



## Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

---

Zaaknummer	557635
Onderwerp	<b>Stand van zaken uitbreidingslocatie De Bleek</b>
Portefuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers
Datum	27 oktober 2025

---

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van uitbreidingslocatie De Bleek. Er zijn sinds de afgelopen zomer veel ontwikkelingen geweest in de voorbereidingen van het woningbouwplan De Bleek. Het bestemmingsplan van fase 1 is definitief geworden en daarmee zijn de voorbereidingen in gang gezet om het plan definitief te maken. Wij informeren u in het navolgende over de recente ontwikkelingen, de planning voor het vervolg en het woningbouwprogramma.

### Uitspraak Raad van State

Het bestemmingsplan 'De Bleek fase 1' is op 11 december 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit bestemmingsplan waren drie beroepen ingesteld bij de Raad van State. Na overleg met een van de bezwaarmakers heeft deze zijn beroep weer ingetrokken. De overgebleven twee beroepen zijn behandeld tijdens een zitting bij de Raad van State op 14 april 2025. Op 11 juni heeft de Raad van State uitspraak gedaan: beide beroepen zijn ongegrond verklaard. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'De Bleek fase 1' nu onherroepelijk is.

### Beschermde diersoorten

In het plangebied moeten we rekening houden met een aantal bedreigde diersoorten: de heikikker, de modderkruiper, de haas, het konijn en marterachtigen. Om met de werkzaamheden in het terrein te kunnen beginnen is een flora- en faunavergunning van de provincie vereist. In september is een compensatieplan voor de bedreigde diersoorten ingediend en heeft de provincie dit goedgekeurd. De vergunning, die is verleend op 26 september jl., heeft betrekking op het compensatiegebied. Dit is een andere locatie dan waar de toekomstige woningbouw zal plaatsvinden, namelijk in Blokland.

De werkzaamheden in Blokland bestaan uit het aanleggen en verbreden van natuurvriendelijke oevers, greppels en poelen, en de aanplant van voederhagen. Dit is gebeurd in de laatste week van september en de eerste weken van oktober. Nadat de aanleg medio oktober gereed was is gestart met het overplaatsen van de heikikkers – voordat de winterslaap van de kikker begint. De hazen, konijnen en marterachtigen zullen zichzelf verplaatsen naar een nieuwe leefomgeving. Het compensatieplan is geldig voor fase 1 en fase 2 van De Bleek, zodat we later bij de realisatie van fase 2 niet opnieuw voor deze opgave staan. Deze diersoorten vormen dus geen belemmering meer voor onze werkzaamheden.

### Omgevingsvergunning

In september is de Omgevingsvergunning voor de bouw van 140 koopwoningen in 'De Bleek fase 1' aangevraagd. Om geen tijd meer te verliezen is deze aanvraag gedaan onder voorwaarde dat het archeologisch onderzoek wordt goedgekeurd (zie het kopje Archeologisch onderzoek). Zodoende weten we sneller of er eventueel bezwaren worden ingediend en lopen we geen vertragingrisico voor de vergunningprocedure. Onderdeel van de aanvraag is informatie over de maatvoering van de woningen en kavels, de postcodes en de huisnummering. De vergunning voor deze eengezinswoningen is in de week van 20 oktober verleend, waarna deze voor de periode van 6 weken ter inzage is gelegd.

"De Bleek fase 1" omvat in totaal 206 woningen en 4 staanplaatsen voor woonwagens. De overige nog te vergunnen woningen betreffen 60 sociale huurwoningen en de 4 staanplaatsen.



### Archeologisch onderzoek

De ODRU (Omgevingsdienst regio Utrecht) heeft laten weten dat behalve het flora- en faunaplan ook een archeologisch onderzoek nodig is. Dit gebeurt met een zogenaamd proefsleuvenonderzoek in het terrein. Als de heikickers is verplaatst wordt al gestart met dit onderzoek. Het archeologisch onderzoek wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd en zal naar verwachting ca. 6 weken in beslag nemen. Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan worden besloten of en in welke delen van het plangebied nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. De Omgevingsvergunning kan definitief worden verleend wanneer het proefsleuvenonderzoek is afgerond en bekend is of er maatregelen nodig zijn om eventuele archeologische vindplaatsen te beschermen.

### Wegen in het plangebied

Met het bestemmingsplan 'De Bleek fase 1' is nu ook de bestemming voor de toekomstige ontsluitingsroute definitief. Voor het bouwrijp maken van het terrein en daarna voor de bouwwerkzaamheden moet er een route worden gemaakt ten behoeve van het bouwverkeer naar het plangebied. Liefst zouden we een route aanleggen rechtstreeks vanaf de provinciale weg (Willeskop), om daarmee de bestaande weg De Bleek en de aangrenzende wijk zoveel mogelijk te ontzien. We hebben echter nog geen eigendom van de percelen aan de noordkant, waardoor we die voorkeursroute nog niet kunnen aanleggen. Dat betekent dat het bouwverkeer voorlopig over de bestaande weg De Bleek zal rijden en ongeveer halverwege het plangebied in rijdt. Ondertussen blijven we alles in het werk stellen om de wenselijke route toch te kunnen realiseren. De klankbordgroep van De Bleek is op de hoogte en akkoord met de vergunde voorlopige afwikkeling van het bouwverkeer over de Bleek en de aanleg van de definitieve bouwweg over de bouwlocatie.

De route van de bouwweg, die in het noordelijk plandeel zal worden aangelegd, is ook het tracé van de toekomstige ontsluitingsroute.

### Planning voor het vervolg

In het navolgende vindt u een overzicht van de belangrijkste uitvoerende activiteiten en (bouw)werkzaamheden in de komende periode tot aan de start van de bouw begin 2027.

### Aanmelding

Er is overweldigend veel belangstelling voor de woningen, voor het overgrote deel van woningzoekenden uit de gemeente. Geïnteresseerden voor een koopwoning hebben zich sinds publicatie in de lokale media bij de ontwikkelaar aangemeld. De inschrijving op bouwnummer is waarschijnlijk mogelijk na de zomer van 2026 (vanaf Q3).

### Werkzaamheden op de bouwlocatie

Het archeologisch sleuvenonderzoek start in december 2025. Na afronding vindt naar verwachting vanaf februari 2026 de zogenaamde voorbelasting plaats, het ophogen en verzwaren van de locatie met zand. De voorbelasting zal 6 maanden in beslag nemen. De start van het bouwrijp maken zal plaatsvinden in de zomer van 2026. Ook wordt dan gestart met de aanleg van het nutstracé en de zogenaamde cunetten. Dit zijn uitgravingen in de grond ten behoeve van de toekomstige wegen.

### Start verkoop

In het najaar van 2026 verwacht de ontwikkelaar van start te kunnen gaan met de verkoop van de woningen, ongeveer een half jaar voordat de grond bouwrijp wordt opgeleverd.

### Bouw van de woningen

Na de prijsvorming met de aannemer zal de bouw van de eerste 140 woningen naar verwachting van start kunnen gaan in maart 2027, te beginnen aan de zuidkant nabij de Tiendweg. De oplevering van deze 140 koopwoningen wordt 140 bouwdagen na verkoop verwacht, waarbij 5 woningen per week zullen worden opgeleverd.



### Prijsklassen en woningtypen

De onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de onderverdeling en woningtypen binnen de woningcategorieën van sociale huur- en vrijesectorwoningen in 'De Bleek fase 1'.

	Sociale huur 30%	Betaalbare koop 36%	Vrije sector vanaf 390 k 34%	Totaal
Deelfase 1				
1a		12 tussenwoningen	26 tussen- en hoekwoningen	38
1b		12 tussen- en hoekwoningen	4 tussen-, hoek-, vrijstaand	16
1c			19 2 <sup>^</sup> 1 kap, vrijstaand	19
<b>totaal deelfase 1</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>49</b>	<b>73</b>
Deelfase 2				
2a	30 appartementen	21 tussen- en hoekwoningen	3 hoek- en vrijstaand	
2a	10 beneden-bovenwoningen			
2a				
2b			12 2 <sup>^</sup> 1kap, vrijstaand	
2c	20 beneden-bovenwoningen	27 tussen- en hoekwoningen	4 hoek- en vrijstaand	
<b>totaal deelfase 2</b>	<b>60</b>	<b>48</b>	<b>19</b>	<b>127</b>
Staanplaatsen	4			4
Particuliere woningen			6	6
<b>TOT FASE 1</b>	<b>64</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>210</b>

In fase 1 zal de woningcategorie middenhuur niet worden aangeboden. Uit marktonderzoek voor fase 1 is gebleken dat de markt in Montfoort primair gericht is op koop. Mogelijk is middenhuur in fase 2 wel kansrijk.

### Fase 2

Fase 2 van De Bleek bestaat uit nog eens ca 300 woningen. Dit plandeel staat op het provinciale programma wonen en werken voor uitvoering vanaf 2030. Gelet op de ervaringen met fase 1 zullen we tijdig met de voorbereidingen van fase 2 gaan starten.

Wij houden u op de hoogte van de verdere planontwikkeling.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT  
de secretaris

de burgemeester

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong