



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1149288
Onderwerp: Besluiten Willeskopperpoort

Montfoort: 14 december 2021

14 DEC. 2021

Geachte raadsleden,

Via deze brief willen wij u op de hoogte stellen van het besluit van het college in te stemmen met de weigering van een tweetal aanvragen aan Willeskopperpoort en de weigering van een aanvraag aan de Lieve Vrouwengracht 23a. Gezien de aandacht die deze plannen in de media hebben gehad, willen we de afwegingen om tot weigeringen over te gaan met u delen. De Omgevingsdienst zal dit besluit verder verwerken onder mandaat.

Het betreft een tweetal van in totaal drie lopende aanvragen voor nieuwbouw aan de Willeskopperpoort en een hiermee samenhangende aanvraag aan de Lieve Vrouwengracht 23a. Ook heeft dezelfde initiatiefnemer een plan ingediend voor Keizerstraat 34. In maart dit jaar u een raadsinformatiebrief ontvangen over de voortgang van deze vijf aanvragen. Inmiddels komen we tot de conclusie dat drie van de in totaal vijf aanvragen van deze initiatiefnemer niet op medewerking kunnen rekenen en geweigerd worden. Voor fase 1 van Willeskopperpoort (bebouwing op de hoek) en de plannen aan de Keizerstraat gaan we, in overleg met de initiatiefnemer, onderzoeken hoe we tot een vergunbare situatie kunnen komen. Omdat fase 2 en 3 van Willeskopperpoort voortbouwen op fase 1, is hieronder deze aanvraag kort opgenomen. Keizerstraat 34 komt verder niet terug in deze brief.



Artist impression van het totale plan aan de Willeskopperpoort, de poort rechts maakt geen onderdeel uit van de aanvragen.



Willeskopperpoort

De locatie van deze aanvragen ligt tegenover de Jumbo, op de hoek van de Lieve Vrouwegracht en de Achterdijk. Momenteel kent de locatie de bestemmingen bedrijf, gemengd en wonen. Aan de achterzijde van de huidige woningen is een restant van de stadsmuur (Rijksmonument) in de achtergevels verwerkt. De locatie ligt in de westelijke entree van de binnenstad en kan een kwaliteitsimpuls gebruiken. In de Visie Binnenstad staat deze locatie dan ook genoemd als plek waar verbetering gewenst is.

De lopende aanvragen zijn:

1. Willeskopperpoort, Montfoort: wonen en horeca (2014) (fase 1)
2. Lieve Vrouwegracht nabij 22; Montfoort wonen (2018) (fase 2)
3. Achterdijk 20-22; wonen (2018) (fase 3)

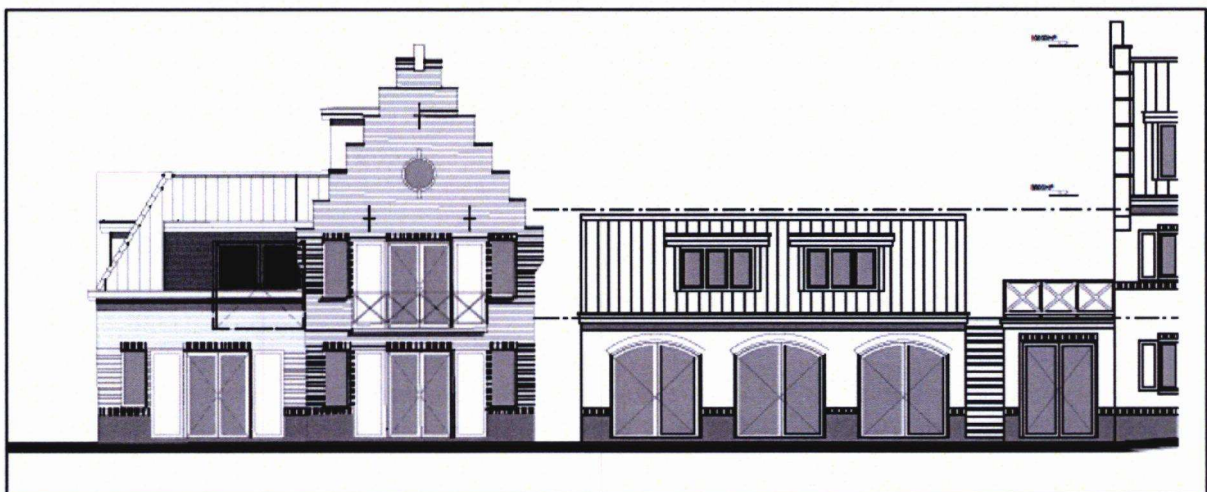
Fase 1 plan Willeskopperpoort: De aanvraag betreft een complex met een commerciële ruimte van 130m² op de begane grond, 2 midden appartementen op de 1^e verdieping en 1 luxe appartement op de 2^e verdieping met extra verblijfsruimte in de vorm van een toren op de toplaag.



Beoordeling en conclusie fase 1: Afwijking van het bestemmingsplan is in dit geval wenselijk en zal samen met de initiatiefnemer verder bekeken worden. Parkeren kan voor de eerste fase op eigen terrein worden opgelost. Bij verdere uitwerking zal de ruimtelijke inpasbaarheid en het toestaan van horeca nader onderzocht worden. Welstand heeft in het verleden positief geadviseerd over deze ontwikkeling.

Tekening eerste fase, oorspronkelijke aanvraag, gevel richting het water

Fase 2 plan Willeskopperpoort: Deze fase van het plan Willeskopperpoort betreft de bouw van een pand met drie appartementen – van 63,8 m², 56,5 m² en 177,3 m² – en een bijgebouw waar horeca in gerealiseerd wordt.



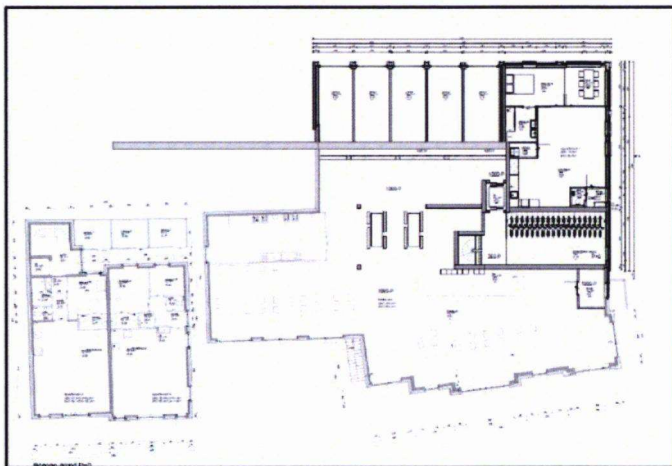
tekening 2^e fase met links de appartementen en in het midden de uitbreiding horeca



Beoordeling en conclusie fase 2: Geconstateerd is dat de aanvraag *in strijd* is met een goede ruimtelijke ordening om de volgende redenen:

- **Verkeer en parkeren:** binnen het bouwplan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein of binnen de directe omgeving. De parkeerbehoefte van de plannen horend bij Fase II wordt ingeschat op 19 parkeerplaatsen. Met dit plan neemt de parkeerdruk dus fors toe. Bij de aanvraag wordt voorgesteld dat de parkeerbehoefte ten behoeven van de horecafunctie in de omgeving opgelost kan worden. Dat aangenomen blijft overeind dat niet wordt voorzien in de parkeerplaatsen voor de appartementen.
Initiatiefnemer heeft voorgesteld om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren op het terrein van de duivensportvereniging aan de Julianalaan. Eigenaar van deze grond is de gemeente. Dit terrein wordt in 2022 ook onderzocht om 30 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de binnenstad te realiseren. In het plan van de initiatiefnemer is rekening gehouden met deze 30 plekken, in totaal zijn er 66 plekken en 14 garageboxen getekend. Een dergelijk grote parkeerplaats heeft een grote ruimtelijke impact welke niet past bij een kleinschalige stad als Montfoort.
- **Stedenbouw:** de bebouwingskarakteristiek zoals voorgesteld in fase 2 sluit op zichzelf staand niet goed aan op de directe omgeving. Het is te forse bebouwing om tegen de omliggende percelen aan te bouwen.
- **Voorzieningen/economie:** een groot deel van de bijbehorende bouwwerken dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag wordt gebruikt ten behoeve van horeca. Om de horecafunctie van Fase I verder uit te breiden is niet wenselijk.
- **Belangen van derden:** Het bouwplan staat dicht op het achtererf van de naastgelegen woningen haan de Achterdijk 12, 14 en 16. Dit maakt het niet wenselijk gezien de verwachte schaduwval dat het bouwwerk van deze hoogte wordt gebouwd zoals in de aanvraag.

