



De heer C.J. Vendrig
Plaats 5
3417 EC MONTFOORT

15 juni 2010

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: B 2427
Onderwerp: Vergunning ingevolge Woningwet

Geachte heer Vendrig,

Op 16 juli 2008 hebben wij uw aanvraag om reguliere bouwvergunning 1^e fase ontvangen voor het gedeeltelijk wijzigen van de functie wonen naar horeca ten behoeve van een rookkamer op het perceel Plaats 5 te Montfoort. Met dagtekening van 11 augustus 2008 heeft u te kennen gegeven dat per abuis een aanvraag 1^e fase is ingediend en heeft u verzocht de aanvraag aan te merken als een reguliere aanvraag. Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning op grond van de Woningwet te verlenen. Een afschrift van de verleende vergunning treft u hierbij aan.

Wij willen u met nadruk wijzen op de mogelijkheid dat belanghebbenden binnen zes weken na toezending van het besluit aan de aanvrager een beroepschrift kunnen indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de rechtbank te Utrecht.

De legesverordening van onze gemeente bepaalt dat u voor het in behandeling nemen van u verzoek leges moet betalen. De aanslag leges wordt u apart van deze brief toegezonden.

Inlichtingen

Voor meer informatie kunt u tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met de heer A. den Braven (0348) 47 64 00.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

mevrouw W. de Leeuw
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Burgemeester en wethouders van Montfoort;

Gelezen de aanvraag bouwvergunning van C.J. Vendrig, Plaats 5, 3417 EC Montfoort, d.d. 16 juli 2008, ingekomen op 16 juli 2008, om een reguliere bouwvergunning voor het gedeeltelijk vergroten van het café en het gedeeltelijk wijzigen van de functie wonen naar horeca ten behoeve van een rookkamer op het perceel kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie A, nummers 3781 en 3782 en plaatselijk bekend Plaats 5 te Montfoort.

Overwegingen

overwegende dat;

- een gedeelte van de uitbreiding van het café en de extra woning zijn gelegen op grond met de bestemming “erf” binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Binnenstad” van de gemeente Montfoort;
- in het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad", de regels van artikel 14 Horecabedrijven (HO), artikel 3 Woningen (WO) en artikel 17 Erf (E) van toepassing zijn op dit perceel.
- het verzoek in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik van de woning op de begane grond wordt gewijzigd in horeca. Het achterliggende Erf wordt volledig volgebouwd waar max. 40% bebouwing is toegestaan, reden waarom alleen medewerking kan worden verleend middels een projectbesluit. Er is geen binnenplanse ontheffing mogelijk en ook een ontheffing ex art. 3.23 Wro behoort niet tot de mogelijkheden;
- het verzoek past in de visie binnenstad;
- ingevolge artikel 46, derde lid onderdeel b van de Woningwet dient een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gezien te worden als een verzoek om een zodanige projectbesluit;
- dat door de aanvrager de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van een projectbesluit is ingediend;
- het voornemen om het projectbesluit te nemen is bekend gemaakt in de “Zenderstreeknieuws” en de Staatscourant van 24 februari 2010;
- het ontwerpbesluit van 25 februari 2010 tot 7 april 2010 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen omtrent het voornemen om deze ontheffing te verlenen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:
Joke Jacobs, Plaats 7 Montfoort;
familie Baan, Plaats 8 Montfoort;
G.F.E. Rozendal, Plaats 11 Montfoort
P.C.J. Gruters, Plaats 6 Montfoort
familie Bon, Plaats 4 Montfoort en
T.G.W. van Kortenbof, Havenstraat 35 Montfoort

samenvatting van de zienswijzen:

De ingediende zienswijzen hebben samengevat betrekking op de volgende punten:

- Er zal naar verwachting nog meer geluidsoverlast ontstaan als het café vergroot wordt
- De overlast van (vertrekkende) bezoekers zal mogelijk nog groter worden
- Er mist een parkeerplaats voor de extra woning
- De heer P.C.J. Gruters heeft een aanvullende zienswijze, namelijk dat hij bang is dat zijn privacy wordt aangetast door het dakterras en dat hij bang is dat het laatste beetje licht uit zijn tuin en woning verdwijnen.

De zienswijzen zijn naar de aanvrager gezonden met het verzoek daarop te reageren op grond van artikel 3:15, lid 3 Algemene wet bestuursrecht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de heer Vendrig de indieners daarvan uitgenodigd voor een gesprek. Dit gesprek is gehouden op 8 mei 2010 met de heren P. Gruters, T. Kortenhof en P. Baan, waarbij de heer Baan een verslag heeft gemaakt.

Beoordeling zienswijzen.

Hoewel de zienswijzen op zich begrijpelijk zijn, is het een feit dat er op Plaats 5 te Montfoort een café is gevestigd. De uitbreiding van het café met een wettelijk verplichte zogenaamde “rookkamer” houdt niet in dat er iets anders dan de uitbating van een café plaats zal vinden. In zoverre veranderd er niets aan de situatie. Beoordeeld moet worden of de geringe vergroting derhalve dermate nadelige gevolgen voor de belanghebbenden met zich mee zal brengen dat het besluit niet definitief genomen zal kunnen worden. Ook in het bestaande café is een geluidsinstallatie aanwezig. Dit veranderd niet door de geringe vergroting van het café. Daarbij komt dat er bij de verbouwing maatregelen worden genomen die de geluidsoverlast juist zullen beperken. Blijkens het verslag is er nu een behoorlijk overleg tussen de eigenaar van het café en de omwonenden. Indirecte overlast in de vorm van vertrekkende bezoekers is niet iets wat bij de beoordeling kan worden betrokken omdat dit op zich geen wijziging inhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Ook in de huidige situatie vertrekken er al bezoekers. Wel blijkt uit het verslag dat dit probleem de aandacht heeft en dat ook de plaatselijke wijkagent dit in de gaten houdt.

De extra woning heeft een parkeerplaats in het bijgebouw waardoor aan de verplichte aanwezigheid van een parkeerplaats wordt voldaan.

Het verdwijnen van (zon)licht uit de tuin en woning van de heer Gruters zal minimaal zijn door enerzijds de vorm en plaatsing van de kap van de extra woning en anderzijds door het feit dat er ten zuiden van het perceel een groot gebouw aanwezig is dat in de winterperiode er al voor zorgt dat er op het bewuste perceel van de heer Gruters geen zonneschijn aanwezig is. In de zomermaanden staat de zon zo hoog dat over een groot deel van de dag de zon het perceel van de heer Gruters kan beschijnen.

Voor wat betreft de privacy kan worden opgemerkt dat er een valbeveiliging met een hoogte van minimaal 1 m zal worden aangebracht op het terras. Wellicht kan die in onderling overleg aan de zijde van de heer Gruters verhoogt worden als hij dat wenst. Dit heeft dan wel weer gevolgen voor het directe zonlicht in zijn tuin. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er ook in de huidige situatie al een deur naar een dakterras aanwezig is waardoor er ook in dit geval geen wijziging plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie.

Op grond van de navolgende argumenten achten wij het nemen van het projectbesluit ruimtelijk gezien verantwoord:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- er ontstaat geen onaanvaardbare hinder en/of verlies voor de eigenaren/gebruikers van omliggende gronden en gebouwen.
- Het projectbesluit kan binnen de in artikel 3.13 van de Wro genoemde termijn worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan “Binnenstad” waarvan de procedure onlangs is opgestart.

Door het nemen van het projectbesluit worden de belangen van derden in mindere mate geschaad dan die van belanghebbende bij het weigeren ervan.

Bouwverordening:

Gelet op de situatie, aard en omvang van het bouwwerk en de daarmee gepaard gaande rondwerkzaamheden zijn wij van mening dat de indiening van een onderzoeksrapport met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse niet noodzakelijk is.

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bouwbesluit:

Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

Archeologie

Tijdens de bouwwerkzaamheden zal archeologische begeleiding plaatsvinden omdat het perceel is gelegen in een AMK terrein met hoge archeologische verwachting en omdat de bodem verstoord gaat worden door de werkzaamheden.

Welstand:

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (akkoord, 5 januari 2009).

b e s l u i t e n :

I. aan de heer C.J. van den Berg voornoemd,

- middels een projectbesluit ex art.3.10 Wro ontheffing van de geldende bestemmingsplanregels te verlenen;
- de gevraagde bouwvergunning te verlenen, zulks overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en voorts onder de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening voor de gemeente Montfoort en de krachtens die verordening gestelde nadere regels;
 2. het bouwen dient te geschieden met inachtneming van de voorwaarden die zijn aangekruist op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte lijst;
 3. alvorens tot herbouw wordt overgegaan dient op kosten van de heer Van den Berg en onder begeleiding van/namens de gemeente een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden volgens een op te stellen en door de gemeente Montfoort goed te keuren Programma van eisen.

- II. een afschrift van dit besluit te zenden aan:
1. verzoeker;
 2. de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu;
 3. de Inspecteur der Directe Belastingen, Postbus 18400, 3501 CK Utrecht;
 4. de afdeling Financiën en Control.
 5. de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in geding zijn;
 6. aan het waterschap HDSR, Poldermolen 2, 3994 DD Houten.
 7. Joke Jacobs, Plaats 7 Montfoort;
 8. familie Baan, Plaats 8 Montfoort;
 9. G.F.E. Rozendal, Plaats 11 Montfoort
 10. P.C.J. Gruters, Plaats 6 Montfoort
 11. familie Bon, Plaats 4 Montfoort en
 12. T.G.W. van Kortenhof, Havenstraat 35 Montfoort

Montfoort, 15 juni 2010

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



mevrouw W. de Leeuw
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Leges 10.090

- Bouwvergunning	€ 13.209,--
- Welstand	€ 588,--
- Ontheffing art 3.10, v.h. art. 19 lid 2	€ 222,--
- Overeenkomst tot grondexploitatie	€ 1.140,--
- Digitalisering	€ 119,--
	€ 15.278,--
	<u>=====</u>