



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 950390
Onderwerp: Willeskopperpoort

Montfoort: 16 maart 2021
17 MAART 2021

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van berichten in de IJsselbode en op sociale media over een aantal plannen van een aanvrager in het centrum van Montfoort, voelen wij de behoefte om de stand van zaken van de verschillende aanvragen met u te delen. Een tweetal hiervan zijn onder de vlag van Made in Montfoort gepresenteerd, namelijk Willeskopperpoort en Keizerstraat 34. De derde, Lieve Vrouwegracht 23a, heeft een directe relatie met Willeskopperpoort.

Allereerst constateren we uit de berichtgeving in de pers en op social media dat het voor buitenstaanders niet duidelijk is wat de stand van zaken van deze projecten is, gekeken vanuit gemeentelijk perspectief. De komende periode zullen we de lijst van alle lopende projecten op onze website compleet maken, de stand van zaken actualiseren en wanneer nodig in de toekomst ook weer aanvullen of aanpassen.

Hieronder de stand van zaken van de drie projecten.

Willeskopperpoort

Locatie

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)
2. Lieve Vrouwegracht nabij 22; Montfoort wonen (2018)
3. Achterdijk 20-22; wonen (2018)

In februari 2020 is gezamenlijk (gemeente en initiatiefnemer) afgesproken om binnen een jaar te besluiten op de laatste twee aanvragen, voor de eerste is geen termijn afgesproken. Gezien de onlosmakelijke samenhang tussen deze aanvragen worden ze in gezamenlijkheid beoordeeld. Om een goede afweging te kunnen maken is een aantal aanvullende gegevens opgevraagd op al deze aanvragen bij de initiatiefnemer.



gemeente
Montfoort

Nadat de aanvullende gegevens uitbleven is op initiatief van de gemeente in het najaar van 2020 een aantal keer met de initiatiefnemer gesproken. Deze gaf hierbij aan dat hij van mening is de ingediende plannen binnen het bestemmingsplan passen, of via een eenvoudige procedure te vergunnen zijn. Aangezien hier grote twijfel over was, is gevraagd de nog aan te leveren stukken te begeleiden met een juridische onderbouwing. Afgesproken is deze tekeningen en onderbouwing uiterlijk 7 december aan te leveren. De tekeningen en enkele aanvullende stukken zijn op 7 december aangeleverd.

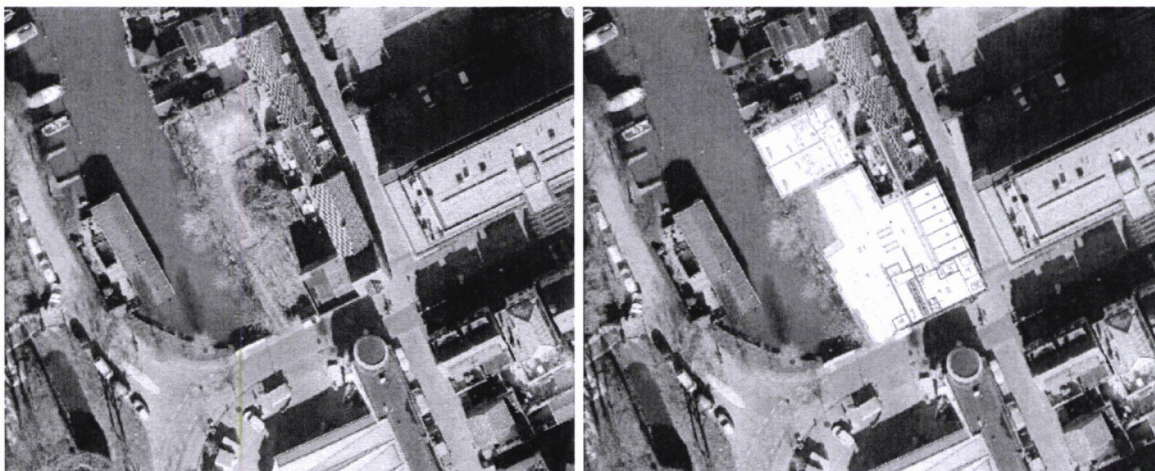


Artist impression van het totale plan aan de Willeskopperpoort, de poort rechts maakt geen onderdeel uit van de aanvragen.

