

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan en verplichting parkeren Schoolstraat 30 Raalte

ZAAKNUMMER : 5048-2017

B&W VERGADERING : 12 juni 2017

INTEGRALE ADVISERING : Kristian Dekker(team Ruimte)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

BESTUURSSAMENVATTING

Op 10 april 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor gebruiken van een deel van het gebouw met een bedrijfsbestemming aan de Schoolstraat 30 in Raalte, ten behoeve van een uitvaartonderneming. Voor het nieuwe gebruik van het gebouw zijn circa 25 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het eigen terrein is geen ruimte meer aanwezig om de parkeerplaatsen aan te leggen. Door af te wijken van het bestemmingsplan en van de verplichting om de parkeervoorzieningen op eigen terrein te moeten parkeren, kan aan het gebruik ten behoeve van een uitvaartonderneming worden meegewerkt.

BESLISPUNTEN

1. Af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 4, onderdeel 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor het gebruiken van een deel van het gebouw met een bedrijfsbestemming ten behoeve van een uitvaartonderneming.
2. Af te wijken van de verplichting om de parkeervoorzieningen op eigen terrein te moeten realiseren op grond van paragraaf 5.6 van de Parkeernormen Raalte 2015.
3. De omgevingsvergunning te verlenen.

BESLUIT

Conform, 

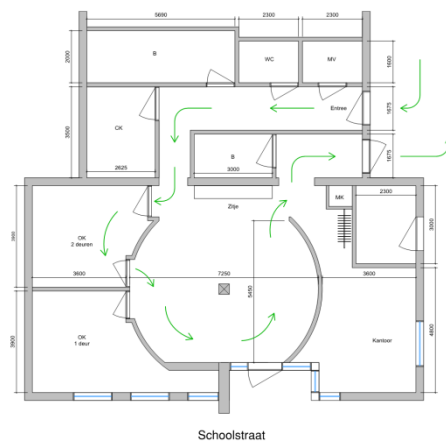
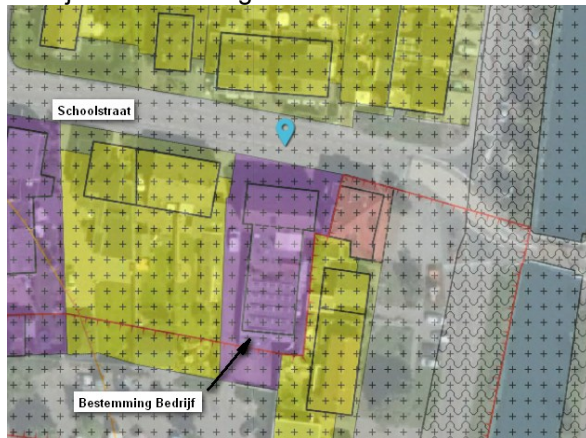
INLEIDING

Op 10 april 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor gebruiken van een deel van het gebouw met een bedrijfsbestemming ten behoeve van een uitvaartonderneming.

Uitvaartondernemer van Breen maakte tot voor kort gebruik van het pand van Monuta inclusief de naastgelegen parkeervoorzieningen aan de Oude Molenweg in Raalte. Monuta heeft het pand verkocht aan een sportschool. Dit betekent dat de uitvaartondernemer geen locatie meer heeft voor zijn activiteiten. Hij is voornemens een gedeelte van het pand Schoolstraat 30 te huren voor uitvoering van zijn activiteiten. Met het in gebruik nemen van een gedeelte van het gebouw is de uitvaartondernemer niet afhankelijk van een collega en beschikt hij over een eigen locatie.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt de bestemming 'bedrijf'. De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in bijlage 2, Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Een uitvaartonderneming valt onder de maatschappelijke bestemming en is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Met een omgevingsvergunning op grond van bijlage 2, artikel 4, onderdeel 9 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft hier de reguliere procedure. Er wordt geen ontwerpbesluit ter visie gelegd en er is geen mogelijkheid voor zienswijzen.

Parkeren

Voor het gebruik van het gebouw als uitvaartcentrum zijn op basis van de Parkeernormen Raalte 2015, circa 25 parkeerplaatsen extra noodzakelijk. Op het eigen terrein is geen ruimte meer aanwezig om de parkeerplaatsen aan te leggen. Door af te wijken van de verplichting om de parkeervoorzieningen op eigen terrein te moeten realiseren, kan aan het vestigen van een uitvaartcentrum centrum worden meegewerkt.

De Parkeernormen Raalte 2015 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de verplichting om op eigen terrein te moeten parkeren, door gebruik te maken van parkeerplaatsen op openbaar terrein, mits er voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar is in de directe omgeving. Met andere woorden: is er in de omgeving van het gebouw voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om te voorzien in de parkeervraag.

Op basis van gegevens van de initiatiefnemer over de afgelopen jaren gaat het om ongeveer 45 opbaringen op jaarbasis. Samengevat gaat het om ongeveer 1 opbaring/condoleance per week. De

tendens is dat steeds minder gekozen wordt voor een opbaring van een overledene in een uitvaartcentrum. Veelal wordt voor thuis of een verzorgingstehuis gekozen. Waren er in 2011 nog 79 opbaringen in het gebouw van Monuta, in 2015 waren dat er nog maar 36.

Aangegeven wordt dat bij een gemiddelde condoleance 50 tot 100 mensen te verwachten zijn. Deze komen zowel lopend als met de fiets of de auto. In het geval de persoon die is overleden jong is en/of bekend, dan gaat het om enkele honderden mensen.

Bij de voormalige Monuta-locatie aan de Oude Molenweg was een parkeerterrein aanwezig (gemeentelijk eigendom) met 22 parkeerplaatsen. In de meeste gevallen was deze parkeervoorziening toereikend om het parkeren te kunnen afwikkelen. Aangezien op een gemiddelde condoleance zo'n 50 tot 100 mensen worden verwacht, een deel lopend of met de fiets komt en meerdere mensen in een auto zitten, is een aantal van circa 25 auto's aannemelijk voor het uitvaartcentrum.

Er zijn verder geen klachten bekend over parkeeroverlast in de nabij gelegen woonstraten.

Als gekeken moet worden naar oplossingen in de openbare ruimte dan is een parkeerdrukmeting noodzakelijk. Voor ontwikkelingen in het centrumgebied van Raalte heeft de gemeente zelf deze parkeerdrukmetingen beschikbaar.

Als de parkeerdruk in het gebied zodanig is dat deze inclusief de benodigd aantal parkeerplaatsen voor de ontwikkeling, onder de grenswaarde (90%) blijft, dan kan worden afgeweken van de Parkeernormen Raalte 2015.

Op het perceel Schoolstraat 28/30 zijn circa 8 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer wil een van Schoolstraat 30 huren en Schoolstraat 28 is ook nog te huur is. Voor het resterende deel van Schoolstraat 30 en voor Schoolstraat 28 zijn ook parkeerplaatsen benodigd.

Aan de achterzijde van het pand geeft een hekwerk ontsluiting tot het openbare parkeerterrein Klompenmakershof waar plaats is voor 98 auto's.



ARGUMENTEN

1.1 met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan

Met een omgevingsvergunning op grond van bijlage 2, artikel 4, onderdeel 9 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het betreft hier de reguliere procedure.

1.2 het plan is goed ruimtelijk inpasbaar.

Voor de locatie is een concrete aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Door team Ruimte is beoordeeld dat de vestiging van een uitvaartcentrum ruimtelijk goed inpasbaar is. Het straatbeeld wordt niet aangetast.

1.3 het plan wordt gedragen door de omwonenden en de ROV

Op informatiebijeenkomsten is gebleken dat de uitbreiding wordt gedragen door de omwonenden en de ROV.

1.4 uitvaartcentrum in de kern van Raalte

Initiatiefnemer maakte tot voor kort gebruik van het pand van Monuta aan de Oude Molenweg in Raalte. Monuta heeft het pand verkocht. Door af te wijken van het bestemmingsplan is een vestiging van een uitvaartcentrum in de kern van Raalte mogelijk.

2.1 er is voldoende openbare parkeercapaciteit.

Uit gegevens van de gemeente blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit op het parkeerterrein Klompenmakershof beschikbaar is, zonder dat de parkeerdruk onevenredig toeneemt.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvragers worden verhaald.

VERVOLG

Na besluitvorming door het college kan de aanvraag omgevingsvergunning verder worden afgehandeld.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd door toezending van het besluit. Het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Salland.

BIJLAGEN

Geen.