



Bouwvergunning

Burgemeester en wethouders van Montfoort;

Gelezen de aanvraag van De Kamper Projecten B.V., gevestigd aan Aardvletterweg 2, 3417 XL Montfoort, d.d. 8 december 2009, ingekomen op 6 juli 2010, om een reguliere bouwvergunning voor het realiseren van acht bergingen ten behoeve van de appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie A, nummers 2729, 4479, 5014, 5016 en 5018, plaatselijk bekend als Boslaan 16-38 te Montfoort.

Overwegende:

- Dat de geplande bergingen gelegen zijn in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad';
- Dat de gronden waarop de bergingen gepland zijn deels de bestemming 'Bijzondere doeleinden, Politiebureau', deels de bestemming 'Bijzondere doeleinden, Gymnastiekzaal' en deels de bestemming 'Openbaar gebied, Klasse A' hebben;
- Dat het bouwplan in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingen, omdat bergingen ten behoeve van appartementen in voornoemde bestemmingen niet zijn toegestaan;
- Dat in 2008 reeds vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend voor het realiseren van twaalf woningen en een Albert Heijn aan de Boslaan;
- Dat het realiseren van acht bergingen ten behoeve van appartementen niet binnen deze vrijstelling vallen;
- Dat ingevolge artikel 46, derde lid onderdeel b van de Woningwet een aanvraag om een bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, gezien te worden als een verzoek om het nemen van een zodanig projectbesluit;
- Dat door de aanvrager de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van een projectbesluit is ingediend en uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor realiseren van de acht bergingen;
- Dat het voornemen om het projectbesluit bekend is gemaakt in de Zenderstreeknieuws en de Staatscourant van 28 juli 2010;
- Dat het ontwerpprojectbesluit van 29 juli tot en met 8 september 2010 ter inzage heeft gelegen op het stadskantoor van Montfoort en tevens te raadplegen was op de site van de gemeente Montfoort en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Dat gedurende de termijn van ter inzage legging een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijze omtrent het voorgenomen projectbesluit kenbaar te maken.
- Dat door Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer mr. W. Visser, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer Holla, Boslaan 36, 3417 AB Montfoort, op 15 september 2010 een



gemeente
MONTFOORT

zienswijze kenbaar is gemaakt op het ontwerpprojectbesluit. Van deze mogelijkheid is op 15 september 2010 gebruik gemaakt door:

- Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer mr. Visser, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer J. Holla, Boslaan 36, 3417 AB Montfoort

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de bergingen behorend bij de appartementen aan de Boslaan 18-36. Deze bevinden zich op vijf meter van de het keukenraam en ontnemen dag- en zonlicht in de woning. Het woongenot van reclamant wordt hierdoor verminderd. Reclamant is van mening dat zijn woongenot voorgaat op het woongenot van de toekomstige bewoners van de appartementen waarbij de bergingen horen.
- b. De bergingen zorgen voor waardevermindering van de woningen.
- c. De motivering in het ontwerpprojectbesluit waarom de bergingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, is te summier.
- d. Het toevoegen van de bergingen vereist een aanpassing van de splitsingstekeningen. Een dergelijke wijziging behoeft de instemming van alle eigenaren. Reclamant zal niet deze instemming niet verlenen. Omdat de aanvrager van de bouwvergunning niet legaal gebruik kan maken van de bouwvergunning, dient het college geen medewerking te verlenen aan de bouwvergunning.

Reactie gemeente

- a. Het belang van reclamant is vrij uitzicht vanaf zijn appartement en geen vermindering van dag- en zonlicht die het realiseren van de bergingen tot gevolg zouden hebben. De bergingen hebben een hoogte van 2,5 meter, en zijn 2 bij 2,1 meter breed. De afstand van het keukenraam van reclamant tot aan de bergingen blijkt uit nameting niet vijf meter te bedragen, maar zeven meter. Omdat de bergingen ten westen gesitueerd zijn van het dakterras van reclamant, de bergingen van beperkte omvang zijn en omdat deze op ruim zeven meter van het dakraam van reclamant liggen, zal de vermindering van dag- en zonlicht voor reclamant beperkt zijn. Daar tegenover staat het belang van aanvrager. Voor aanvrager is het van belang dat het woongenot van de toekomstige bewoners vergroot wordt. Het realiseren van bergingen zorgt voor een vergroting van het woongenot. De woningen zullen dan ook sneller verkocht worden. Dit is ook weer in het belang van de gemeente, aangezien leegstand niet wenselijk is in het algemeen belang. In dit geval is de gemeente van mening dat het belang van de aanvrager en het algemeen belang zwaarder wegen dan het belang van reclamant.
- b. Indien reclamant van mening is dat door het nemen van dit projectbesluit zijn woning minder waard wordt, kan hij een verzoek doen tot vergoeding van eventuele planschade.
- c. De invloed van de bergingen op de omgeving is, vanwege de beperkte omvang van de bergingen, gering. Bovendien voldoen de bergingen aan redelijke eisen van Welstand. De visie op de acht bergingen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid zijn, vanwege de beperkte invloed op de omgeving, in de ruimtelijke onderbouwing voldoende beschreven.
- d. Bij het behandelen van een aanvraag bouwvergunning wordt niet getoetst of de aanvrager ook daadwerkelijk gebruik kan maken van de bouwvergunning. Daarnaast zijn de bergingen op het privégedeelte geplaatst van de woningen en behoeven de splitsingstekeningen niet aangepast te worden. Instemming van alle leden van de vereniging van eigenaren is dan ook niet nodig.

Conclusie



**gemeente
MONTFOORT**

Aan de zienswijze zal niet tegemoet gekomen worden.

- Dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- Dat het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en het daarom noodzakelijk is om voorwaarden aan de vergunning te verbinden;
- Dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van Welstand (23 augustus 2010).

b e s l u i t e n

- I. De zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J. Holla (voornoemd) ontvankelijk te verklaren en dus in behandeling te nemen.
- II. Aan de zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J. Holla op grond van voornoemde overwegingen niet tegemoet te komen.
- III. Middels een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan 'Binnenstad' voor het perceel Boslaan 16-38 te Montfoort buiten werking te stellen en de besluitkaart en ruimtelijke onderbouwing onderdeel te laten vormen van dit besluit.
- IV. Aan De Kamper Projecten B.V., voornoemd, 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 van 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.
- V. 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. Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer mr. Visser, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
 6. de heer J. Holla, Boslaan 36, 3417 AB Montfoort

Montfoort, 20 oktober 2010

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

mevrouw W. de Leeuw
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu