



College van burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort
t.a.v. wethouder dhr. Jonkers
Kasteelplein 5
3417 JG MONTFOORT

ONDERWERP	Provinciale reactie flexwoningen De Bleek fase 2	TELEFOONNUMMER	+31681025239
DATUM	11-06-2024	E-MAILADRES	aletta.van.der.werff@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-14462	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Aletta van der Werff, Tamar Leene	TEAM	PL3

Geachte heer Jonkers, beste Rob,

Tijdens uw raadsvergadering van 22 april 2024 vond besluitvorming plaats over de vervolgstappen voor de realisatie van 40 flexwoningen op de locatie De Bleek fase 2. Uw raad heeft ingestemd met de realisatie van de flexwoningen, onder voorwaarde dat de provincie toestemming verleent voor de plaatsing van de flexwoningen op locatie De Bleek fase 2. Naar aanleiding hiervan heeft u contact opgenomen met gedeputeerde Van Muilekom om te spreken over de mogelijkheden vanuit de provincie op deze locatie, nu en voor de langere termijn. In deze brief nemen wij u mee in de mogelijkheden die wij hiertoe zien.

In totaal wenst uw gemeente 40 flexwoningen op locatie De Bleek fase 2 te plaatsen, zoals aangegeven in uw raadsvoorstel. Voor deze locatie geldt dat deze in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) in het vooruitzicht is gesteld als vervolg op De Bleek fase 1, maar nog niet in de programmering is opgenomen. Voor verstedelijking in het buitengebied dient opname in de programmering het geval te zijn, voordat realisatie mogelijk is. Fase 1 van De Bleek is al wel geprogrammeerd. U kiest ervoor om de flexwoningen niet in fase 1 te plaatsen, omdat deze fase al volledig is uitgewerkt met plannen voor reguliere woningbouw. U kijkt daarom naar fase 2 van De Bleek voor het realiseren van de 40 flexwoningen. Voor het realiseren deze flexwoningen heeft u vanuit het Rijk een subsidiebijdrage ontvangen. Deze bijdrage kent als voorwaarde dat in maart 2025 moet zijn gestart met het realiseren van de flexwoningen.

Waar flexwoningen doorgaans voor 10 à 15 jaar op een locatie worden geplaatst, geven exploitanten geregeld aan dat het voor het komen tot een financieel haalbaar project nodig is dat flexwoningen langer dan 15 jaar kunnen worden geëxploiteerd. Om van deze langere exploitatieperiode verzekerd te zijn, wenst u de flexwoningen op De Bleek fase 2 daarom langer te laten staan en de bouwlocatie uiteindelijk op te laten gaan in het permanente programma. Binnen onze provinciale regelgeving gelden deze woningen dan echter als permanente woningen en niet als flexwoningen (zie artikel 9.14a en 9.16a Omgevingsverordening). De ontwikkeling van permanente woningen dient via opname in de programmering van het PPWW mogelijk gemaakt te worden.

Met het oog op bovenstaande zien wij twee opties om de woningen op De Bleek fase 2 mogelijk te maken. Indien u de woningen als flexwoningen wenst te plaatsen, is in onze Omgevingsverordening een regel opgenomen die het

mogelijk maakt om maximaal 50 flexwoningen te plaatsen aansluitend aan stedelijk gebied (artikel 9.14a). Deze regel kent echter een opruimplicht na 15 jaar. Op grond van de regels in onze verordening dient de opruimplicht verzekerd te zijn op het moment van vaststelling van het omgevingsplan waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Indien u hieraan kunt voldoen en aan de overige voorwaarden uit artikel 9.14.a van onze [verordening](#) is de door u gewenste ontwikkeling direct op grond van onze Omgevingsverordening mogelijk. De omgevingsvergunning die u opstelt voor de flexwoningen zal door de provincie worden getoetst.

Uit onze eerdere contacten blijkt dat u de voorkeur heeft deze flexwoningen langer te laten staan en in te zetten als meer permanente woningen. Daarbij worden de flexwoningen vooral gebruikt als snel te realiseren bouwconcept. Indien u hiervoor kiest is realisatie op grond van artikel 9.14a niet mogelijk. In dat geval zou u de woningen kunnen voordragen om op te nemen in de programmering van het PPWW als permanente woningen, op een permanente woonlocatie. De huidige programmering voor De Bleek zou dan kunnen worden opgehoogd naar 250. Dit zou het mogelijk maken om tot en met 2030 50 extra woningen te realiseren. Deze woningen kunnen op het gebied van De Bleek fase 2 worden gerealiseerde en langer dan 15 jaar worden geplaatst. Inhoudelijk verwachten wij geen grote problemen omdat zowel fase 1 als fase 2 van De Bleek al zijn beoordeeld in de PlanMER. Een groter aantal woningen zal zoals u bekend wel regionaal moeten worden afgestemd. De vaststelling van het PPWW25 is in het voorjaar van 2025 (maart) voorzien, waarna realisatie van de (flex)woningen mogelijk kan worden. Eventueel kunt u vooruitlopend op de besluitvorming al wel het planologisch proces in werking zetten.

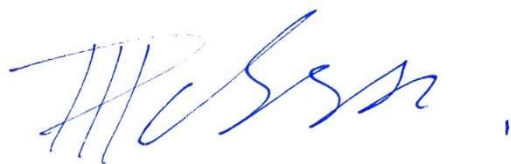
Als College staan wij positief tegenover woningbouw op De Bleek fase 2 en een eventuele ophoging van het programma in het volgende PPWW om zo ruimte te geven voor een continue langjarige woningbouwontwikkeling. Onzes inziens zou de plaatsing van flexwoningen de permanente woningbouw daarbij niet in de weg moeten zitten. Om een goede beoordeling te kunnen maken van de meest passende weg voor het mogelijk maken van de ontwikkeling, zijn er een aantal zaken waar wij van uw kant graag eerst nog inzicht in krijgen. Wij vragen u inzichtelijk te maken hoe de door u te doorlopen buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure er in de tijd uitziet. Voor De Bleek fase 1 geldt verder dat ecologisch onderzoek één van de vertragende factoren is. Graag vernemen wij van u hoe het ecologisch onderzoek voor fase 2 eruit ziet en in welke mate dit voor fase 2 ook vertragend kan werken.

Wij zien de aanvullende informatie van uw kant graag tegemoet en denken graag met u mee hoe we, passend binnen de juridische mogelijkheden, de ontwikkeling mogelijk kunnen maken. Indien door u gewenst is het mogelijk om een bestuurlijk overleg te plannen om gezamenlijke afspraken hieromtrent vast te leggen.

Hoogachtend,



Rob van Muilekom
Gedeputeerde Wonen



Huib van Essen
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling