



**gemeente
MONTFOORT**

C.J.H. van de Berg
Mannenhuisstraat 2
3417 ED Montfoort

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

Montfoort: datum nog invullen
Verzonden:

Geachte heer Van de Berg,

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 bezwaarschrift kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

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.H. van de Berg, Mannenhuisstraat 2, 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 kadestraal bekend gemeente Montfoort, sectie A, nummers 3781 en 3782 en plaatselijk bekend Plaats 5 te Montfoort.

Overwegingen

overwegende dat;

- o 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;
- o 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.
- o 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;
- o het verzoek past in de visie binnenstad;
- o 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;
- o dat door de aanvrager de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van een projectbesluit is ingediend;
- o het voornemen om het projectbesluit te nemen is bekend gemaakt in de “Zenderstreeknieuws” en de Staatscourant van **datum nog invullen**;
- o het ontwerpbesluit van **datum nog invullen** tot **datum nog invullen** ter inzage heeft gelegen;
- o 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 wel/*geen* gebruik gemaakt.

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 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;



gemeente
MONTFOORT

6. aan het waterschap HDSR te Houten.

Montfoort, Datum nog invullen

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

mevrouw W. de Leeuw
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu