

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16 – 20' heeft vanaf 28 november 2013 t/m 8 januari 2014 ter inzage gelegen. Op 10 december 2013 is er een informatieavond georganiseerd op het gemeentekantoor in Montfoort. Er zijn 9 zienswijzen ingediend.

Daarnaast hebben de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kenbaar gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

1. Zienswijze 1

Reactie:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de betonnen balkons in de gevelwand afbreuk doen aan de bouwstijl van het voormalige hotel/café 'De Zwaan'. Als de balkons uitgevoerd worden in baksteen, wordt dat passender geacht.

Antwoord:

De reactie voorziet op een aspect waar het bestemmingsplan niets over zegt, namelijk de uiterlijke verschijning. Dit is een welstandsaspect. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit (Welstand) heeft in haar principe-advies aangegeven om het horizontale karakter in het ontwerp, waar mogelijk, te versterken. Diverse elementen in het gevelbeeld (zoals de betonnen balkon-elementen) kunnen daarbij in heroverweging worden genomen. Het definitieve bouwplan zal nogmaals door de commissie voor ruimtelijke kwaliteit beoordeeld worden.

2. Zienswijze 2

Reactie:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het nieuwbouwplan te hoog wordt en te dicht op de weg komt te staan. Hierdoor treedt er een verlies van de privacy op. De liftkoker is een doorn in het oog.

Waarom worden de parkeerplaatsen niet aan de voorzijde gesitueerd, waardoor het pand verder van de weg komt te liggen?

Het vorige ontwerp, met de gekleurde gevels, paste veel beter in het straatbeeld.

Antwoord:

Een bouwplan op een kavel, dat circa 25 jaar braak heeft gelegen, is voor de directe omgeving altijd een verandering. Voor de omgeving is het altijd duidelijk geweest dat het perceel een keer ontwikkeld zou gaan worden. Op het perceel kan, conform het geldende bestemmingsplan, een bedrijf gevestigd worden (met een milieucategorie 1 of 2). De bouw van een appartementencomplex op deze locatie wordt passender geacht.

De geplande nieuwbouw komt in het verlengde van de voorgevels van de naastgelegen panden. Daarmee wordt het, van oudsher aanwezige profiel (de afstand van gevel tot gevel van tegenover elkaar gelegen panden) weer hersteld. Tot circa eind jaren tachtig van de vorige eeuw stond hier hotel De Zwaan. Dit gebouw vormde één van de solitaire gebouwen binnen de structuur van kleinschalige individuele panden. De solitaire gebouwen kenmerken zich vaak door een heldere symmetrische opbouw waarbij de entree zich aan de belangrijkste straat bevindt en duidelijk gemarkeerd is. Deze gebouwen kennen daarnaast een grotere bouwhoogte. Het solitaire gebouw en de architectuurstijl van hotel De Zwaan is als uitgangspunt genomen bij het ontwerp van het bouwplan.

In binnenstedelijke situaties vindt men van oudsher grotere solitaire gebouwen zoals een gemeentehuis, ziekenhuis, een kerk of een school. Het bouwplan is een solitair gebouw dat de plek inneemt van het verloren gegane hotel De Zwaan.

Het verplaatsen van het pand naar achteren, waardoor de parkeerplaatsen voor het pand komen te liggen, doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de straat. Dit draagt niet bij aan de kwaliteit van de buurt / straat.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2013 besloten dat er een pand van drie bouwlagen met een kap (of terugliggende bouwlaag) gerealiseerd mag worden op deze locatie. Zowel het ontwerp als het bestemmingsplan voldoen aan deze voorwaarden.

De afstand van tussen de voorgevels van de bestaande woningen aan de Lieve Vrouwegracht en het nieuw te bouwen complex bedraagt 15 meter. De balkons krijgen bovendien een dichte afscheiding. Beide aspecten zorgen dat de privacy voldoende gewaarborgd wordt.

Gezien de doelgroep (ouderen) is de aanwezigheid van een lift in het pand van belang. Een lift heeft altijd een liftkoker die een beetje boven het dakvlak uitsteekt. De liftkoker, die in het midden van het pand aanwezig is, komt circa 60 cm boven het dakvlak uit. Hierdoor is deze niet zichtbaar vanaf de straat. Zelfs vanaf de zolderverdieping van de tegenoverliggende woning, is de liftkoker niet tot nauwelijks zichtbaar.

3. Zienswijze 3

Reactie:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het nieuwbouwplan te hoog wordt en te dicht op de weg komt te staan. Hierdoor treedt er een verlies van de privacy op. De liftkoker is een doorn in het oog. Het totale ontwerp past niet in het beeld van de Lieve Vrouwegracht. Waarom worden de parkeerplaatsen niet aan de voorzijde gesitueerd, waardoor het pand verder van de weg komt te liggen?

Het vorige ontwerp, met de gekleurde gevels, paste veel beter in het straatbeeld.

Antwoord:

Zie antwoord onder 2.

4. Zienswijze 4

Reactie:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het bouwplan te hoog, te massaal en te dicht bij de weg wordt gesitueerd.

Antwoord:

Zie antwoord onder 2.

5. Zienswijze 5

Reactie:

Indiener van de zienswijze geeft aan:

- a. dat het bouwplan te modern is en daarmee niet in het straatbeeld past;
- b. dat het bouwplan ertoe leidt dat de woningen aan de overzijde van de straat minder licht inval krijgen;
- c. dat de balkons aan de voorzijde een grote inbreuk is op de privacy;
- d. zich zorgen te maken om schade aan de woning vanwege zware bouwwerkzaamheden.

Antwoord:

- a. Zie antwoord onder 2;
- b. Het appartementencomplex wordt ten noorden van de woningen aan de Lieve Vrouwegracht 23 t/m 35 gesitueerd. Met de ontwikkeling van het appartementencomplex hoeft daarom niet gevreesd te worden voor minder lichtinval.
- c. Zie antwoord onder 2;
- d. De ontwikkelaar heeft in 2013 al vooropnames gemaakt van de panden in de directe omgeving. Deze vooropnames zijn bedoeld om een 0-situatie vast te leggen: de situatie voordat er werkzaamheden plaats vinden. De ontwikkelaar heeft aangegeven de fundering aan te brengen middels het toepassen van boorpalen. Het toepassen van boorpalen, leidt tot aanzienlijk minder trillingen tijdens de bouw. Mocht er als gevolg van

de bouw toch schade ontstaan aan de woningen, dan komt het herstel van deze schade volledig ten laste van de ontwikkelaar.

6. Zienswijze 6

Reactie:

Indiener van de zienswijze is het niet eens dat voor 20 appartementen 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Tegenwoordig hebben mensen veelal twee auto's per gezin en ontvangen daarnaast ook visite, waardoor het waarschijnlijk is dat er in de straten rondom het nieuwe pand geparkeerd zal worden. De binnenstad heeft een parkeerprobleem, dat zal verergeren wanneer er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Vernomen is dat de ingang van de appartementen op de hoek van Lieve Vrouwegracht-Heiliglevenstraat is. Bewoners parkeren daarom wellicht liever hun auto op de Lieve Vrouwegracht) dan op de parkeerplaatsen achter het appartementencomplex.

Antwoord:

De 'Visie binnenstad 2030' van de gemeente geeft aan dat nieuwbouwwoningen met name worden gericht op ouderen en starters. Ouderen zijn ook de doelgroep van het appartementencomplex aan de Lieve Vrouwegracht. Tijdens de informatieavond op 10 december 2013 is ook gebleken dat de meeste belangstellenden in deze doelgroep vallen. Veelal zijn het mensen die kleiner willen gaan wonen, wel in Montfoort willen blijven wonen en graag de nabijheid van voorzieningen willen hebben. Het autobezit onder ouderen ligt lager dan bij gezinnen met tweeverdieners.

Eind 2009 heeft de gemeenteraad parkeerbeleid vastgesteld. Voor wat betreft de parkeernormen wordt verwezen naar de parkeernormen van het ASVV, welke zijn vastgelegd in de publicatie van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). Voor deze locatie gelden de CROW-criteria 'huur, etage, duur' in 'weinig stedelijk gebied'. Voor deze categorie woningen wordt een parkeernorm voorgeschreven van minimaal 1,0 en maximaal 1,8. Dit is een norm, inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de parkeernorm van een goedkopere huurwoning opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Gezien de doelgroep senioren wordt een parkeernorm van 1,3 voldoende geacht door de gemeenteraad van de gemeente Montfoort.

In het ontwerp dat in april 2013 is gepresenteerd was de ingang van het gebouw op de hoek gesitueerd. Dit is gewijzigd. Tijdens de informatieavond op 10 december 2013 is er een nieuw ontwerp gepresenteerd. Opgemerkt dient te worden dat dit niet de definitieve bouwtekeningen waren, maar impressie-schetsen. De ingang van het appartementencomplex is op deze schetsen in het midden van het gebouw geprojecteerd, aan de voor- en achterzijde van het pand.

Door een extra ingang aan de achterzijde te plaatsen is het aantrekkelijk om, als toekomstig bewoner van het complex, de auto achter het appartementencomplex te parkeren (op eigen terrein). De vrees dat de ontwikkeling van het complex bijdraagt aan een toename van de parkeerdruk van de binnenstad, wordt daarom niet gedeeld.

7. Zienswijze 7

Reactie:

Indiener van zienswijze geeft de volgende aspecten aan:

- a. Het bouwen van het gebouw te dicht op de kruising Lieve Vrouwegracht – Heiliglevenstraat leidt tot verkeersonveilige situaties. Nu kunnen de auto's, die de binnenstad in willen, nog redelijk ver de Heiliglevenstraat inkijken, zodat zij vroegtijdig het verkeer zien aankomen. Met de bouw van het appartementencomplex verdwijnt dit zicht. Het trottoir in de Heiliglevenstraat is bovendien te smal om gebruikt te kunnen worden door mensen met een rollator of een kinderwagen. Verzocht wordt het pand één meter terug te leggen aan de zijde van de Heiliglevenstraat, waardoor de straat breder wordt en een breder trottoir mogelijk is.

- b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet niet, omdat door de inrit aan de Heiliglevenstraat zeker drie parkeerplaatsen moeten verdwijnen. Per saldo is er dus een tekort van drie parkeerplaatsen.

Antwoord

- a. Met de bouw van het complex wordt het zicht van de Lieve Vrouwegracht op de Heiliglevenstraat (en vise versa) minder. Dat betekent niet per definitie dat de verkeersonveiligheid hierdoor vergroot wordt. Uit de praktijk blijkt dat als het zicht van een langere afstand minder wordt, de verkeersveiligheid toeneemt. Verkeersdeelnemers, en met name automobilisten, passen hier hun gedrag op aan. Voor het hele gebied rond het appartementencomplex geldt bovendien een maximale rijsnelheid van 30-km per uur.

Het trottoir in de Heiliglevenstraat tot aan het plan valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Eventuele aanpassingen van dit trottoir worden momenteel nog niet voorzien. Het trottoir naast het gebouw, vanaf het parkeerterrein tot aan de Lieve Vrouwegracht, wordt voldoende breed voor mensen met een rollator en kinderwagen.

- b. Het terrein aan de Lieve Vrouwegracht ligt al een lange tijd braak. Toen het perceel nog wel in gebruik was, vond de ontsluiting van het perceel plaats op de Heiliglevenstraat. De inritbanden van de in- en uitrit, naast Heiliglevenstraat 18, zijn nog aanwezig. De enige reden waarom er momenteel geparkeerd wordt, is omdat het perceel niet in gebruik is: de uitrit wordt niet gebruikt. Bij het in gebruik nemen van het perceel is het logisch dat de in- en uitrit weer gebruikt gaat worden. De parkeerplaatsen die afgelopen jaren 'tijdelijk' gebruikt konden worden, kunnen na realisatie van het bouwplan niet meer gebruikt worden. Er is daarom geen sprake van een vermeend 'verlies' van parkeerplaatsen, welke gecompenseerd dienen te worden.

8. Zienswijze 8

Reactie:

Indiener van zienswijze geeft de volgende aspecten aan:

- a. De vier verdiepingen is te hoog en te massaal. Voorgesteld wordt om 3 verdiepingen en een schuine kap te realiseren en de gevel aan te passen, zodat deze past in het centrum van een historische stadje;
- b. In verband met privacy-overwegingen wordt verzocht het gebouw naar achter op het perceel te plaatsen en de parkeerplaatsen voor het pand te realiseren;
- c. De bouwhoogte is nu strijdig met de vrijwaringszone van de molen. Verzocht wordt dit aan te passen;
- d. Verzocht wordt het bouwplan uit 2007 uit de kast te halen; verwacht wordt dat voor dat ontwerp meer draagvlak is;
- e. Verzocht wordt om een nieuw woningbehoefte-onderzoek uit te voeren, zodat beslissingen op basis van actuele gegevens genomen kunnen worden.

Antwoord

- a. Zie antwoord onder 2. In aanvulling daarop kan gesteld worden dat de bouwhoogte van een pand met drie verdiepingen met een kap hetzelfde is als een gebouw met een vierde terugliggende laag. Gezien de beantwoording onder 2 kan geconstateerd worden dat het ontwerp juist goed past in het historische stadje.
- b. Zie antwoord onder 2.
- c. Het is juist dat de maximaal toegelaten bouwhoogte, conform de molenbiotoop deels wordt overschreden. Een nieuwe ontwikkeling mag niet bijdragen aan een verdere verstoring van het zicht op en de windvang van de molen. Om dat veilig te stellen zijn er strenge bouwregels opgesteld. Maar als de windvang van een molen al deels verstoord is (in dit geval door de kerk), dan zijn er mogelijkheden om hiervan af te wijken mits nieuwe ontwikkelingen niet bijdragen aan het verdere verstoren van de windvang. Daarvoor dient ook overleg plaats te vinden met de beheerder van de molen. Dit overleg heeft plaats gevonden.
De gemeente heeft in overleg met de molenstichting onderzocht of de overschrijding acceptabel is. Het nieuwe appartementengebouw staat vanuit de molen direct in de lijn

van de kerk. Dit betekent dat de benodigde wind vanuit de richting van de kerk momenteel al beperkt is. In diverse gesprekken met de molenaars is aangegeven om de oostzijde van het appartementengebouw te beperken tot drie bouwlagen. Aan deze wens is met het huidige ontwerp voldaan. Niet alleen is gekozen om de oostzijde van het gebouw lager uit te voeren maar ook de westzijde van het gebouw in drie bouwlagen uit te voeren. De setback (een vierde laag) komt door deze keuze nagenoeg in de luwte van de kerk te liggen. Het nieuw te realiseren appartementencomplex aan de Lieve Vrouwegracht draagt niet bij aan het verder verstoren van de windvang.

- d. Deze reactie verwondert de gemeente. De rest van deze zienswijze is erop gericht dat het nieuwbouwplan zo 'groot en massaal' is. Het bouwplan uit 2007 is in omvang groter (en op onderdelen hoger) dan het bouwplan dat nu mogelijk gemaakt wordt. De gemeente deelt de mening van de indiener van de zienswijze, dat uit plan uit 2007 meer draagvlak zou krijgen, daarom niet.
- e. Zoals in de toelichting van het plan is opgenomen voldoet het bouwplan aan diverse gemeentelijke beleidsstukken: de Visie binnenstad 2030, het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Montfoort en de Nota Volkshuisvesting 2011-2020. Deze beleidstukken geven aan dat er in de toekomst behoefte is aan woningen voor m.n. ouderen en starters. Die toekomst is nu. Gezien de grote belangstelling die getoond is op de informatieavond op 13 december 2013 blijkt dat er nu veel behoefte is voor woningen voor ouderen. Het wordt daarom niet nodig geacht om nu een woningbehoefte onderzoek te doen.

9. Zienswijze 9

Reactie

Indiener van zienswijze geeft de volgende aspecten aan:

- a. Indiener is teleurgesteld dat alle bezwaren van omwonenden van voorjaar 2013 zijn genegeerd: waarom is er wel overleg geweest met de molenaar en geen overleg met de omwonenden?
- b. In het voorjaar van 2013 waren er veel bezwaren over de hoogte. Dit zou worden aangepast, maar dat is zeker niet gebeurd. Het pand is alleen maar hoger geworden. Het laatste ontwerp voldoet ook niet aan het raadsbesluit van 1 juli 2013, waarin bepaald is dat er maximaal drie bouwlagen met kap gerealiseerd mag worden.
- c. De hoogte van 9 resp. 12 meter is ook in strijd met de vrijwaringszone van de molen. Enkel overleg met molenaar over de verstoring van de zichtlijnen en de windvang garandeert nog niet dat er in de toekomst geen problemen ontstaan. Wat is het bezwaar tegen het opnieuw opnemen van de vrijwaringszone?
- d. Met het laatste ontwerp is een nieuwe architectuur gepresenteerd, dat niet mooi gevonden wordt. Het oogt veel groter dan het vorige ontwerp omdat het één massief gebouw is. Het gebouw is te groot massaal en past niet op deze plek. Het vorige ontwerp paste veel beter binnen het straatbeeld.
- e. De 4 bouwlagen met balkons aan de voorzijde zijn een grote inbreuk op de privacy van de bewoners aan de Lieve Vrouwegracht en passen niet in het straatbeeld.
- f. Het pand staat te dicht op de weg. Verzocht wordt het pand verder naar achter te zetten en de parkeerplaatsen aan de voorzijde te realiseren.
- g. Het plan houdt niet te weinig parkeerplaatsen rekening. In plaats van een parkeernorm van 1,3 zal er rekening gehouden moeten worden met een parkeernorm van 2,0.
- h. Het plan gaat uit van een woningbehoefteonderzoek uit 2007. Het project wordt niet eerder opgeleverd dan 2015. Wellicht is er dan geen behoefte meer aan huurappartementen, maar aan koopappartementen.
- i. Geadviseerd wordt om bij dit soort projecten in overleg te treden met omwoners en niet steeds plannen te presenteren waar omwonenden op moeten reageren. De indieners van de zienswijze zouden graag participeren in de besluitvorming van het ontwerp. Verwacht wordt dat in overleg met de omwonenden tot een besluit gekomen kan worden, waar geen bezwaren op komen.

Antwoord

- a. De bijeenkomst in april 2013 was er, onder andere, op gericht om in overleg te treden met de omwonenden. Tijdens die bijeenkomst zijn omwonenden in de gelegenheid

gesteld om kennis te nemen van het aanvankelijke bouwplan en om te reageren op dat plan. Naar aanleiding van die bijeenkomst is het ontwerp aangepast. Voor wat betreft het overleg met de molenaar wordt verwezen naar het antwoord onder 8c.

- b. Het ontwerp is naar aanleiding van de bijeenkomst in april 2013 aangepast. Het is juist dat in het raadsbesluit is aangegeven dat er gebouwd mag worden in maximaal drie bouwlagen met kap. Hiermee wordt de maximale massa aangegeven. Het definitieve ontwerp heeft drie lagen en een terugliggende vierde bouwlaag. Dit komt overeen met de maximale bouwhoogte, zoals benoemd in het raadsvoorstel van 1 juli 2013. Het ontwerp voldoet dus aan de gedachte van het raadsvoorstel. Het was wellicht correcter geweest als in het raadsvoorstel gesproken werd over 'drie bouwlagen met kap, dan wel drie bouwlagen en een vierde terugliggende laag'. Het ontwerp is niet hoger geworden ten opzichte van het gepresenteerde ontwerp uit april 2013.
- c. Zie beantwoording onder 8c. In aanvulling daarop kan gesteld worden dat de molenbiotoop voor de rest van de kern blijft bestaan. Aangezien voor het appartementencomplex dit specifieke bestemmingsplan is opgesteld, heeft het voor dit bestemmingsplan geen nut om de vrijwaringszone op te nemen; er wordt namelijk gebruik gemaakt van een ontheffingsmogelijkheid op de molenbiotoop.
- d. Zie antwoord onder 2.
- e. Zie antwoord onder 2.
- f. Zie antwoord onder 2.
- g. Zie antwoord onder 6.
- h. Zie antwoord onder 8e.
- i. Overleg met omwonenden kan op verschillende manieren vorm gegeven worden. De gemeente heeft, samen met de ontwikkelaar, ervoor gekozen om dit in de vorm van gezamenlijke informatiebijeenkomsten te doen. Het één op één overleggen met omwonenden biedt geen garantie dat er dan een ontwerp op tafel komt waar iedereen het mee eens is. Wat de één mooi vindt, vindt de ander niet mooi: over smaak valt te twisten.