



Reactienota inloopavond Lieve Vrouwegracht 16-20

De locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 ligt al geruime tijd braak. Hiervoor zijn al verschillende plannen ontwikkeld. De nieuwste plannen houden de bouw van twintig appartementen in. Op donderdag 25 april 2013 zijn deze plannen tijdens een inloopavond gepresenteerd aan omwonenden en andere geïnteresseerden. De plannen zijn ook geplaatst op de website van de gemeente Montfoort. Tot en met 5 mei 2013 bestond de mogelijkheid om een reactie te geven op de plannen. Van deze gelegenheid is door zestien reclamanten (indieners van een inspraakreactie) gebruik gemaakt.

Deze zestien reacties zijn hieronder per reactie samengevat. Per reactie is vervolgens commentaar vanuit de gemeente gegeven.

Volgnummer: 1

Samenvatting reactie

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant geeft aan dat het gebouw niet binnen de binnenstad van Montfoort past. Volgens reclamant bevinden zich binnen de stadspoorten gebouwen met vier bouwlagen. Reclamant vindt dat de maximale bouwhoogte dan ook drie bouwlagen moet zijn.
- b. Balkons van de nieuwe appartementen kijken rechtstreek in de woning van reclamant.
- c. Reclamant vreest voor verminderde lichttoetreding in haar woning.
- d. Reclamant vreest voor planschade.
- e. Reclamant geeft aan dat er al een parkeerprobleem is en stelt vraagtekens bij de gehanteerde parkeernorm.
- f. Reclamant geeft aan dat het plan is ontworpen om commerciële redenen en om ruimtelijke redenen. Het plan lijkt een compromis voor jarenlang rente bij schrijven door de ontwikkelaar.

Reactie gemeente

- a. De gemeente is van mening dat het gebouw, ondanks de drie bouwlagen met kap, binnen de binnenstad past. Er zijn meer gebouwen met vier bouwlagen (of hoger). Ook in de directe omgeving van het project, aan de overkant van de straat, bevindt zich een woning met een hoogte van elf meter. Daarnaast is een omvang van drie bouwlagen met kap nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte



van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

- b. Er is gekozen voor balkons aan de voorzijde, omdat hier de meeste zon aanwezig is. Daarnaast bevinden de ingangen van de appartementen zich aan de achterzijde, waardoor het niet mogelijk is om daar de buitenruimte (balkons) van de appartementen te realiseren. Over de precieze uitwerking van de balkons moet nog overleg gevoerd worden met Welstand.
- c. De woning van reclamant bevindt zich ten zuiden van de nieuwbouw aan de Lieve Vrouwegracht 16-20. De woningen zullen dan ook niet tot gevolg hebben dat reclamant minder zon in haar woning zal krijgen.
- d. Wanneer reclamant voor planschade vreest, kan zij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen. Overigens verwacht de gemeente dat de planschade gering zal zijn. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' kan immers nu al een bedrijfsgebouw met een maximum goothoogte van zeven meter worden gerealiseerd. Daar bovenop is nog een kap toegestaan met een hoek van maximaal 50 graden. De gemeente verwacht niet dat er sprake is van een planologische verslechtering (= planschade) voor reclamant als gevolg van de nieuwbouw.
- e. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
- f. De gemeente acht het plan passend binnen de structuur van de binnenstad, ook omdat hiermee voldaan kan worden aan een deel van de woningbehoefte van senioren. Voor verdere reactie, zie beantwoording onder a.

Volgnummer: 2

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant vindt de nieuwbouwplannen te hoog.

Reactie gemeente

Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve



Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

Volgnummer: 3

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant is tegen de nieuwbouwplannen en draagt daarvoor de volgende argumenten aan:

- a. De nieuwbouw is te hoog. Er moet minimaal één bouwlaag af.
- b. Alle privacy is weg, doordat vanuit de dagelijkse woonruimte in de woning van reclamant en burens gekeken wordt.
- c. De bouwstijl komt niet overeen met de buurt.
- d. De projectnaam 'De Zwaan' is misplaatst. Er is geen overeenkomst met het gebouw dat er eerst heeft gestaan.
- e. Reclamant verwacht dat de woningen te duur zijn en vreest daardoor leegstand.

Reactie gemeente

- a. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.
- b. De afstand van de nieuwe appartementen tot aan de woning van reclamant bedraagt ruim dertien meter. Deze afstand is ruim genoeg om te voorkomen dat er een onaanvaardbare vermindering van de privacy van reclamant ontstaat. Overigens kan op grond van het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' op de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van zeven meter. Daar bovenop is nog een kap toegestaan met een hoek van maximaal 50 graden. Het huidige bestemmingsplan zorgt dus ervoor dat er een vermindering van privacy kan optreden bij reclamant.
- c. Zoals bij elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wanneer de welstandscommissie advies geeft over een bouwplan, dan wordt ook de relatie met de omgeving meegenomen in het advies. De gepresenteerde bouwplannen zijn nog een voorlopig ontwerp en kunnen op advies van de welstandscommissie nog worden



aangepast. Drie bouwlagen met kap is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkeling (zie ook beantwoording onder a).

- d. De naam van het project is een keuze van de projectontwikkelaar. Deze opmerking wordt dan verder ook ter kennisgeving aangenomen.
- e. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, is gebleken dat er vanuit senioren een grote behoefte is aan appartementen in de huursector, onder andere de particuliere huursector. De woningen die door Bunnik Projekten ontwikkeld gaan worden op de Lieve Vrouwegracht 16-20 vallen onder dit woningtype. Ook tijdens de inloopavond op 25 april is door verschillende aanwezigen aangegeven interesse te hebben in een woning, zoals door Bunnik Projekten gepresenteerd. De gemeente verwacht dan ook geen leegstand van de woningen.

Volgnummer: 4

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Het gebouw is te hoog.
- b. Reclamant stelt vraagtekens bij het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

- a. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.
- b. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.



Volgnummer: 5

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant vindt dat het geheel erg massaal over komt en zou liever een laag minder zijn, met name op de hoek Lieve Vrouwegracht en Heiliglevenstraat. Als op deze hoek een laag minder gerealiseerd zou worden, dan zou dit beter zijn voor de verkeersveiligheid. Het zicht op het verkeer vanuit de zijstraten zou dan beter zijn dan bij de geplande drie bouwlagen met kap nu.

Reactie gemeente

Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

Het maakt voor de verkeersveiligheid daarnaast niet uit of er drie bouwlagen met kap worden gerealiseerd of twee bouwlagen met kap op de hoek van de Lieve Vrouwegracht en de Heiliglevenstraat. Het zicht op het verkeer vanuit de zijstraten blijft dan gelijk.

Volgnummer: 6

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant vindt dat het plan er schitterend uit ziet en vindt het een verrijking voor de binnenstad. Reclamant hoopt dan ook dat het plan doorgaat.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 7

Samenvatting inspraakreactie

Reclamanten maken de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamanten vragen zich af hoe het met parkeren zal gaan, aangezien de parkeergelegenheid in de omgeving nu al slecht is.



- b. Reclamanten vreest dat zij minder avondzon in de voortuin zullen krijgen door de drie bouwlagen.
- c. Reclamanten vinden de vormgeving van de appartementen er fraai uitzien.

Reactie gemeente

- a. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
- b. Op grond van het huidige bestemmingsplan ‘ Binnenstad’ is op de hoek van de Lieve Vrouwegracht – Heiliglevenstraat al een bedrijfsgebouw mogelijk met een goothoogte van 6,5 meter. Daar bovenop is nog een kap mogelijk met een maximaal hoek van 50 graden. Wanneer van deze bouwmogelijkheden gebruik zou worden gemaakt, dan zou de voortuin van reclamant al geen avondzon meer krijgen. Het realiseren van een appartementencomplex, bestaande uit drie bouwlagen met kap, leidt niet tot een verslechtering ten opzichte van wat nu al mogelijk is op grond van het bestemmingsplan ‘ Binnenstad’ .
- c. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 8

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant maakt zich zorgen om de parkeersituatie. Reclamant stelt dat er niet genoeg ruimte aanwezig is op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 om de 26 parkeerplaatsen, die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning, te kunnen realiseren. Daarnaast zullen door de uitritten op de Achterdijk en Heiliglevenstraat een aantal openbare parkeerplaatsen verdwijnen, hetgeen de parkeersituatie negatief beïnvloedt.
- b. Reclamant maakt zich zorgen over de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van zijn pand aan Lieve Vrouwegracht 14A. Reclamant stelt dat de hoogte, zoals deze is vastgesteld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden eind 2005, nodig was voor de parkeergarage, maar dat dus het parkeren bovengronds wordt opgelost, er sprake is van een nieuw situatie. Reclamant verzoekt het besluit uit 2005 toe te sturen.
- c. Daarnaast stelt reclamant dat de hoogte van het gebouw niet in lijn is met de molenbiotoop en de Visie Binnenstad, waarin wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de bestaande omgeving.



- d. Reclamant geeft aan dat de bestemming van zijn huidige pand in de toekomst ' Wonen' kan worden, maar dat door de hoogte van het gebouw aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 deze bestemming wellicht minder aantrekkelijk wordt.
- e. Reclamant vraagt aandacht voor de zijgevel van het gebouw aan de kant van Heiliglevenstraat. Deze geeft nu meer de illusie van een fabriekspand dan van een woongebouw.

Reactie gemeente

- a. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
De gemeente zal met de ontwikkelaar een overeenkomst sluiten, waarin onder andere geregeld wordt dat er minimaal 26 parkeerplaatsen bij twintig woningen gerealiseerd moeten worden. In de gepresenteerde tekeningen zijn de parkeerplaatsen al exact ingetekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de beschikbare ruimte voor parkeerplaatsen op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20.
Ten aanzien van het verdwijnen van de parkeerplaatsen als gevolg van de nieuwe inritten van het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20: op dit moment ligt aan de Heiliglevenstraat reeds een uitrit. Hier mag officieel niet voor geparkeerd worden, maar dit wordt nu gedoogd, omdat het terrein Lieve Vrouwegracht 16-20 momenteel nog braak ligt. Wanneer de nieuwbouw op Lieve Vrouwegracht 16-20 ontwikkeld wordt, dan zal deze onofficiële parkeerplaats verdwijnen. Deze hoeft echter niet gecompenseerd worden, omdat er geen formele parkeerplaatsen verdwijnen.
- b. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20. Het besluit tot het vaststellen van deze randvoorwaarden zal naar reclamant toegestuurd worden.
- c. Over de nieuwbouwplannen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 is overleg gevoerd met de molenaar van de molen De Valk. Deze heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen



de nieuwbouwplannen. De molenbiotoop leidt dan ook niet tot belemmeringen van de geplande ontwikkeling. Daarnaast is in de Visie Binnenstad 2030, zoals reclamant al stelt, opgenomen voor nieuwbouwontwikkelingen dat deze aan dienen te sluiten bij de bestaande omgeving. Zoals bij elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wanneer de welstandscommissie advies geeft over een bouwplan, dan wordt ook de relatie met de omgeving meegenomen in het advies. De gepresenteerde bouwplannen zijn nog een voorlopig ontwerp en kunnen op advies van de welstandscommissie nog worden aangepast. Het uiteindelijke ontwerp zal zoveel aansluiting vinden bij de omgeving. Drie bouwlagen met kap is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkeling (zie ook beantwoording onder b).

- d. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is op de hoek Lieve Vrouwegracht – Heiliglevenstraat momenteel een bedrijfspand mogelijk met een goothoogte van 6,5 meter. Daar bovenop is nog een kap mogelijk met een hoek van maximaal 50 graden. Wanneer dit gerealiseerd zou worden, zou dit een negatief effect hebben op een toekomstige bestemming 'Wonen' van het pand Lieve Vrouwegracht 14A. Het realiseren van appartementen in gebouw met drie bouwlagen met kap heeft naar verwachting een minder groot negatief effect dan het realiseren van een bedrijfspand, zoals nu mogelijk is op grond van het bestemmingsplan.
- e. De gepresenteerde plannen zijn nog een voorlopig ontwerp. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal zoveel mogelijk aandacht worden besteed aan de uitstraling van de gevel langs de Heiliglevenstraat.

Volgnummer: 9

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. In verband met de gemetselde funderingen van de oude huizen verzoekt reclamant voor boorpalen in plaats van heipalen, ook om problemen zoals bij de bouw van de supermarkt te voorkomen.
- b. Reclamant verzoekt om de weg langs de parkeerplaatsen eenrichtingsverkeer te maken, met daarbij een rijrichting waarbij de ingang van het parkeerterrein bij de Heiliglevenstraat komt te liggen en de uitgang aan de Achterdijk.
- c. Reclamant verzoekt om de 26 nieuwe parkeerplaatsen openbaar te maken, in verband met het verdwijnen van parkeerplaatsen aan de Heiliglevenstraat ter plaatse van de nieuwe weg.

Reactie gemeente

- a. Bij de bouw van de appartementen zal rekening worden gehouden met de funderingen van de oude huizen in de omgeving. Voordat gestart wordt met de bouw wordt bepaald of er gewerkt wordt met boorpalen of met heipalen. Voorwaarde is dat de omliggende huizen geen schade mogen ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden op de Lieve Vrouwegracht 16-20.



- b. Er wordt gekeken of het wenselijk is om de inritten aan de Heiliglevenstraat en Achterdijk eenrichtingsverkeer te maken. Er zal gekeken worden naar de meest wenselijke rijrichting vanuit verkeersveiligheid gezien. In de nog te sluiten overeenkomst tussen gemeente en Bunnik Projecten wordt de rijrichting opgenomen.
- c. Het terrein Lieve Vrouwegracht 16-20 is in eigendom van Bunnik Projecten. De 26 parkeerplaatsen worden in z'n geheel op eigen terrein aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners van de appartementen en hun bezoekers. De parkeerplaatsen zullen dan ook niet openbaar worden.
Door de aanleg van de parkeerplaatsen zullen er ter plaatse van de uitrit aan de Heiliglevenstraat geen formele parkeerplaatsen verdwijnen. Op dit moment ligt aan de Heiliglevenstraat reeds een uitrit. Hier mag officieel niet voor geparkeerd worden, maar dit wordt nu gedoogd, omdat het terrein Lieve Vrouwegracht 16-20 momenteel nog braak ligt. Wanneer de nieuwbouw op Lieve Vrouwegracht 16-20 ontwikkeld wordt, dan zal deze onofficiële parkeerplaats verdwijnen. Deze hoeft echter niet gecompenseerd te worden, omdat het geen formele parkeergelegenheid betreft.

Volgnummer: 10

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant vindt het plan mooi, maar te hoog.
- b. Reclamant verzoekt om de parkeerplaatsen niet aan de achterzijde van het gebouw te realiseren, maar aan de voorzijde. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de voorgevel van de woning van reclamant en de voorgevels van de appartementen.
- c. Reclamant vreest voor schade aan de woning als gevolg van heien.
- d. Reclamant heeft liever geen bebouwing op de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20 en doet het voorstel om van het perceel een parkeerplaats te maken voor tourbussen.

Reactie gemeente

- a. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.
- b. Het realiseren van parkeerplaatsen aan de voorzijde is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Hierdoor komt het appartementencomplex verder van de weg te liggen.



Hiermee ontstaat een verspringing in de rooilijn van de gebouwen dit aan de noordkant van de Lieve Vrouwegracht liggen. Voor een goede aansluiting van de ontwikkeling op de rest van de omgeving is het wenselijk dat het gebouw in dezelfde rooilijn ligt als omliggende panden.

Daarnaast is ervoor gekozen om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw te positioneren, om te vermindering van zonlicht in de percelen gelegen ten noorden van Lieve Vrouwegracht 16-20 zo klein mogelijk te maken. Het gaat hier met name op het perceel Heiliglevenstraat 18. Wanneer de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw gepositioneerd zouden worden, dan komt het gebouw verder naar achteren te staan en dus dichterbij het perceel Heiliglevenstraat 18.

- c. Bij de bouw van de appartementen zal rekening worden gehouden met de funderingen van de oude huizen in de omgeving. Voordat gestart wordt met de bouw wordt bepaald of er gewerkt wordt met boorpalen of met heipalen. Voorwaarde is dat de omliggende huizen geen schade mogen ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden op de Lieve Vrouwegracht 16-20.
- d. Zoals in de beantwoording onder a al gesteld is, kent Montfoort een grote behoefte aan voor senioren geschikte woningen. Eén van de weinige locaties in de binnenstad waar dit soort woningen nog gerealiseerd kunnen worden, is de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20. De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie acht de gemeente wenselijker dan de aanleg van een parkeerplaats voor tourbussen.

Volgnummer: 11

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant vindt het een mooi ontwerp.
- b. Reclamant vindt het ontwerp wel te hoog voor de binnenstad.
- c. Reclamant wenst de balkons liever niet aan de voorkant.
- d. Liever geen galerijen, maar portiekwoningen.
- e. Reclamant vindt dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- f. Reclamant gaat er vanuit dat in de binnenstad niet geheid mag worden.

Reactie gemeente

- a. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de



gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

- c. Er is voor gekozen om balkons aan de voorzijde te realiseren vanwege de ligging van het gebouw ten opzichte van de zon. Als de buitenruimte (balkons) aan de achterzijde gerealiseerd zouden worden, dan komt hier weinig zon. Dit gaat dan weer te koste van het woongenot van de toekomstige bewoners.
- d. Er is voor galerijen gekozen vanwege financiële redenen. Wanneer voor portiekwoningen gekozen zou worden, dan zouden meerdere portieken gerealiseerd moeten worden met ook meerdere liftschachten. Hoe meer liften gerealiseerd moeten worden, hoe meer kosten voor het bouwen. Het realiseren van portieken is niet financieel niet haalbaar.
- e. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
- f. Bij de bouw van de appartementen zal rekening worden gehouden met de funderingen van de oude huizen in de omgeving. Voordat gestart wordt met de bouw wordt bepaald of er gewerkt wordt met boorpalen of met heipalen. Voorwaarde is dat de omliggende huizen geen schade mogen ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden op de Lieve Vrouwegracht 16-20.

Volgnummer: 12

Samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant vindt het gebouw veel te hoog.
- b. Het gebouw neemt veel licht en uitzicht weg.
- c. Het gebouw past niet in het straatbeeld.

Reactie gemeente

- a. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen



minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

- b. Op grond van het huidige bestemmingsplan ' Binnenstad' kan op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 al een bedrijfsgebouw gerealiseerd worden met een goothoogte van zeven meter. Daar bovenop is bovendien nog een kap toegestaan met een hoek van maximaal 50 graden. Wanneer deze bouwmogelijkheden gerealiseerd zouden worden, dan wordt het uitzicht dat reclamant nu heeft op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 al weggenomen. Het bouwen van een appartementencomplex bestaande uit drie bouwlagen met kap zorgt ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan niet voor een vermindering van uitzicht. Doordat de nieuw te bouwen appartementen ten noorden van het perceel van reclamant zijn gepland, zal reclamant geen vermindering van zonlicht ondervinden van de woningen.
- c. Zoals bij elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wanneer de welstandscommissie advies geeft over een bouwplan, dan wordt ook de relatie met de omgeving meegenomen in het advies. De gepresenteerde bouwplannen zijn nog een voorlopig ontwerp en kunnen op advies van de welstandscommissie nog worden aangepast. Het uiteindelijke ontwerp zal zoveel aansluiting vinden bij de omgeving. Drie bouwlagen met kap is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkeling (zie ook beantwoording onder a).

Volgnummer: 13

Samenvatting inspraakreactie

- a. VAC Montfoort is positief over het gepresenteerde plan:
 - o Het gebouw heeft een aantrekkelijke uitstraling door de gevelvariatie in kleur.
 - o De woningen zijn voldoende groot en voorzien van goede buitenruimte, aparte bergruimte.
 - o Voldoende parkeergelegenheid.
- b. Daarnaast heeft VAC Montfoort nog een aantal opmerkingen/vragen over de inrichting van de algemene ruimten.

Reactie gemeente

- a. Deze opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.
- b. Over de vragen/opmerkingen die de VAC nog heeft over de inrichting van de openbare en algemene ruimten zullen zij direct in contact treden met Bunnik Projecten.

Volgnummer: 14

Samenvatting inspraakreactie:



Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. De gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning acht reclamant veel te laag. Reclamant stelt voor om een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning te hanteren. Daarnaast vraag reclamant zich af of er wel 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de gepresenteerde tekeningen waren er slechts 23 ingetekend. Mochten er wel 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dan is de ruimte op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 te beperkt hiervoor. Reclamant merkt verder op dat door het aanleggen van een nieuwe inrit aan de Heiliglevenstraat er twee à drie bestaande parkeerplaatsen zullen verdwijnen in de openbare ruimte. Ook deze dienen gecompenseerd te worden, aldus reclamant.
- b. Reclamant vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid in de Lieve Vrouwegracht en Heiliglevenstraat. Door de geparkeerde auto's langs de Heiliglevenstraat is de situatie vaak onoverzichtelijk. De nieuwbouwplannen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 zullen de verkeersveiligheid niet verbeteren.
- c. Reclamant stelt dat de hoogte van de nieuwbouwplannen niet aansluit bij de bestaande bebouwing. Eveneens wordt de molenbiotoop niet gerespecteerd.
- d. Reclamant heeft daarnaast nog bezwaren ten aanzien van de uitvoering van het gebouw, maar gaat er vanuit dat er een totaal nieuw plan gepresenteerd moet worden. Daarom gaat reclamant niet verder in op de bezwaren die zij heeft ten aanzien van de uitvoering van het gebouw.

Reactie gemeente

- a. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
Door de aanleg van de parkeerplaatsen zullen er ter plaatse van de uitrit aan de Heiliglevenstraat geen formele parkeerplaatsen verdwijnen. Op dit moment ligt aan de Heiliglevenstraat reeds een uitrit. Hier mag officieel niet voor geparkeerd worden, maar dit wordt nu gedoogd, omdat het terrein Lieve Vrouwegracht 16-20 momenteel nog braak ligt. Wanneer de nieuwbouw op Lieve Vrouwegracht 16-20 ontwikkeld wordt, dan zal deze onofficiële parkeerplaats verdwijnen. Deze hoeft echter niet gecompenseerd te worden (zoals reclamant stelt), omdat het geen formele parkeergelegenheid betreft.
- b. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is op de hoek van de Lieve Vrouwegracht en de Heiliglevenstraat een bedrijfsgebouw mogelijk met een goothoogte van 6,5 meter. Daar bovenop is nog een kap mogelijk met een hoek van maximaal 50 graden. Of deze bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan benut zouden worden, of dat het gepresenteerde plan van Bunnik Projecten gerealiseerd zouden



worden, maakt voor de verkeerssituatie op de Heiliglevenstraat en Lieve Vrouwegracht weinig verschil.

- c. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.

Over de nieuwbouwplannen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 is overleg gevoerd met de molenaar van de molen De Valk. Deze heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwbouwplannen. De molenbiotoop leidt dan ook niet tot belemmeringen van de geplande ontwikkeling.

- d. Zoals elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie besteedt bij het formuleren van een advies ook nadrukkelijk aandacht aan de uitvoering van het gebouw. Het welstandsadvies kan nog leiden tot aanpassingen in het ontwerp van het gebouw. Drie bouwlagen met kap is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkeling (zie ook beantwoording onder c).

Volgnummer: 15

Samenvatting inspraakreactie

Stichting Hugo Kotestein (SHK) heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. SHK bepleit voor een bouwlaag lager. De gepresenteerde hoogte en massaliteit van het gebouw passen niet in de directe omgeving. Het gebouw zal als dissonant gaan fungeren in de directe omgeving. SHK pleit voor een betere aansluiting op de bestaande bebouwing, zoals ook in de Visie Binnenstad 2030 wordt gesteld bij nieuwe ontwikkelingen.
- b. SHK vindt de terrassen op de begane grond en de uitstekende balkons aan de Lieve Vrouwegracht niet passend in een historische binnenstad. SHK stelt voor om met loggia's te werken.
- c. SHK stelt voor om in plaats van galerijen te realiseren aan de achterzijde de woningen te ontsluiten via portieken. Hierdoor kunnen de terrassen aan de achterzijde van het gebouw worden gepresenteerd.
- d. SHK stelt voor om met wisselende goothoogten te werken in plaats van met één doorgetrokken goothoogte. Dit bevordert de individualiteit van de woningen en zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.
- e. SHK stelt dat de ontwikkeling in strijd is met de molenbiotoop en verzoekt deze met klem te respecteren.



Reactie gemeente

- a. Een omvang van drie bouwlagen met kap van de nieuwbouw is nodig om een woningbouwprogramma van twintig appartementen te realiseren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van de vergrijzing er een grote behoefte is aan woningen, die geschikt zijn voor senioren. Geschikte woningen voor senioren zijn over het algemeen appartementen, die in de nabijheid van voorzieningen liggen. Het plan aan de Lieve Vrouwegracht 16-20 kan een deel van de toekomstige woningbehoefte van senioren voldoen. Een laag minder (of twee lagen minder) betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er minder aan de woningbehoefte van senioren voldaan kan worden. Om deze reden acht de gemeente een gebouw met drie bouwlagen en een kap acceptabel. Dit is overigens ook in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad eind 2005 heeft vastgesteld voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20.
Zoals bij elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wanneer de welstandscommissie advies geeft over een bouwplan, dan wordt ook de relatie met de omgeving meegenomen in het advies. De gepresenteerde bouwplannen zijn nog een voorlopig ontwerp en kunnen op advies van de welstandscommissie nog worden aangepast. Het uiteindelijke ontwerp zal zoveel aansluiting vinden bij de omgeving. Drie bouwlagen met kap is echter wel een randvoorwaarde voor de ontwikkeling.
- b. Er is voor gekozen om balkons aan de voorzijde te realiseren vanwege de ligging van het gebouw ten opzichte van de zon. Als de buitenruimte (balkons) aan de achterzijde gerealiseerd zouden worden, dan komt hier weinig zon. Dit gaat dan weer te koste van het woongenot van de toekomstige bewoners. Over de uitwerking van de balkons dient nog overleg gevoerd te moeten worden met de welstandscommissie.
- c. Er is voor galerijen gekozen vanwege financiële redenen. Wanneer voor portiekwoningen gekozen zou worden, dan zouden meerdere portieken gerealiseerd moeten worden met ook meerdere liftschachten. Hoe meer liften gerealiseerd moeten worden, hoe meer kosten voor het bouwen. Het realiseren van portieken is niet financieel niet haalbaar.
- d. Het toepassen van wisselende goothoogten betekent dat er minder massa in het gebouw mogelijk wordt. Gezien de behoefte aan woningen geschikt voor senioren, is het echter wenselijk dat het gepresenteerde woningbouwprogramma van twintig woningen gerealiseerd wordt (zie ook beantwoording onder a). De geleding van het gebouw zorgt echter al voor een onderbreking van de massaliteit van het gevelbeeld en een vergroting van de individualiteit van de woningen, zoals SHK wenst.
- e. Over de nieuwbouwplannen op de Lieve Vrouwegracht 16-20 is overleg gevoerd met de molenaar van de molen De Valk. Deze heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwbouwplannen. De molenbiotoop leidt dan ook niet tot belemmeringen van de geplande ontwikkeling.

Volgnummer: 16

Samenvatting inspraakreactie:



Reclamant heeft de volgende opmerkingen op de plannen voor de locatie Lieve Vrouwegracht 16-20:

- a. Reclamant verzoekt om informatie over de hoogte van de goot en het dak. Ook wenst reclamant informatie over hoe hoog en breed de liftschacht boven het dak uitkomt.
- b. Reclamant stelt dat de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning niet gehaald wordt, waardoor nog meer parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.
- c. Reclamant stelt dat het in- en uitrijden van auto's aan de Heiliglevenstraat te gevaarlijk is. Tevens betekent een in-/uitrit aan de Heiliglevenstraat dat hier weer parkeerplaatsen moeten verdwijnen.
- d. Reclamant vraagt voor welke doelgroep de woningen worden gebouwd. Voor starters vallen de huurlasten erg hoog uit, aldus reclamant.
- e. Reclamant vraagt wat de plannen zijn qua funderingswerkzaamheden, in verband met de verwachte schade aan de bestaande nabij gelegen woningen.
- f. Reclamant vindt dat de voorzijde een speels uiterlijk heeft door het gebruik van verschillende stenen. De achterzijde vindt reclamant echter saai en eentonig.

Reactie gemeente

- a. De goothoogte van het nieuw te realiseren gebouw zal ongeveer negen meter worden, de nokhoogte (bouwhoogte) zal ongeveer twaalf meter bedragen. Uitzondering hierop vormt de hoek Achterdijk – Lieve Vrouwegracht. Hier wordt de bouwhoogte evenals de goothoogte ongeveer negen meter. Exacte goot- en bouwhoogtes zijn pas bekend als het ontwerp van het gebouw definitief is. Dit zelfde geldt voor de mate waarin de liftschacht boven het dak uitkomt.
- b. 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 een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee zal de parkeeroverlast voor de directe omgeving niet toenemen.
- c. Er moet nog bepaald worden wat de rijrichting gaat worden langs de parkeerplaatsen en of de in-/uitritten aan de Heiliglevenstraat en Achterdijk eenrichtings- of tweerichtingsverkeer worden. Door de aanleg van de parkeerplaatsen zullen er ter plaatse van de uitrit aan de Heiliglevenstraat geen formele parkeerplaatsen verdwijnen. Op dit moment ligt er aan de Heiliglevenstraat reeds een uitrit. Hier mag officieel niet voor geparkeerd worden, maar dit wordt nu gedoogd, omdat het terrein Lieve Vrouwegracht 16-20 momenteel nog braak ligt. Wanneer de nieuwbouw op Lieve Vrouwegracht 16-20 ontwikkeld wordt, dan zal deze onofficiële parkeerplaats verdwijnen. Deze hoeft echter niet gecompenseerd te worden (zoals reclamant stelt), omdat het geen formele parkeergelegenheid betreft.
- d. De woningen die gerealiseerd zijn worden, zijn geschikt voor senioren. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd is gebleken dat er vanuit senioren een grote behoefte is aan appartementen in de nabijheid van voorzieningen. De gemeente



verwacht dan ook dat met name senioren interesse in de woningen van Bunnik Projekten zullen hebben.

- e. Bij de bouw van de appartementen zal rekening worden gehouden met de funderingen van de oude huizen in de omgeving. Voordat gestart wordt met de bouw wordt bepaald of er gewerkt wordt met boorpalen of met heipalen. Voorwaarde is dat de omliggende huizen geen schade mogen ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden op de Lieve Vrouwegracht 16-20.
- f. De gepresenteerde plannen betreffen nog een voorlopig ontwerp. Over de uitwerking van het gebouw wordt nog overleg gevoerd met de welstandscommissie. Net zoals elk bouwplan dient ook dit bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het ontwerp van het gebouw kan nog aangepast worden na advies van de welstandscommissie.