Fase 3 plan Willeskopperpoort: Deze fase van het plan Willeskopperpoort betreft de nieuwbouw van zes appartementen, de verbouw van 1 appartement en een commerciële ruimte aan de Achterdijk 20-22 in Montfoort.



Tekening plattegrond 3^e fase: alleen dikgedrukt behoort tot deze fase

Beoordeling en conclusie fase 3: Afwijking van het bestemmingsplan is in dit geval *niet wenselijk*. Hierbij wordt het volgende overwogen:

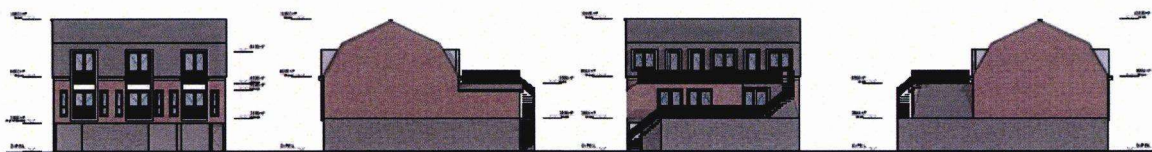
- **Verkeer en parkeren:** binnen het bouwplan worden vijf parkeerplaatsen voorzien. Dit is onvoldoende om te voorzien in de toename aan parkeerbehoefte. Daarnaast is de Achterdijk ongeveer 5 meter breed. Om goed gebruik te kunnen maken van de parkeergarages en naar binnen te kunnen manoeuvreren is minimaal 6 meter nodig voor een normale personenauto. Daarmee is het niet realistisch dat de garages in het plan gebruikt kunnen worden voor het parkeren van auto's. voor overige afwegingen (mogelijkheden om buiten plangebied parkeren op te lossen) zie afwegingen bij fase 2.



- Stedenbouw: de bebouwingskarakteristiek sluit op zichzelf staand niet goed aan op de directe omgeving. Met name de dakopbouw in de zuidoost hoek is te fors om op de omgeving aan te sluiten.
- Voorzieningen/economie: een groot deel van de bijbehorende bouwwerken dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag wordt gebruikt ten behoeve van horeca. Om de horecafunctie van Fase I verder uit te breiden is niet wenselijk.

Lieve Vrouwengracht 23a

De aanvraag betreft de bouw van garageboxen met daarboven drie appartementen aan de achterzijde van het pand. De nieuwbouw komt aan de Molenstraat te liggen. Een deel van de te realiseren parkeerplaatsen zijn toegerekend aan de plannen aan de Willeskopperpoort.



Beoordeling en conclusie Lieve Vrouwengracht 23a: Het initiatief is *in strijd* met een goede ruimtelijke ordening om de volgende redenen.

- Stedebouwkundig: De voorgestelde nieuwbouw is te fors voor het kleinschalige karakter van de Molenstraat. Voorgesteld wordt een kleiner programma te realiseren. Voor een alternatief plan kan het huidige pand in massa en uitstraling als uitgangspunt dienen. Deze ligt vrij prominent aan de straat en vertelt een deel van de geschiedenis van de plek. De nieuwbouw wordt hoger en in een grotere korrel dan de bebouwing aan de Lieve Vrouwengracht en/of omliggende panden aan de Molenstraat is in principe niet gewenst.
- Op basis van het bouwplan wordt niet voldaan aan de parkeerbehoefte van bezoekers, met name de openbaar toegankelijkheid van een bezoekersparkeerplaats.
- De overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde van het nieuwe gebouw, in combinatie met de opgetrokken goothoogte, trap en beoogde buitenruimtes op de tweede verdieping, vermindert de privacy en het woongenot van bewoners van de nabijgelegen woningen aan de Lieve Vrouwengracht in onevenredige mate.
- Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris de burgemeester



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong