

Beantwoording schriftelijke vragen

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Zaaknummer	619412
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen VVD - De Bleek Fase 1
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers
Datum	26 mei 2026

Geachte raadsleden,

Op 6 mei 2026 heeft raadslid de heer L. Hoogstraten namens de raadsfractie VVD schriftelijke vragen ingediend. Deze hebben betrekking op planwijzigingen in het uitbreidingsplan Valkenweide (De Bleek fase 1).

Ter toelichting wordt in de vraagstelling aangegeven dat voor de realisatie van het uitbreidingsplan De Bleek fase 1, waarop een onherroepelijk Bestemmingsplan van toepassing is, regelmatig substantiële verzoeken worden gedaan om voor planonderdelen nieuwe omgevingsvergunningen af te geven. Hierdoor krijgt het plan een ander straatbeeld en worden woningtypen gewijzigd. De VVD wenst meer inzicht te krijgen in de redenen voor deze wijzigingen, de omvang daarvan en wat de effecten zijn op de eerder verleende Omgevingsvergunning.

Vragen:

1. Kan het college een **totaaloverzicht** geven van alle tot nu toe ingediende wijzigingsverzoeken (data, inhoud, status)?
2. Waarom is de raad **niet actief geïnformeerd** over de majeure wijzigingen, terwijl deze het programma en straatbeeld wezenlijk veranderen?
3. Op welke momenten acht het college de raad **formeel aan zet** bij dit soort wijzigingen?
4. In hoeverre passen de huidige wijzigingen nog binnen de **vastgestelde woonvisie** en eventuele regionale woondeals?
5. Kan het college aangeven wat het effect is van de wijzigingen op:
 - o starters
 - o doorstromers
 - o senioren
6. Is er nog sprake van het behalen van de **2/3 betaalbaar-doelstelling**? Graag onderbouwd met actuele cijfers.
7. Hoe borgt het college dat sociale woningbouw **daadwerkelijk gerealiseerd wordt** en niet verschuift naar latere fasen?



8. Wat zijn de financiële consequenties van de wijzigingen voor de **grondexploitatie** (positief/negatief)?
9. Zijn er risico's dat het plan **financieel niet meer haalbaar** is zonder verdere aanpassingen?
10. In hoeverre leiden de wijzigingen tot een **verschuiving van risico's** naar de gemeente?
11. Hoe verhouden de wijzigingen zich tot de oorspronkelijke **stedenbouwkundige opzet** van het plan?
12. Wat is het effect van de verdichting op:
 - openbare ruimte
 - groenvoorzieningen
 - speelruimte
13. Is er een herijking gedaan op de **leefbaarheidsnormen** (zoals drukte, privacy, bezonning)?
14. Is er een **geactualiseerd verkeers- en parkeeronderzoek** uitgevoerd naar aanleiding van de wijzigingen?
15. Hoe wordt voorkomen dat parkeerdruk zich verplaatst naar omliggende wijken (zoals Hofland)?
16. Wat zijn de gevolgen voor de **verkeersveiligheid**, met name bij de ontsluiting op De Bleek?
17. In hoeverre zijn de wijzigingen nog te beschouwen als een **wijziging binnen de bestaande vergunning**, en wanneer is sprake van een nieuw plan?
18. Zijn er juridische risico's dat belanghebbenden succesvol bezwaar maken tegen deze wijzigingen?
19. Is er sprake van mogelijke strijdigheid met het **bestemmingsplan of omgevingsplan**?
20. Waarom is de klankbordgroep Hofland niet (tijdig) betrokken bij deze wijzigingen?
21. Hoe beoordeelt het college het huidige **maatschappelijk draagvlak** voor het aangepaste plan?
22. Is het college bereid een **nieuwe participatieronde** te organiseren gezien de omvang van de wijzigingen?
23. Wat betekent dit alles voor de **planning van de bouw**?
24. Is er risico op verdere vertraging door:
 - juridische procedures
 - grondverwerving
 - vergunningsaanpassingen
25. Kan het college een **geactualiseerde tijdslijn** delen?
26. Kan het college bevestigen dat de huidige wijzigingen **niet leiden tot een verschuiving van betaalbaar naar duurder wonen**, en zo ja, hoe wordt dit concreet geborgd?



-
27. Deelt het college de opvatting dat de opeenstapeling van wijzigingen het oorspronkelijke plan **wezenlijk verandert**, en is het college bereid om – indien dat het geval is – het plan opnieuw integraal aan de raad voor te leggen?

In het onderstaande vindt u onze beantwoording. De vragen zijn naar onderwerp gerubriceerd, waarbij per onderwerp wordt verwezen naar de vraagnummering in de schriftelijke vragen van 6 mei jl.

Kaders woningbouwplan de Bleek fase 1

Privaatrechtelijk:

- Anterieure Overeenkomst (4 december 2023): privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente Montfoort en gebiedsontwikkelaar BPD. BPD zal het woningbouwplan voor eigen rekening en risico realiseren en gemeente Montfoort zal haar publiekrechtelijke taken uitoefenen. De AOK heeft onder andere betrekking op programma, planning en financiering. Ook verwijst de AOK naar de publiekrechtelijke kaders.

Publiekrechtelijk en beleidsmatig:

- Bestemmingsplan De Bleek fase 1 (onherroepelijk sinds april 2025)
- Bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Montfoort
- Woonvisie 2019-2030 (herzien in 2025) – hierin staat de eis van minimaal 30% sociale woningbouw opgenomen
- Doelgroepenverordening.

Ten aanzien van het sociaal programma heeft BPD nadere afspraken vastgelegd met woningcorporatie Cazas in een turnkey-overeenkomst¹. Dit vormt de basis voor doelgerichte en tijdige planvorming ten aanzien van het sociaal programma in De Bleek.

Wat betreft financiën is de gebiedsontwikkelaar de risiconemende partij. De opstal- en grondexploitatie wordt voor rekening en risico van BPD gevoerd en het verzoek tot planwijziging heeft als doel de haalbaarheid te borgen (**vraag 8, 9 en 10**).

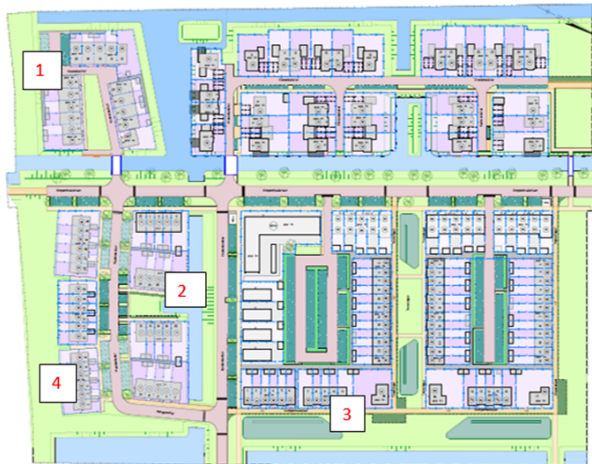
Planwijzigingen

Planwijzigingen worden aan de raad voorgelegd wanneer deze niet passen binnen de contouren en regels van het door de raad vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan. Wat betreft de planwijzigingen die in het onderstaande worden besproken is dit niet aan de orde. De voorgestelde wijzigingen begeven zich alle binnen de kaders van het bestemmingsplan. Ook wordt blijvend voldaan aan de overige genoemde vastgestelde kaders en worden de plankwaliteit en leefbaarheid niet aangetast (**vraag 2, 3**).

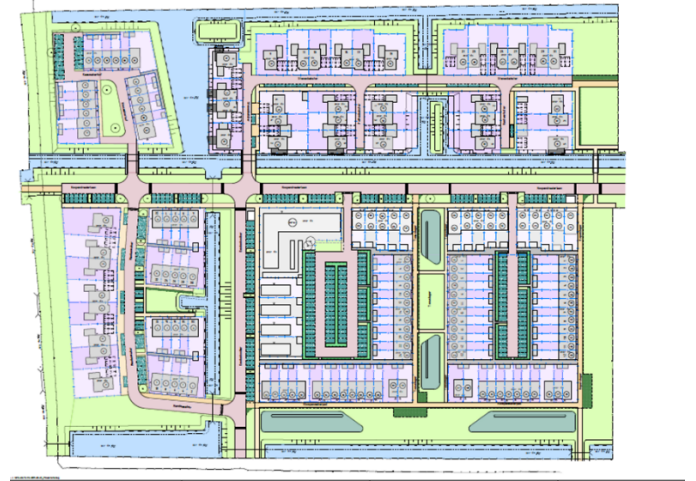
Inhoud wijzigingsverzoek

Het achtereenvolgens ontwikkelen van woningconcepten cq. -ontwerpen, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het te koop aanbieden van woningen kost de ontwikkelende partij een aanzienlijke tijdsperiode. Gebleken is dat als gevolg van de opwaartse trend die zich landelijk in zowel bouwkosten als marktopbrengsten voordoet, de financiële haalbaarheid van woningen in met name het betaalbare koopsegment onder druk is komen te staan. Het marktconform aanbieden van de betaalbare woningen maakte voor de ontwikkelende partij een plaanpassing noodzakelijk en betekende vooral een verkleining van de woningen in het prijssegment betaalbare koop. Deze herpositionering diende binnen de regels en bouwcontouren van het bestemmingsplan te worden gerealiseerd. Om alles inpasbaar te maken, waren wijzigingen nodig op vier deellocaties en vond er binnen de Bleek fase 1 deels een uitruil plaats tussen de locaties waarop duurdere en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. In maart jl. heeft BPD het gewijzigde plan voorgesteld. Het voorstel is kwalitatief beoordeeld door de stedenbouwkundige supervisors en na enkele aanpassingen goedgekeurd. Daarmee is het gelukt binnen de contouren van het bestemmingsplan te blijven en tegelijkertijd te voldoen aan een marktconforme verdeling in betaalbare en duurdere prijscategorieën. Ook wordt nog steeds voldaan aan de vastgestelde Woonvisie, stedenbouwkundige opzet en kwalitatieve leefbaarheidsaspecten (**vraag 4, 11, 12, 13, 17 en 19**).

¹ In een turnkey-overeenkomst spreken de ontwikkelaar (BPD) en de afnemer (Cazas) af dat de woningen geheel worden gerealiseerd door de ontwikkelaar en gebruiksklaar worden afgenomen door de eigenaar/verhuurder, tegen een vooraf overeengekomen prijs en op een afgesproken opleverdatum.



**Oude situatie (nummers geven
wijzigingsvoorstellen aan)**



Nieuwe situatie

Woonprogramma

Na het wijzigingsverzoek blijft het woonprogramma ongewijzigd. Ook de doelgroepen starters, doorstromers en senioren worden op dezelfde wijze bediend (**vraag 5**). Daarmee wordt voldaan aan de vastgestelde Woonvisie en regionale woondeals (**vraag 4**). De onderverdeling van het woonprogramma wordt weergegeven in de onderstaande tabel. De tweederde betaalbaar-doelstelling (waaronder 30% sociale huurwoningen) blijft in dit programma geborgd (**vraag 6**) en wordt niet naar een latere fase doorgeschoven (**vraag 7**).

WOONPROGRAMMA DE BLEEK FASE 1

	Sociale huur	Betaalbare koop tot € 337.000	Betaalbare koop tot €420.0000	VS	Totaal
	30%	36%		34%	
Fase 1	60	30	42	68	200

30 SH: appartementen

30 SH: bebo

4 standplaatsen SH (niet in telling)

Vergunningaanvragen en wijzigingsverzoeken

In het onderstaande treft u een overzicht aan van alle door BPD ingediende aanvragen en status van behandeling tot dusver in het kader van het plan de Bleek fase 1 (**vraag 1**):

- Omgevingsvergunning 140 woningen De Bleek fase 1, beschikking ondertekend op 23 oktober 2025, onder voorwaarde van archeologisch onderzoek en vervolgwerkzaamheden. Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan.



Status: onherroepelijk.

NB de sociale huurwoningen van Cazas zijn geen onderdeel van deze aanvraag.

- Gewijzigde vergunningaanvraag d.d. 14 april 2026. Dit is tot dusver de enige wijzigingsaanvraag en heeft betrekking op de hierboven genoemde verleende vergunning van 23 oktober 2025. Het gaat

om 74 van de eerder aangevraagde 140 koopwoningen (zie de paragraaf "Inhoud wijzigingsverzoek". De overige woningen worden niet gewijzigd en zijn onderdeel van de (inmiddels) onherroepelijke vergunning van 23 oktober 2025.

Status: in behandeling.

- Vergunningaanvraag voor 60 meergezinswoningen in het sociale huursegment d.d. 21 april 2026 t.b.v. woningcorporatie Cazas.

Status: in behandeling.

De gewijzigde aanvraag van 14 april jl. geschiedt geheel op risico van de initiatiefnemer, de gemeente draagt geen risico (**vraag 10**). Bij de beoordeling van deze gewijzigde aanvraag is een check gedaan door de afdeling Verkeer ten aanzien van:

- Het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de parkeernormering;
- Verkeersveiligheid.

Hierop is door de afdeling Verkeer akkoord gegeven (**vraag 14, 15, 16**).

Daarnaast heeft de afdeling Openbare Ruimte gecontroleerd of de voorgestelde aanpassingen in de openbare ruimte zich verhouden tot de kwaliteitseisen en gemeentelijke budgetten. Hierop is een positieve beoordeling afgegeven (**vraag 12**).

In het algemeen geldt er bij vergunningaanvragen altijd een risico tot bezwaarprocedures. Ook bij de huidige aanvragen is dit het geval. De inschatting is dat er geen grotere risico's tot bezwaren ontstaan dan bij de eerdere aanvraag die in oktober 2025 is ingediend in het kader van het plan De Bleek (**vraag 18**).

Maatschappelijk draagvlak

Op reguliere momenten vinden bijeenkomsten plaats met de klankbordgroep Hofland, ca. 4 maal per jaar. Op de tweede bijeenkomst van 2026 d.d. 19 mei zijn de leden van de klankbordgroep geïnformeerd over de wijziging en vergunningsaanvragen (**vraag 20**). In verband met het niet-ingrijpende karakter van de aanpassingen en het belang om het betaalbaar segment te kunnen blijven aanbieden, is het onze inschatting dat het maatschappelijk draagvlak voor het plan ongewijzigd zal zijn (**vraag 21**). Het organiseren van een nieuwe participatieronde ziet het college op dit moment dan ook niet als opportuun; dit zal pas weer worden georganiseerd tegen de tijd dat De Bleek fase 2 in ontwikkeling zal komen, naar verwachting in de tweede helft van 2026/begin 2027 (**vraag 22**). De vergunningsaanvragen voor de planaanpassingen zijn op tijd ingediend voor de geplande start verkoop en de daaropvolgende processtappen met betrekking tot realisatie. Tussen de planaanpassingen en het grondverwervingstraject wordt geen relatie gezien (**vraag 23, 24**).

Dit leidt tot de volgende planning (**vraag 25**):

Vergunningen

Vergunningaanvragen april: 8 weken beslistermijn

Na vergunningverlening: 6 weken bezwaarperiode

Vergunning definitief: op zijn vroegst augustus 2026

Verkoop woningen

Q2 – Q3 2026



Start bouwrijp maken

Najaar 2026

Start bouw

Bij 70% verkoop van de woningen, begin 2027

Nogmaals wordt benadrukt dat de planaanpassingen zich begeven binnen het vastgestelde woonprogramma en dat de verhoudingen sociale huur – betaalbare koop – vrije sector koop ongewijzigd blijven (**vraag 26**). Wij kunnen ons niet vinden in de stelling dat het plan wezenlijk verandert als gevolg van de voorgestelde wijzigingen. In tegenstelling, de uitgangspunten van een evenwichtige spreiding tussen sociaal - betaalbare koop - dure koop om daarmee zoveel mogelijk doelgroepen te bedienen worden dankzij de planaanpassingen geborgd. Het plan opnieuw voorleggen aan de raad is in dit stadium derhalve niet opportuun (**vraag 27**).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris

de waarnemend burgemeester

M. van der Veer
28-05-2026

A. Treep
28-05-2026