 10 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk het plan in te zien en zo mogelijk een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn zijn elf zienswijzen ontvangen, waarvan drie gelijkloidend. In de Nota van Zienswijzen De Bleek Fase I zijn de verschillende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een nadere toelichting ofwel tekstuele uitwerking in de plantoelichting. In de Nota van Wijzigingen is een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

Beslispunt 2: Het bestemmingsplan 'De Bleek Fase I' (NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01) gewijzigd vast te stellen;

Op grond van art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom wij uw raad voorstellen om dit besluit te nemen.

Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan

1. Het initiatief past binnen het provinciaal beleid

In het landelijk gebied volgt de gemeente Montfoort het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Zo moet bij verstedelijking in het landelijk gebied voldaan worden aan de (interim)omgevingsverordening (IOV) van de Provincie Utrecht. In de hierbij behorende instructieregels worden diverse voorwaarden gesteld (artikel 9.13 IOV) voor een ontwikkeling in de kernrandzone en op een locatie waar woningbouw onder voorwaarden mogelijk is.

Aan de verschillende voorwaarden uit de IOV is voldaan, waarmee de ontwikkeling past binnen de provinciale regelgeving. Zo is het De Bleek fase I opgenomen in het programma woningbouw, dat door de provincie is vastgesteld, en vindt de ontwikkeling plaats in aansluiting op het stedelijk gebied. Daarnaast wordt de woningbouw in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling en wordt er in dit kader onder meer ingezet op het versterken van de verbinding tussen het plangebied en regionaal groen door het aanleggen van recreatieve fiets- en wandelroutes. Met de afspraken die hierover gemaakt zijn met de provincie wordt tegemoet gekomen aan de wensen die zijn opgenomen in hun zienswijze.

2. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Omgevingsvisie (2021) positioneert de gemeente zichzelf als een 'toekomstbestendige gemeente met vitale kernen in een waardevol landschap'. Daarnaast wordt er, in lijn met de Woonvisie en de Woningbouwprogrammering, gesteld dat er de komende 10 jaar een woningbehoefte is in de gemeente. Insteek is deze woningen verspreid door de gemeente op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties te bouwen. De nieuwe woningbouwlocaties dienen verschillende woningtypologieën aan te bieden, waardoor Montfoort aantrekkelijk is en blijft voor alle doelgroepen. Bij een uitbreiding dient er, op basis van de omgevingsvisie meer verweving te komen tussen het stedelijke en buitengebied. Binnen De Bleek fase I worden diverse woningtypen gerealiseerd.

Tenslotte zet de gemeente zich, als uitwerking van de 'Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030', in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod is hiervan een onderdeel. De uitbreidingslocatie De Bleek wordt in de woonvisie specifiek genoemd als één van de locaties



voor woningbouw in Montfoort. Vervolgens is in de woningbouwprogrammering 2019-2030 de woningbouwopgave voor de gemeente zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht vastgelegd. Zo is opgenomen dat van alle nieuwbouwwoningen 30% in het sociale segment moeten vallen. Het woningbouwprogramma binnen De Bleek fase I voldoet hieraan. Daarnaast realiseren we twee derde van de te realiseren woningen binnen het betaalbare segment, waarmee aangesloten wordt op de wensen van het Rijk en de provincie.

3. Er is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dat van 16 juni tot en met 10 augustus 2023 ter inzage heeft gelegen, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn er planregels toegevoegd en is een bestemmingsvlak enigszins gewijzigd. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijlage Nota van Wijzigingen, die als bijlage is toegevoegd. Met deze ambtshalve wijzigingen sluit het bestemmingsplan aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en op de uitkomsten van de diverse onderzoeken.

Beslispunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

In de Wro is vastgelegd dat het kostenverhaal bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet zijn geregeld. Het kostenverhaal is in dit geval geregeld via anterieure overeenkomsten. Daarmee zijn de financiële risico's als gevolg van het bestemmingsplan geborgd. Aangezien het kostenverhaal is geregeld via deze anterieure overeenkomsten is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en alternatieven

Het is mogelijk om geen medewerking te verlenen aan het initiatief en het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor is de voorgestelde ontwikkeling niet mogelijk, kan de uitbreidingslocatie niet worden gerealiseerd, en wordt niet voldaan aan de woningbouwbehoefte binnen de gemeente Montfoort. Daarnaast wordt dan afgeweken van de eerder door uw raad vastgestelde uitgangspunten, zoals onder meer verwoord in het Programma van Eisen De Bleek.

Financiën

Uw vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten die worden gemaakt in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden betaald door de ontwikkelende marktpartijen. De afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen en zijn juridisch bindend.

De financiële risico's als gevolg van het bestemmingsplan, zoals eventuele planschade en eventuele bijkomende kosten voor inrichting van de openbare ruimte, zijn geborgd met het aangaan van de anterieure overeenkomsten.

Juridische gevolgen

Na het vaststellen van het bestemmingsplan zal dit worden bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan tegen een besluit om het bestemmingsplan *niet* vast te stellen beroep worden ingesteld.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan tegen het plan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Afhankelijk van eventueel ingediend beroep kan het bestemmingsplan naar verwachting in februari 2024 in werking treden.



Separaat aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitsplan, naar verwachting begin 2024 aan uw raad voorgelegd worden ter vaststelling. Nadat zowel het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan in werking getreden zijn, is het ruimtelijk toetsingskader gereed en kan de procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning gaan lopen. Ter toelichting op het beeldkwaliteitsplan, de inrichting van de openbare ruimte en het woningbouwprogramma zal een presentatie hierover gegeven worden.

Naar verwachting zal in de eerste helft van 2024 begonnen worden met het bouwrijp maken van het terrein. De realisatie van de eerste woningen wordt beoogd in de tweede helft van 2024/begin 2025. Hierbij wordt uitgegaan van de oplevering van circa 80 woningen per jaar.

Op de locatie De Bleek zijn in totaal 500 woningen beoogd. Volgend op de realisatie van de eerste woningen in fase 1, zal in overleg met de provincie de vervolgfase opgestart worden. Over de totale doorlooptijd van de gehele ontwikkeling van De Bleek is op dit moment nog geen duidelijkheid te geven, aangezien dit afhankelijk is van de realisatie van de eerste fase en de gesprekken met de provincie.

Communicatie / Participatie

Als onderdeel van het traject om te komen tot het bestemmingsplan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Eind 2021 en begin 2022 is door de gemeente en de ontwikkelende partijen een drietal meedenkbijsessies georganiseerd. Hierbij werd omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden de gelegenheid geboden om mee te denken met de plannen en vragen te stellen over de planvorming. Vervolgens is in juni 2023 een informatiebijsessie georganiseerd, waarbij het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht. Tenslotte is regelmatig overleg gevoerd met de klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de aangrenzende wijk. De ideeën en aandachtspunten die zijn opgehaald tijdens de meedenk- en informatieavonden en de besprekingen met de klankbordgroep zijn voor zover mogelijk meegenomen in de planvorming.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort, 7 november 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 11 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen De Bleek Fase I;
2. Het bestemmingsplan 'De Bleek Fase I' (NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong