

Ruimtelijke onderbouwing Winkelcentrum Coevering 1 Geldrop

Het oprichten van een wasmachine-unit voor gemeenschappelijk gebruik.

Steeds vaker verschijnen bij tankstations wasmachine-units voor algemeen gebruik. Meestal gaat het om twee grote machines en één droger, zoals ook in dit geval. Het lijkt een logische ontwikkeling. Het af en aanrijden van auto's is al normaal gebruik bij een tankstation. Ook bij het gebruik van de wasmachines zal dit niet anders zijn. Mensen stoppen de was in de machine en komen deze later weer ophalen. Doordat slechts twee wasmachines en één droger worden geplaatst is het extra bezoek aan de locatie erg beperkt.

Bestemmingsplan

Het bouwplan voor het oprichten van de wasmachine-unit is in strijd met de bebouwingsvoorschriften (regels) van het bestemmingsplan "Woongebieden Geldrop Zuid-Oost". De unit is beoordeeld als een apart hoofgebouw. Er is geen directe functionele verbinding met het tankstation en ook niet met een andere voorziening die daar aanwezig is. Hoofgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de locatie van de wasmachine-unit is geen bouwvlak aanwezig. Het is daardoor niet rechtstreeks toegestaan de unit te plaatsen.

Medewerking aan het afwijkend gebruik kan verleend worden door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure). Medewerking kan alleen verleend worden als er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond en beargumenteerd dat het bouwen van een wasmachine-unit in de aangevraagde vorm op deze locatie past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en niet stuit op planologische belemmeringen.

Procedure

Over deze aanvraag moet vooroverleg gevoerd worden met die diensten van het rijk, de provincie en het waterschap van wie het belang is betrokken bij deze aanvraag. De aanvraag raakt de belangen van de provincie en het rijk niet. Binnen bestaand stedelijk gebied laten beide hogere overheden de gemeente vrij om te bepalen of dit soort voorzieningen kan worden toegevoegd. Overleg is dan ook niet gevoerd met de diensten van deze beide overheden. De unit is geplaatst op verharding en kan eventueel weer eenvoudig verwijderd worden. Van toename van verharding is geen sprake. Er mag vanuit gegaan worden dat de ontwikkeling daarom hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Overleg met het waterschap is hierover niet apart gevoerd.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en deze ruimtelijke onderbouwing hebben gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen van derden ontvangen.

De aanvraag valt binnen de categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad achterwege kan blijven. De aanvraag hoeft dan ook niet apart aan de raad te worden voorgelegd.

Beleid van hogere overheden

Het beleid van het Rijk en de Provincie Noord-Brabant is gericht op zuinig ruimtegebruik. De provincie heeft dit uitgangspunt verder uitgewerkt in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel om de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plaats krijgen in bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn, of de kwaliteiten van een geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte te gebruiken. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening moeten houden met de kwaliteiten van de omgeving. Een ontwikkeling past bij de maat, schaal en functie van zijn omgeving.

De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de unit wordt gebouwd op een perceel waar, al diverse passende en verkeersaantrekkende voorzieningen aanwezig zijn.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid van hogere overheden.

Stedenbouw

De locatie van het tankstation is opgebouwd uit een aantal bij elkaar passen elementen. Naast het tankstation is een wasstraat aanwezig. De wasmachine-unit past bij de uitstraling van de locatie.

De invloed op de omgeving van de unit is trouwens erg beperkt door de beperkte omvang van het bouwwerk.

Tot een verstoring van het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving leidt dit bouwwerk niet.

Parkeren en verkeer

Het tankstation en de bijbehorende wasstraat zorgen voor een behoorlijke verkeersaantrekkende werking. De locatie is ingericht op deze hoeveelheid verkeersbewegingen. De toevoeging van de wasmachine-unit zorgt voor een zeer beperkte toename van deze verkeersbewegingen. Dit omdat het slechts om twee wasmachines gaat die slecht eens in de ongeveer 2 uur door een nieuwe gebruiker gevuld kunnen worden. Het gaat dus maximaal slechts om enkele extra bewegingen per dag. Tot een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking kan dit dan ook niet leiden.

Extra parkeerbehoefte ontstaat niet. De auto's die de unit bezoeken, stoppen alleen kortdurend om de machine te vullen en weer leeg te halen. Extra parkeerplaatsen zijn niet nodig.

Wegverkeerslawaaï

Door de zeer beperkte toevoeging van het aantal verkeersbeweging zal het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar verslechteren. Een apart onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

Industrielawaaï

In deze omgeving is vanwege de afwezigheid van bedrijfsactiviteiten geen sprake van industrielowaaï dat van invloed is op het bouwplan.

Bodem en archeologie

De unit wordt geplaatst op al verhard terrein. Er wordt niet ingegrepen in de bodem. De unit staat op poten en is eenvoudig weer te verwijderen. Mensen verblijven bovendien niet langdurig op deze locatie. Nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is in dit geval niet nodig.

Doordat niet ingegrepen wordt in de bodem, kan ook geen verstoring plaatsvinden van archeologische waarden. De oppervlakte van de unit is bovendien dermate beperkt dat op grond van het archeologisch beleid geen onderzoeksverplichting bestaat, zelfs al zou worden ingegrepen in de bodem.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De locatie en omgeving zijn al lange tijd verhard. Van enige vegetatie is hier geen sprake. Ook wordt geen bebouwing gesloopt. Een leefgebied voor beschermde planten en diersoorten is het perceel niet. Dergelijke soorten komen op dit perceel ook niet voor.

Externe veiligheid

De unit zelf zorgt niet voor een risico. Er vindt geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats en ook veroorzaakt de unit geen gevaarlijk transport.

Het tankstation wordt regelmatig bezocht door tankwagens. Mensen verblijven echter niet langdurig bij de wasmachine-unit (stop en go) en de unit wordt slechts incidenteel bezocht. Van een groepsrisico is dan ook geen sprake.

Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit plan.

Geurhinder

In de omgeving van het bouwplan liggen geen agrarische bedrijven en het perceel valt dan ook niet binnen een geurcontour.

Geurhinder vormt geen belemmering voor dit bouwplan

Besluit Luchtkwaliteit

Gezien de zeer beperkte toevoeging van het aantal verkeersbewegingen (enkele per dag) draagt deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Grondexploitatie

Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor het noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen.

Uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Het initiatief brengt geen extra kosten met zich mee voor de gemeente en is economisch uitvoerbaar.

Water

Het vuilwater moet aangesloten worden op het gemeentelijk riool (gemengd stelsel)

Ten behoeve van het regenwater is het standpunt van het waterschap dat hydrologisch neutraal ontwikkeld moet worden. Het verhard oppervlak neemt niet toe doordat op bestaande verharding wordt gebouwd. De ontwikkeling is daardoor hydrologisch neutraal.

Conclusie

De aanvraag is getoetst wetgeving, beleid en alle relevante planologische aspecten.

Belemmeringen bestaan niet tegen het verlenen van medewerking aan dit bouwplan.