



gemeente
Montfoort

Besluit Raad Nr.
Datum 01 JUL 2013

1055

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 17 juni 2013	Documentnr.	: 1055
Datum Raadsvergadering	: 1 juli 2013	Zaaknummer	: PR-13-21917
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: J.C. Teeuwen		

Onderwerp: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Lieve Vrouwegracht 16-20

Voorstel

1. Instemmen met de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:
 - a. Maximaal twintig appartementen in de huursector
 - b. Maximaal drie bouwlagen met kap, met uitzondering van de hoek Lieve Vrouwegracht – Achterdijk, waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan
 - c. Minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein
2. Het college opdracht geven een bestemmingsplan op te stellen om de ontwikkeling van twintig appartementen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 mogelijk te maken.

Samenvatting

Het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 ligt al jaren braak. Door de eigenaar, Bunnik Projekten, is een plan gemaakt, dat de ontwikkeling van twintig appartementen in de (particuliere) huursector inhoudt. Het realiseren van appartementen, welke uitermate geschikte zijn voor senioren, op deze locatie past binnen de Nota Volkshuisvesting en de Visie Binnenstad 2030. Het programma van twintig appartementen is minimaal nodig om de ontwikkeling door te laten gaan. Er wordt voldaan aan de parkeernorm. De hoogte van het gebouw is afgestemd op de molenbiotoop.

Bijlage(n)

1. Nieuwbouwplannen Lieve Vrouwegracht 16-20
2. Verslag inloopavond 24 april 2013
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, d.d. 13 december 2005, inclusief raadsbesluit

Aanleiding

Het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 ligt al geruime tijd braak. In 2003 is dit perceel aangekocht door Bunnik Projekten. Sindsdien is ook begonnen met de planontwikkeling voor deze locatie. Op 12 december 2005 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld door de gemeenteraad. Als belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarde is toen vastgesteld dat het te ontwikkelen gebouw uit maximaal drie bouwlagen met een kap mag bestaan.

Op 23 april 2007 zijn vervolgens twee ontwerpen aan de gemeenteraad voorgelegd: een ontwerp in U-vorm en een ontwerp in Blokken. Door de gemeenteraad is destijds gekozen voor het ontwerp in U-vorm. Er is



gemeente
Montfoort

daarna verder gegaan met de planontwikkeling. Als gevolg van de woningmarktcrisis, die eind 2008 begon, is de planontwikkeling echter stil komen te liggen.

Inmiddels heeft Bunnik Projekten een koper gevonden voor de grond. Ook is een nieuw plan ontwikkeld. Het nieuwe plan houdt de ontwikkeling van twintig appartementen in de (particuliere) huursector in. Omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden al uit 2005 dateren en niet meer voldoen, is het wenselijk om nieuwe randvoorwaarden vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 en het college opdracht te geven een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie.

Beoogd resultaat

Door in te stemmen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20, kan na jaren van braak liggen een stedenbouwkundige invulling worden gegeven aan dit terrein. Met het ontwikkelen van twintig appartementen in de (particuliere) huursector kan aan (een deel van) de woningbehoefte van met name ouderen in Montfoort worden voldaan.

Argumenten

1.1 *Ontwikkeling past binnen Visie Binnenstad 2030*

In 2007 is door de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2030 vastgesteld. Hierin wordt de locatie aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 genoemd als ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarnaast worden ouderen en starters als belangrijke doelgroepen voor woningbouw bij ontwikkellocaties in de binnenstad genoemd. De appartementen die Bunnik Projekten gaat ontwikkelen zijn met name geschikt voor ouderen. De ontwikkeling van twintig appartementen op de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 past dus binnen de Visie Binnenstad 2030.

1.2 *Ontwikkeling is in lijn met de Nota Volkshuisvesting*

Op 5 september 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Volkshuisvesting 2011-2020 vastgesteld. Hierin zijn ouderen als doelgroep van beleid aangewezen. De volgende doelstelling wordt genoemd in deze nota:

- *De sociale samenhang en de eigen identiteit van Montfoort en Linschoten blijft op de langere termijn behouden. De druk op de woningmarkt leidt op langere termijn niet tot verdrijving van senioren.*

Als mogelijke manier om deze doelstelling te bereiken wordt nieuwbouw van woningen genoemd. Woningen geschikt voor ouderen (onder andere appartementen) dienen zoveel mogelijk op inbreidingslocaties en nabij voorzieningen in de kern te worden gerealiseerd. Eén van de locaties voor nieuwbouw, die wordt genoemd in de Nota Volkshuisvesting, is de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

De (huur)appartementen die worden gerealiseerd door Bunnik Projekten zijn uitermate geschikt bij ouderen. Aan dit type woning is ook behoefte bij ouderen. Door in te stemmen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 wordt de slaagkans van ouderen op de Montfoortse woningmarkt vergroot, hetgeen in lijn is met de Nota Volkshuisvesting.

1.3 *Er wordt rekening gehouden met de molenbiotoop.*

De locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 ligt in de nabijheid van molen De Valk. Bij ontwikkelingen in de buurt van deze molen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. Wanneer de nieuwbouw te hoog zou worden, dan kan de molen hier last van vinden door onder andere minder wind en turbulentie. Bij de nieuwe



gemeente
Montfoort

plannen voor Lieve Vrouwegracht 16-20 is rekening gehouden met de molenbiotoop door niet hoger te gaan dan drie bouwlagen met kap. Op de hoek Lieve Vrouwegracht – Achterdijk wordt niet hoger te gegaan dan drie bouwlagen. De vermindering van wind en toename van turbulentie bij de molen als gevolg van deze plannen blijven hiermee beperkt. Door de molenaar is inmiddels per email aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling van Bunnik Projekten op de Lieve Vrouwegracht 16-20, zoals deze nu voorligt.

1.4 Ontwikkeling leidt niet tot grotere parkeeroverlast in directe omgeving

Bij nieuwbouwontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van parkeeroverlast voor de omgeving. Hiervoor dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Om de parkeernorm te bepalen is gekeken naar de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uit 2012. Voor appartementen in de vrije sectorhuur geldt een parkeernorm van tussen de 1,0 en 1,8 parkeerplaats per woning. Hierin is het aandeel bezoekers al opgenomen. Omdat de verwachting is dat met name ouderen de woningen zullen gaan huren en ouderen over het algemeen maar één auto per huishouden hebben, kan volstaan worden met de aanleg van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.

1.5 Aanpassingen raadsbesluit december 2005

Op 12 december 2005 is de nota van uitgangspunten voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 vastgesteld door de gemeenteraad. Toen is onder andere besloten dat het te ontwikkelen woningbouwplan uit maximaal drie bouwlagen met kap mag bestaan. Inmiddels zijn de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 concreet geworden. Het is daarom wenselijk om de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan te scherpen/aan te passen aan de nieuwbouwplannen. Zo is het wenselijk om het maximum aantal woningen vast te leggen en de bouwmassa op de hoek van de Lieve Vrouwegracht – Achterdijk te beperken tot maximaal drie bouwlagen. Ook kan de exacte parkeernorm nu worden vastgesteld, doordat het woningbouwprogramma bekend is. Daarnaast gelden sinds 2012 andere parkeernormen dan in 2004. Ook hierop dienen de stedenbouwkundige randvoorwaarden te worden aangepast. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

1.6 Omwonenden staan niet negatief tegenover ontwikkeling

Op 24 april 2013 heeft de gemeente, samen met Bunnik Projekten, een inloopavond georganiseerd om bij omwonenden te peilen wat zij van de nieuwe plannen van Bunnik Projekten vinden. Over het algemeen was er een positieve sfeer. Veel omwonenden vinden de nieuwe plannen mooi. Velen zijn blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren op deze locatie. Wel wordt door sommigen van hen de plannen als massaal ervaren. Ook wordt aandacht gevraagd voor verkeer en parkeren. Een verslag van de reactie is als bijlage toegevoegd.

2.1 Wijziging bestemming is noodzakelijk

De locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 valt onder het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad', welke op 31 januari 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie nog voor het grootste deel de bestemming 'Bedrijf'. Het ontwikkelen van twintig appartementen past niet binnen deze bestemming. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling van de twintig appartementen mogelijk te maken.

Financiën

De kosten van het ontwikkelen van de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 zijn in z'n geheel voor rekening van Bunnik Projekten. Dit geldt ook de kosten voor het nog op te stellen bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met Bunnik Projekten zal daarnaast een anterieure overeenkomst worden



gemeente
Montfoort

gesloten. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat alle eventuele planschade voortvloeiend uit de bestemmingswijziging, verhaald zullen worden op Bunnik Projekten.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- 1 juli 2013: raadsbesluit
- Juli – augustus: opstellen bestemmingsplan
- September – oktober: ontwerpbestemmingsplan ter inzage
- 16 december 2013: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Begin 2014: start bouw appartementen
- Eind 2014: oplevering appartementen

Communicatie

- Alle omwonenden zijn geïnformeerd over de nieuwe plannen van Bunnik Projekten en uitgenodigd voor de inloopavond op 24 april.
- Alle indieners van een reactie op de plannen zijn geïnformeerd over dit voorstel aan de raad.
- Nadat de raad een besluit heeft genomen, worden alle omwonenden geïnformeerd over de verdere procedure, waaronder het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Na een positief raadsbesluit wordt gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt op 16 december dit jaar ter vaststelling aangeboden aan de raad. Dit bestemmingsplan zal voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die nu ter vaststelling aan de raad voor liggen.

Bestuurlijke samenwerking

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler
algemeen directeur/ gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



gemeente
Montfoort

In de openbare vergadering van 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad ^{unaniem} besloten:

- I. Instemmen met de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:
 - a. Maximaal twintig appartementen in de huursector
 - b. Maximaal drie bouwlagen met kap, met uitzondering van de hoek Lieve Vrouwegracht – ^{Heiliglevent} ~~(Achterdijk)~~ ^{staat} waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan
 - c. Minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein ^{via amendement}
- II. Het college opdracht geven een bestemmingsplan op te stellen om de ontwikkeling van twintig appartementen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 mogelijk te maken.

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw de heer E.L. Jansen BA