In december 2020 is overleg geweest tussen initiatiefnemer, zijn jurist, de gemeente en ODRU over de diverse aanvragen. Duidelijk is dat onze beoordeling afwijkt van die van zijn jurist en dat, naar onze inzichten, geen enkele aanvraag binnen het bestemmingsplan past. We hebben elkaar tijd gegeven tot mei dit jaar om argumenten met elkaar te wisselen en tot andere inzichten te komen.

Wat is het plan?

Alle aanvragen bij elkaar genomen, wordt de bouw van 12 koopappartementen voorgesteld, variërend van 65 tot 177 m². Aan de Achterdijk komen 5 inpandige garages en op de begane grond aan de waterkant komt een restaurant.



Luchtfoto huidige situatie en inclusief plattegrond aanvragen



Waar zit de discussie?

Allereerst is er verschil van mening over de te volgen ruimtelijke procedure. Er wordt op alle aanvragen meer bebouwing voorgesteld dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan en ook worden appartementen voorgesteld waar dat nu volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is. Daarnaast wordt buiten de bouwvlakken gebouwd en een bestemming horeca toegevoegd waar dat niet mag. Om alles wat is aangevraagd mogelijk te maken, zou het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

Op onderdelen zal het plan nog aangepast kunnen worden, zodat het programma en de schaal van de bebouwing beter aansluit op de omgeving. Het voorgestelde programma is zo fors, dat ruimtelijke inpasbaarheid moeilijk zo niet onhaalbaar lijkt. Voorbeelden hiervan zijn de impact van de aanvragen op de kleinschalige bebouwing aan de Achterdijk (niet zichtbaar op de impressie) en de veelheid aan massa's en gevels aan de waterkant.

Los daarvan is er ook een probleem met het aantal benodigde parkeerplaatsen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, minstens 40 parkeerplaatsen buiten het plangebied gevonden moeten worden. Dit is onmogelijk op te lossen in de omgeving van het plangebied. Initiatiefnemer verwijst naar 3 mogelijkheden: plan Lieve Vrouwengracht 23a, parkeerplaats Jumbo en bijdrage aan parkeerfonds. Geen van deze oplossingen zijn concreet en groot genoeg.

Voorstel vervolg

We zijn het erover eens dat de locatie een kwaliteitsslag kan gebruiken. Liefst pakken we dit samen met de initiatiefnemer op. We hebben voorgesteld om de huidige aanvragen in te trekken, samen een stedenbouwkundige visie op het gebied te maken en hierbij omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken. Voor een ingrijpend plan als dit willen we het liefst een principeverzoek aan de raad voorleggen waarna de samenwerking kan worden vastgelegd in een intentieovereenkomst waarin kosten en verantwoordelijkheden, alsook de te realiseren eindproducten vastgelegd worden. Alternatief is om voor deze locatie als gemeente een visie op te stellen, apart van een specifieke initiatiefnemer. Liefst pakken we dit samen op met een initiatiefnemer, omdat dit de realiseerbaarheid van de visie veel groter maakt.

Lieve Vrouwengracht 23a

Locatie

Dit initiatief ligt aan de Molenstraat, maar heeft een huisnummer aan de Lieve Vrouwengracht (23a). Op het perceel staat een aardige, maar vervallen schuur. Op de erfgrans aan de Molenstraat staat een hoge muur.



Links de luchtfoto van de situatie, rechts een foto van de schuur met muur aan de Molenstraat



Wat is het plan?

De aanvraag betreft bouw van drie appartementen op een parkeergarage voor 8 auto's. Aan de Molenstraat komen 4 parkeerplaatsen op eigen perceel. Een deel van de parkeermogelijkheden wordt volgens de initiatiefnemer toegewezen aan de ontwikkeling van de Willeskopperpoort. De bestemming wonen is niet ingericht op een realisatie van een parkeergarage ten behoeve van woningen buiten het perceel en zal moeten worden aangepast.

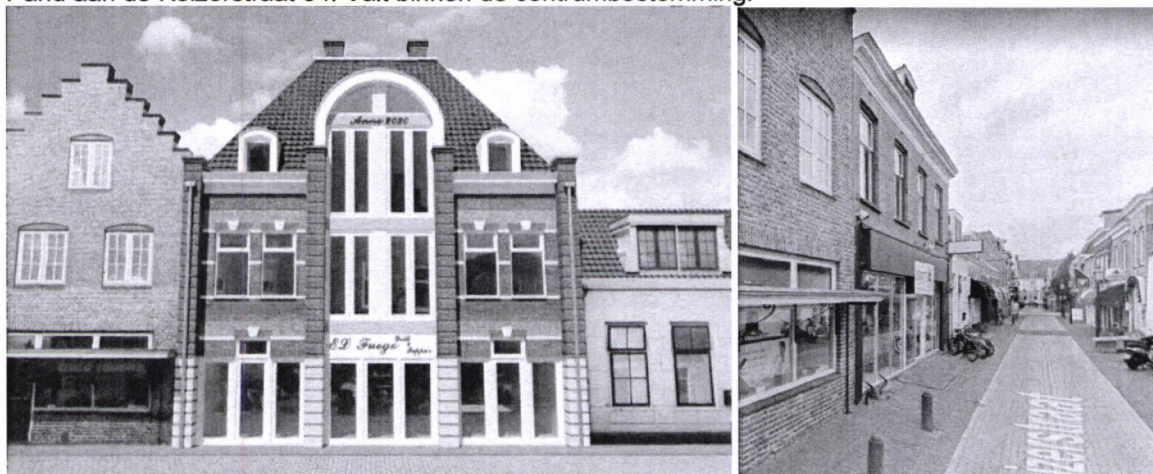
Waar zit de discussie?

- Diverse afwijkingen van bouwregels in het bestemmingsplan (overschrijding bouwvlak in combinatie met hoogte)
- Ruimtelijke inpasbaarheid; door het relatief grote programma op een klein perceel, wordt er een fors volume voorgesteld dat niet aansluit op de kleinschaligheid van bebouwing in de omgeving. De nieuwe bebouwing komt direct aan de Molenstraat te liggen, waardoor deze visueel nog smaller wordt dan deze momenteel is. Daarnaast is de anonieme, gesloten gevel van de begane grond, door aanwezigheid van de garageboxen, niet gewenst aan de Molenstraat.
- Belangen van derden worden onevenredig geschaad, dit heeft met name te maken met het toevoegen van een relatief groot bouwvolume in nabijheid van woningen en privétuinen.

Keizerstraat 34/Keizerstaete

Locatie

Pand aan de Keizerstraat 34. Valt binnen de centrumbestemming.



Links een impressie van de nieuwe voorgevel, rechts de huidige gevel

Wat is het plan?

De aanvraag betreft de bouw van een pand met aan de voorkant twee lagen horeca en daarachter en erboven in totaal zeven appartementen.

Waar zit de discussie?

Belangrijkste waar dit plan op struikelt, is het parkeren. Er wordt geen oplossing gegeven voor de 20 extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor dit bouwplan. Initiatiefnemer stelt dat parkeren niet afgewogen mag worden, aangezien deze aanvraag is ingediend toen het parapluplan parkeren wel was vastgesteld, maar nog niet gepubliceerd, dus nog niet in werking was. Echter, om mee te werken aan deze aanvraag, moet afgeweken worden van het bestemmingsplan. In dergelijke gevallen wordt ook getoetst op goede ruimtelijke ordening, waarbij ook met het parkeren rekening gehouden wordt.



gemeente
Montfoort

Geconstateerd wordt dat de impact van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen grote gevolgen gaat hebben op het straatbeeld in dit deel van de binnenstad. Daarnaast is het voorgestelde programma erg fors voor de locatie, dit uit zich vooral in de achterzijde, daar waar relatief hoge bouw wordt voorgesteld tot op de grens van dit perceel, grenzend aan een onbebouwd binnengebied.

Slotconclusie

Alle plannen zoals ze nu zijn ingediend leiden weliswaar tot fraaie beelden, maar kunnen niet vergund worden omdat ze ruimtelijk niet passen, maar ook omdat ze extra parkeerproblemen veroorzaken in de binnenstad. We willen graag meewerken aan een fraaie entree aan de westkant van de binnenstad en een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Dat doen we liefst samen met de initiatiefnemer. We betrekken daarbij ook de raad en omwonenden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris

M.H. van der Veer

de burgemeester

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong