Gemeente Geertruidenberg

Advies aan het college met toelichting

Agendanummer : 2.
Portefeuillehouder: W.J. Quirijnen

29 NOV. 2011

Onderwerp
Omgevingsvergunningaanvraag voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een uitvaartcentrum in de woning en het koetshuis op het adres Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg.

Samenvatting
De heer W.A.A. Sinx heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de wijziging van gebruik van een woning naar uitvaartcentrum.
Het ingediende plan past niet binnen de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin".
Het bouwplan komt niet in aanmerking voor afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e vanwege strijd met de beleidsregels omdat de gevraagde functie niet past binnen het vastgestelde beleidskader.

Kosten:	**Dekking/omschrijving:**

Openbaarheid: Openbaar, eerst betrokkene(n) informeren	**Publiceren via:** Intern: niet; Extern: niet

Verdere afhandeling
☐ Ter informatie naar de raad ☐ Rondetafelgesprek

Besluit
Het college besluit,
1. De aanvrager in de gelegenheid te stellen zijn aanvraag te completeren;
2. Een principestandpunt in te nemen geen medewerking te verlenen aan de oprichting van een uitvaartcentrum in de woning en het koetshuis gelegen aan de Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg;
3. De betrokkene hierover te informeren conform bijgevoegde conceptbrief.

Gemeente Geertruidenberg

Advies aan het college met toelichting

Onderwerp
Omgevingsvergunningaanvraag voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een uitvaartcentrum in de woning en het koetshuis op het adres Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg.

1. Aanleiding

Op 14 september 2011 heeft de heer Sinx een aanvraag Vooroverleg Omgevingsvergunning ingediend. Middels een brief van 21 september 2011 zijn aanvullende stukken gevraagd, omdat de aanvraag incompleet was aangeleverd. In plaats van de aanvullende stukken aan te leveren voor de aanvraag Vooroverleg Omgevingsvergunning heeft de heer Sinx een formele aanvraag Omgevingsvergunning op 7 oktober 2011 ingediend voor het wijzigen van het gebruik van woning naar uitvaartcentrum op het adres Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg. Dit betekent dat er formele termijnen aan gekoppeld worden voor de afhandeling en dat strikt gekeken wordt naar de indieningsvereisten zoals gesteld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

2. Motivering

Situatieschets:
Het betreffende perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Geertruidenberg NoordWest" en draagt de bestemming "Woondoeleinden", waarbij opgemerkt dient te worden dat de serre van de villa is gelegen op de bestemming "Tuin".

De woning, stadsvilla "Pinksterbloem" geniet de bescherming van een Rijksmonument en is gelegen in een gebied waar enkel woningen gevestigd zijn. De wens bestaat om de villa en bijbehorend koetshuis te gebruiken als uitvaartcentrum, waarbij in de villa een drietal primaire woonfuncties, te weten de salon, de eetkamer en de serre, zouden worden gebruikt voor de opbaring van overledenen en de serre daarnaast tevens dient zou doen als ontmoetingsruimte. De opzet is dat familieleden of kennissen 24 uur per dag hun dierbare kunnen komen bezoeken. Aanvrager geeft aan dat het perceel over ongeveer 12 parkeerplaatsen beschikt, het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen kan hiervan echter aanzienlijk afwijken wanneer de drie afscheidruimtes tegelijkertijd worden gebruikt.

Het koetshuis zou worden gebruikt voor de plaatsing van koelcellen waarin overledenen kunnen worden ondergebracht en als verzorgingsplaats voor de overledenen. Dit gebruik van het koetshuis brengt met zich mee dat er veelvuldig transport tussen het koetshuis en de villa zal plaatsvinden over een afstand van circa 25 meter. Het koetshuis is op slechts 7 meter afstand gesitueerd t.o.v. het perceel Buitenvest 2.

Bestemmingsplan "Geertruidenberg NoordWest":
In de toelichting van bestemmingsplan "Geertruidenberg NoordWest" staan in hoofdstuk 4 de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied.
In onderdeel 4.2 zijn de Functioneel - ruimtelijke aspecten beschreven:

a. Behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied.
   Alle woningen zijn bestemd voor "Woondoeleinden". Binnen deze bestemming zijn naast de hoofdbestemming wonen, aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al een andere functie aanwezig is.
b. Geen uitbreiding andere functies dan wonen.
   Het is niet wenselijk te streven naar uitbreiding van andere functies dan wonen. Mogelijkheden tot nieuwe vestiging van welke aard dan ook worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

In onderdeel 6.1 is het juridische plan beschreven.
De vierde alinea vermeldt het volgende:
Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart.

De aanvraag voor het oprichten van een uitvaartcentrum voldoet niet aan de doeleindenomschrijving van de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin".

Afwijkingenbeleid:
Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 onder 9 van Bijlage II behorende tot het Besluit omgevingsrecht (Bor) bestaat de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. binnen de bebouwde kom, en
b. de oppervlakte niet meer dan 1.500m² bedraagt;

In de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Geertruidenberg zijn de volgende beleidsregels opgenomen:

1) Afwijkingen voor het wijzigen van gebruik worden slechts toegestaan indien er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaat;
2) Afwijkingen voor het wijzigen van het gebruik worden slechts toegestaan indien de leefbaarheid en omgevingskwaliteit niet verslechterd;
3) Afwijkingen voor het wijzigen van het gebruik worden slechts toegestaan indien de nieuwe functie geen onevenredige negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving;
4) De nieuwe functie moet passend zijn binnen de omgeving;
5) De nieuwe functie moet passen binnen het geldend beleid zoals onder andere vastgelegd in visies, plannen en nota's.

De nieuwe functie in de vorm van een uitvaartcentrum past niet binnen het vastgestelde beleidskader zoals beschreven in de toelichting van bestemmingsplan "Geertruidenberg NoordWest". In hoofdstuk 4 is opgenomen dat het behoud van de overwegende woonfunctie binnen het plangebied voorop staat en dat geen uitbreiding van andere functies dan wonen, zoals een bedrijvenbestemming, mogelijk is. Daarmee past het plan om een uitvaartcentrum (bedrijfsdoeleinden) te vestigen op deze locatie niet binnen de beleidsregels.

Overige Wabo-activiteit:
Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg is aangewezen als Rijksmonument. Een Rijksmonument geniet bescherming wanneer het gaat om onder andere bouwactiviteiten en gebruik. Op grond van artikel 2.1.1 onder f van de Wabo is een omgevingsvergunning nodig voor het in enig opzicht wijzigen van (het gebruik van) een monument. In geval van afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een andere functie is deze omgevingsvergunning dan ook vereist. Ook na de komende wijzigingen in de monumentenwetgeving per 1 januari 2012 blijft dit zo. Er kan niet van worden uitgegaan dat er geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden als een deel van het pand voor andere doeleinden dan wonen zal worden gebruikt, omdat voor deze nieuwe functie moet worden voldaan aan de eisen die bijvoorbeeld het Bouwbesluit daaraan stelt. Er is in het kader van het Bouwbesluit sprake van een functiewijziging van een woonfunctie naar een bijeenkomstfunctie.

Milieutechnische aspecten:
De afvoer van afval behoeft bijzondere aandacht. De bij de verzorging en opbaring van overledenen gebruikte hulpmiddelen behoren niet tot gangbaar huis-, tuin- en keukenafval en dient op zorgvuldige wijze te worden afgevoerd. De werkzaamheden vallen onder het Activiteitenbesluit, waarvoor de aanvrager gelijkertijd met zijn aanvraag Omgevingsvergunning een melding Activiteitenbesluit dient in te dienen.

Ontvankelijkheid van de aanvraag:
Op basis van de indieningsvereisten zoals omschreven in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) is de ingediende aanvraag niet ontvankelijk. We hebben gemeend alvorens de ontbrekende gegevens op te vragen om het plan ter beoordeling aan uw College te moeten voorleggen. Het principestandpunt kan dan aan de aanvrager bekend worden gemaakt. De keuze is dan aan de aanvrager om zijn/haar aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te vullen, zodat er voor een beroep vatbare ontvankelijke aanvraag ligt waarop een besluit kan worden genomen.

Zienswijzen:
Hoewel er nog geen ontwerpbesluit ter inzage is gelegd zijn er twee brieven binnengekomen:
1. gezamenlijke brief met zienswijze van 5 direct omwonenden.
2. brief van het toekomstige personeel van "Dongemond" uitvaartverzorging.

Beide brieven zijn als bijlage bij dit advies gevoegd.

CONCLUSIE:
De aanvraag omgevingsvergunning is niet ontvankelijk vanwege het ontbreken van diverse gegevens en het niet aanvragen van de onlosmakelijk verbonden activiteit monument. Daarnaast ontbreekt ook de activiteit bouwen en de melding activiteitenbesluit. Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming, welke alleen kan plaatsvinden na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag kan geconcludeerd worden dat de aanvraag niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de vastgestelde "Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Geertruidenberg" is niet mogelijk aangezien de gevraagde functie niet past binnen het vastgestelde beleidskader. Dit principebesluit zal in de te verzenden brief m.b.t. ontvankelijkheid kenbaar worden gemaakt.

3. Financiële consequentie(s)/risico('s)
Gelet op het feit dat er geen afwijking van het bestemmingsplan wordt toegepast zijn er geen financiële risico's.

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)
Er is nog geen sprake van een formele beschikking waar tegen bezwaar/beroep kan worden aangetekend. Er zijn derhalve geen juridische consequenties.

5. Communicatie
De betrokkene informeren.

6. Advies
Voorgesteld wordt om:
1. De aanvrager in de gelegenheid te stellen zijn aanvraag te completeren;
2. Een principestandpunt in te nemen geen medewerking te verlenen aan de oprichting van een uitvaartcentrum in de woning en het koetshuis gelegen aan de Oude Stadsweg 1 te Geertruidenberg;
3. De betrokkene hierover te informeren conform bijgevoegde conceptbrief.