

Voorwoord

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een op verzoek van de gemeente Gilze en Rijen geactualiseerde onderbouwing van de in de in mei 2009 door BRO geschreven ruimtelijke onderbouwing voor Jo vermeer BV. Inmiddels is Jo vermeer BV failliet gegaan en heeft de eerste overname kandidaat de gebroeders Vismale BV het project overgedragen aan A.A.P. Weterings Holding B.V.. Bij de overname hebben ze alle voorgaande stukken van Jo vermeer BV gehad. Omdat zaken toch net iets anders zijn dan in de situatie Vermeer is de rapportage uit 2009 op kleine punten aangepast. Dat treft dan met name het feit dat er slechts 6 wasboxen worden gerealiseerd, de bebouwingsvorm, ligging en de te naamstelling. Verder is ook het bodemonderzoek geactualiseerd.

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	6
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ligging projectgebied	7
2.3 Beschrijving huidige situatie en omgeving	7
2.4 Vigerend bestemmingsplan	8
3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL	9
4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.2.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord- Brabant	12
4.2.2 Verordening Ruimte	13
4.2.3 Gemeentelijk beleid	14
4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten	15
4.4 Milieuaspecten	19
4.4.1 Flora en Fauna	21
4.4.2 Bodem	22
4.4.3 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4.4 Kabels en leidingen	24
4.4.5 Externe veiligheid	25
4.4.6 Geluid	29
4.4.7 Waterhuishouding	31
4.4.8 Luchtkwaliteit	32
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	
4.6 Economische uitvoerbaarheid	
5. CONCLUSIE	33

BIJLAGEN

Bijlage 1: Tekeningen realisatie Carwash Nerhoven

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Bakker milieuadvies

Bijlage 3: Watertoets Waterschap Brabantse Delta

Bijlage 4: E-mail met positief advies stadsbouwer

SAMENVATTING

Inleiding

A.A.P. Weterings Holding B.V. is voornemens om naast het onbemande Tango tankstation, op de hoek Nerhoven – Langenbergseweg te Gilze een carwash te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met de regels Wet op de Ruimtelijke Ordening aangevraagd (projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo). Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waar voorliggend document in voorziet.

Toetsingskader

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en het project beoordeeld in relatie tot de omgeving. Hiervoor wordt het project getoetst aan:

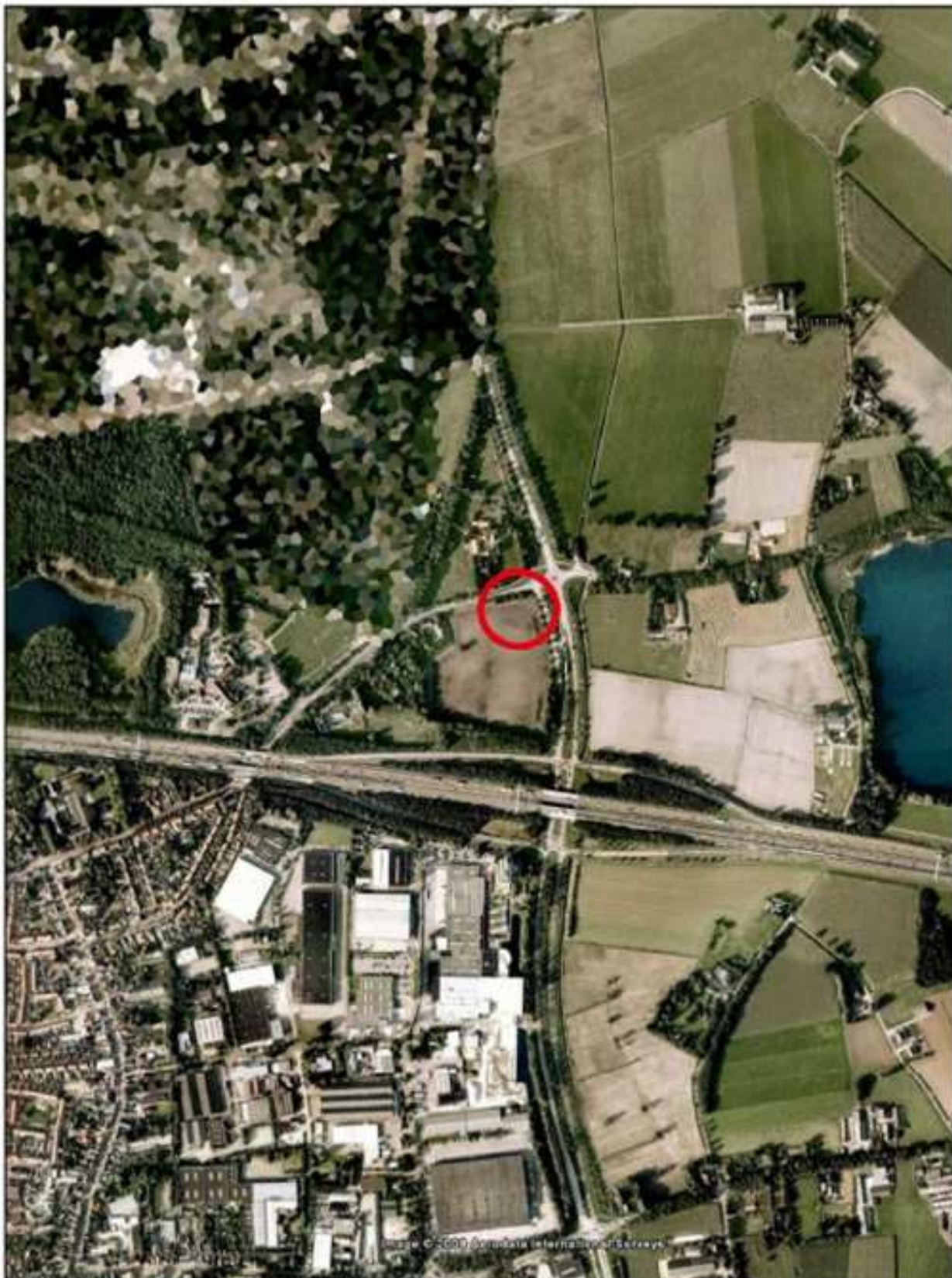
- het beleid (zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid);
- milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing horende bij de omgevingsvergunningsaanvraag en het afwijken van het bestemmingsplan.

Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel- economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.



Projectgebied



211x02665/illustraties

Projectgebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google™

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

A.A.P. Weterings Holding B.V. is voornemens om naast het onbemande Tango-tankstation, op de hoek Nerhoven – Langenbergseweg te Gilze een carwash te realiseren. Het initiatief voorziet in een zestal wasboxen, en een technische ruimte.

Het projectgebied is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 1 juli 2013. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit, geldende, bestemmingsplan. Op grond procedure “handelen in strijd met de regels Wet op de Ruimtelijke Ordening” kan de gemeenteraad vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dit bestemmingsplan niet ouder is dan 10 jaar. Tevens dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het vigerende bestemmingsplan “BP buitengebied 2013” is niet ouder dan 10 jaar. Samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt daarmee voldaan aan de procedurele voorwaarden voor het voeren van een bestemmingsplanwijziging.

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 27 maart 2012 per brief d.d. 11 april 2012 in principe ingestemd medewerking te verlenen met het initiatief onder de volgende voorwaarden:

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
Door middel van een landschappelijke inpassing dient aangegeven te worden hoe de carwash wordt ingepast in het landschap, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige beplanting

Op deze wijze kan het bouwproject worden gerealiseerd.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving. Er wordt tevens ingegaan op het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2013”.

Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op de toekomstige ontwikkeling. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod.

Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals het beleid, het milieu, archeologie etc. Waarna in hoofdstuk 5 de conclusie gegeven wordt.

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het projectgebied.

2.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordoosten van de kern Gilze, op de kruising van Nerhoven en de Langenbergseweg. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Gilze en Rijen, sectie N nummers 640 en 804.

De Langenbergseweg (N260) vormt een belangrijke regionale ontsluitingsweg tussen Rijen, Gilze de snelweg A58 en het zuidelijker gelegen Alphen. De Nerhoven is op haar beurt een belangrijke toegangsweg tot de dorpskern van Gilze.

2.3 Beschrijving huidige situatie en omgeving

Het projectgebied wordt door de A58 gescheiden van de dorpskern. Op de hoek van de Nerhoven en de Langenbergseweg is in de huidige situatie een Tango tankstation aanwezig. Het gaat hier om een onbemand tankstation, voor de verkoop van benzine en diesel (geen LPG).

De in- en uitrit van het tankstation ligt aan de noordwestkant van het terrein, met een aansluiting op de Nerhoven. Deze ontsluiting vormt tevens de ontsluiting van de naastgelegen carpoolplaats. Het tankstation, met overkapping, ligt aan de oostzijde van het terrein. De carpoolplaats ligt ten oosten van het projectgebied in de een strook langs de Langenbergseweg (N260). De gebruikers van de carpoolplaats kunnen deze bereiken via de verhardingen aan de noordzijde van het tankstation.

Centraal op het terrein is een groenzone aanwezig, omgeven door verharding ten behoeve van het tankstation. In de groenzone bevindt zich een olie- / benzineafscheider, c.q. slibvangput.

Langs de zuid- en westgrens van het perceel is een groenstrook aanwezig. Tussen de groenstrook en de het tankstation bevindt zich open ruimte alwaar de realisatie van de carwash is voorzien.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Buitengebied 2013.
De vigerende bestemming, dubbelbestemmingen en de van toepassing zijnde aanduidingen zijn:

Enkelbestemming Agrarisch
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - ils - 9
Gebiedsaanduiding: overig - agrarisch verbredingsgebied
Gebiedsaanduiding other: ihcs - 1
Gebiedsaanduiding milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw;
2. recreatief medegebruik;
3. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt': tevens voor bomenteelt/kwekerij, sierteelt en fruitteelt;
4. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens voor fruitteelt, sierteelt en bomenteelt;
5. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor glastuinbouw;
6. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens voor intensieve veehouderij;
7. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': tevens voor sierteelt, bomenteelt en fruitteelt;
8. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden;
9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ves': uitsluitend een veldschuur;
10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vee': een ondergeschikte veehandel;
11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ko': kinderopvang met een oppervlakte van ten hoogste 520 m²;
12. bedrijfswoningen;
13. evenementen;
14. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en (ontsluitings)wegen;

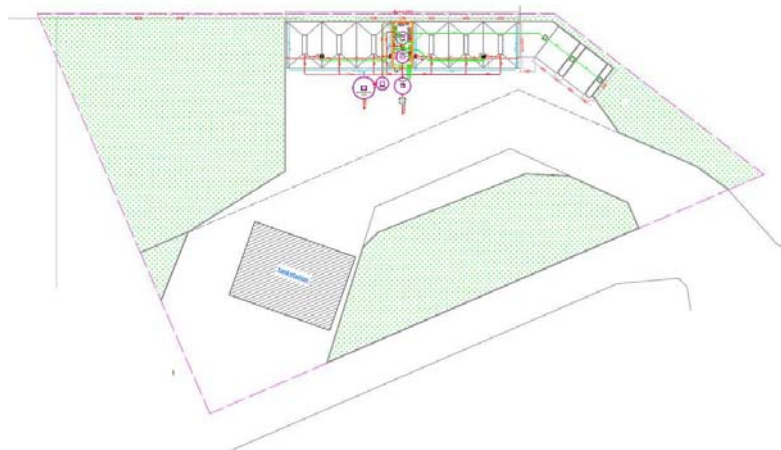
met uitzondering van:

16. aan-huis-gebonden beroepen;

met dien verstande dat:

17. tevens het bepaalde in de artikelen 26 t/m 37 en 41 van toepassing is als de gronden zijn voorzien van een dubbelbestemming of een gebiedsaanduiding.

De voorgenomen plaatsing van de carwash naast het tankstation past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het wassen en reinigen van motorvoertuigen niet passend is binnen de bestemming agrarisch.



3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL

Het initiatief voorziet in de realisatie van een onbemande carwash (zelfbediening) met een zestal wasboxen en een technische ruimte ter grootte van één wasbox. Het betreft hier wasboxen, waarbij de bezoeker zelf zijn auto's afspuit. De boxen zullen in één rij naast elkaar worden geplaatst met toegangen aan de noordzijde. Er worden 2 keer drie boxen gerealiseerd met daar tussen in een technische ruimte. Op de voorgaande pagina is een impressie van de beoogde situatie weergegeven. Daarnaast zijn in bijlage 1 de ontwerptekeningen, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning bijgevoegd.

De wasboxen worden uitgevoerd met een overkapping in de vorm van een boog welke van de voorzijde naar de achterzijde overspant. De boog heeft de diepte van een wasbox. Tussen de wasboxen zorgen spatschermen voor de nodige afscherming. De overkapping wordt uitgevoerd in transparant polycarbonaat. De spatscherm uit getint glas. De spatschermen worden bevestigd aan een stalen constructie. De technische ruimte wordt opgetrokken uit sandwichpanelen. Zie voorbeeldfoto onderaan blz. 10 van een soortgelijke wasstraat maar dan met vier Wasboxen in plaats van de beoogde 6 wasboxen.

De gehele carwash heeft een afmeting van 24 bij 6 meter (144 m²) en de nokhoogte bedraagt 3,8 meter. Het geheel wordt aangelegd op een ondoorlatende betonvloer met daarin per wasbox een afvoer die is aangesloten op de olie-afscheider.

Rondom de wasboxen wordt bestrating gerealiseerd die nodig is voor de toegang tot de wasboxen en opstelplaats voor 2 stofzuigplaatsen. In totaliteit wordt hiermee 493 m² verhard oppervlak gerealiseerd, inclusief de wasboxen.

De carwash zal worden ontsloten via het bestaande terrein van het Tango tankstation. Deze heeft, tezamen met de naastgelegen carpoolplaats, een ontsluiting die is aangesloten op Nerhoven. Deze staat op haar beurt in verbinding met de doorgaande Langenbergseweg (N260). Naar verwachting zal het initiatief een verkeersaantrekkende werking hebben. Gezien de exploitatieverwachting van circa 57 wasbeurten per dag zal deze verkeersaantrekkende werking gering zijn. Daarnaast zal er dubbelgebruik met het tankstation plaatsvinden, wat betekent dat sommige bezoekers tanken en auto wassen in één tankbeurt.

Aan de zuidzijde wordt de carwash begrensd door de reeds aanwezige groene zone, voorzien van bomen en struiken. Deze zorgen voor een goede landschappelijke ('groene') inpassing van de carwash.c

De carwash zal 24 uur per dag, zeven dagen per week, geopend zijn voor het wassen van auto's. Voor de avond-, en nachtperiode zal verlichting van de wasboxen onontbeerlijk zijn. De wasboxen zullen worden voorzien van 'slimme' verlichting. Deze verlichting wordt aangestuurd door bewegingssensoren en zal alleen worden ingeschakeld zodra een voertuig een wasbox binnenrijdt. Het effect van deze oplossing is tweeledig; aan de ene kant bespaart de exploitant in de kosten, aan de andere kant wordt hierdoor lichtoverlast in de avond-, en nachtperiode, tot een minimum beperkt.



Voorbeeld soortgelijke wasboxen

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen.

Het investeert daar waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

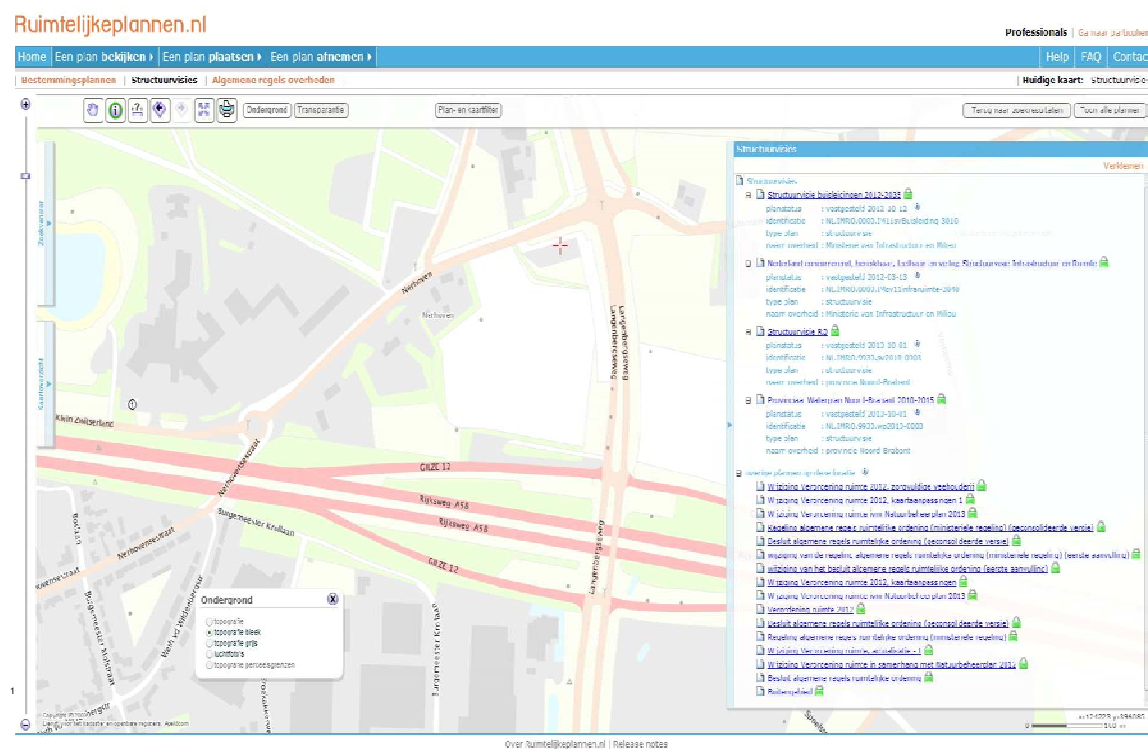
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Buiten gebied 2010'.



Afbeelding 7: Uitsnede structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

4.2.2 Verordening Ruimte

In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;

de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting.

Verstedelijking wordt vooral geconcentreerd in de stedelijke regio's die samen 'Brabantstad' vormen. In deze regio's wordt naar intensief ruimtegebruik gestreefd en krijgt de infrastructuur speciale aandacht. Ook Gilze valt binnen het bundelingsgebied 'Brabantstad'.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de stedelijke regio 'Brabant Stad'. De ontwikkeling die in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing beoogd wordt, past in het bundelingsbeleid van 'Brabantstad'. Het betreft namelijk de realisatie van een carwash op het terrein van een tankstation. Hiermee vindt een bundeling plaats van branchegerelateerde voorzieningen gebundeld op één terrein. Tevens vindt bundeling plaats in de nabijheid van een hoofdverbinding (A58) en een regionale verbinding (N260 (Langenbergseweg)).

Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De ontwikkeling in het projectgebied is een uitwerking van het streven naar concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. Er vindt namelijk door de komst van een carwash op het terrein van het tankstation een inbreiding plaats op het terrein van een bestaande (stedelijke) functie. Het ruimtegebruik wordt zodoende geïntensiveerd waardoor het buitengebied elders gevrijwaard blijft van bebouwing en/of verrommeling.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

In 2003 is door de gemeente Gilze en Rijen de Structuurvisie Plus vastgesteld. Doelstelling van de Structuurvisie Plus is het verkrijgen van een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau, zowel intern als extern gericht. De visie bestaat uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programmagedeelte. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij;

- voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;
- nieuwe kansen die de opname in de Stedelijke Regio Breda- Tilburg biedt benutten;
- hervestiging van bedrijven uit woonkernen.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig initiatief speelt in op kansen die de opname in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg met zich meebrengt. Bovendien is er aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gezien de 'groene' inpassing van de carwash en naastgelegen tankstation.

4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

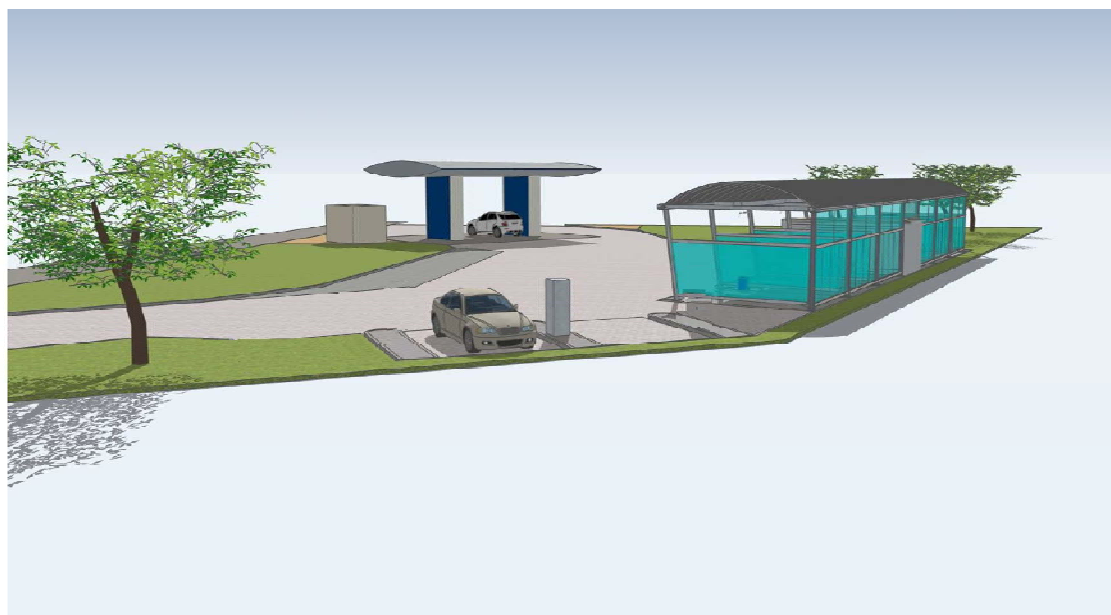
De landschappelijke inpassing van het reeds aanwezige Tango tankstation is reeds gerealiseerd door het aanbrengen van veel groen. Met de beplanting van het terrein zoveel mogelijk aangesloten bij de soorten die reeds in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting op de omgeving.

Aan de noord- en oostzijde van het Tankstation zijn reeds enkele eiken aangeplant. Hiermee sluit het gebied rondom het tankstation aan op de naastgelegen carpoolplaats waar ook een rij eiken staat.

Voor de landschappelijke inpassing van de carwash is de zichtrelatie met de Langenbergseweg tevens van belang. Vanuit exploitatieoogpunt dienen potentiële klanten van de carwash rijden 'uitgenodigd' te worden om het terrein te bezoeken. Anderzijds dient de carwash uit de andere gezichtspunten uit het zicht te worden gehaald. Dit om visuele hinder en lichthinder en verstoring richting het achterliggende gebied zoveel mogelijk weg te nemen. Op de volgende pagina is een impressie weergegeven van de beoogde carwash.

De positie waarop er in het vorige plan (van de heer Vermeer) zomereiken waren bedacht gaat niet vanwege de daar aanwezige opslagtanks voor brandstof. Dergelijke bomen brengen schade toe aan de daar aanwezige brandstoftanks met alle gevolgen van dien. Mede daarom is er besloten aan de achterzijde van de wasboxen een groene strook van coniferen aan te brengen.

Het initiatief is inmiddels voorgelegd aan Welstand. De toetsing door welstand maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Op 5 september 2012 heeft de stadsbouwmeester aangegeven onder voorwaarden akkoord gaan. De voorwaarden is om akkoord te gaan met een uitvoering in sandwich panelen: De panelen in een donkere kleur (bijvoorbeeld) antraciet worden uitgevoerd. Het beplantingsplan is inmiddels ter goedkeuring voorgelegd.



	AUTO-CLEANING SERVICE PRO-WASH BVBA EUROPAAN-OST 36 9100 SINT-NIKLAAS 03 222 81 83	BOUWHEER: Vismale	DATUM: 21/08/2011	OPMERKINGEN:	TEKENING: ZICHT 1
		BOUWPLAATS:	TEKENAAR: Kelli Van Rossem		

Impressie wasboxen

Bij de ontwikkeling van het tankstation is reeds rekening gehouden met landschappelijke inpassing. Aan de zuid- en west kant van het projectgebied is afscherpende beplanting geplaatst. Deze strook houdt ook de nog te realiseren carwash uit het gezichtsveld van woningen aan de zuidzijde van Nerhoven. Bij de realisatie van de carwash kan (deels) worden aangesloten bij de bestaande maatregelen die zijn getroffen voor de landschappelijke inpassing van het tankstation.

Parkeren

De inrichting zal gebruikt worden voor korte bezoeken en reiniging van de auto. Het initiatief voorziet in een zestal wasboxen. Uit de exploitatieverwachting van de initiatiefnemer blijkt dat de te verwachten bezetting per wasbox 2 uur per dag bedraagt. De kans dat bij een dergelijke bezetting alle zes wasboxen in gebruik zijn is klein. De ervaring leert echter dat er, op piekmomenten, enig ruimte nodig is om de auto kort te parkeren in afwachting van een wasbeurt. Parkeren van motorvoertuigen op het terrein is daarom niet nodig. Mocht een bezoeker een zestal in gebruik zijnde wasboxen aantreffen dan is er op de verhardingen genoeg ruimte voor het tijdelijk parkeren van de auto. Op onderstaande luchtfoto is weergegeven dat er aan de noordzijde van de voorziene wasboxen genoeg ruimte is om kort te parkeren, zonder dat in- en uitrijdende bezoeker van de carwash en/of tankstation daarbij worden gehinderd. Het gearceerde deel van de verhardingen biedt ruimte voor een drietal personenwagens.



Mogelijkheid tijdelijk parkeren van 3 wachtende auto's (arcering)

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de Carwash wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het Tango tankstation. Deze ontsluiting sluit aan op de Nerhoven en indirect op de doorgaande Langenbergseweg die op haar beurt aansluit op de snelweg A58.

Door de realisatie van de carwash zal het aantal verkeersbewegingen op de Nerhoven, naar verwachting toenemen. Uit tellingen van januari 2007 blijkt dat de Nerhoven 4700 verkeersbewegingen per etmaal kent. Uit de exploitatieverwachting van de exploitant komt naar voren dat er 21.000 wasbeurten op jaarbasis worden verwacht. Dit betekent dat per dag 57 wasbeurten worden voorzien. Dit komt overeen met 114 verkeersbewegingen per dag.

Een toename van de verkeersbewegingen met circa 114 verkeersbewegingen houdt een relatieve toename van de verkeersbewegingen van 2,4 procent in. Bij een der-

gelijke geringe toename van de verkeersbewegingen zal de ontsluiting ook in de toekomst voldoen.

4.4 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, en luchtkwaliteit.

4.4.1 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde diersoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

De projectlocatie is in de huidige situatie landbouwgrond. Door de realisatie van de carwash zal landbouwgrond verdwijnen en daarmee ook het leefgebied van enkele beschermde diersoorten. Het gaat hierbij om de haas, konijn, mol, Woelrat, egel en vogelsoorten zoals de zwarte kraai, ekster, kauw, houtduif, merel en spreeuw. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naar verwachting heeft het gebruik van een carwash (net als het gebruik van de naastgelegen tankstation) geen negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden elders op de landbouwgronden rond het plangebied, aangezien de natuurwaarden bestaan uit soorten die veelal ook voorkomen in bijvoorbeeld een stedelijke omgeving. Tenslotte biedt het projectgebied geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten uit de soortgroepen vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Aangezien de gronden in de huidige situatie in gebruik zijn als landbouwgrond, kunnen er broedende vogelsoorten voorkomen. Hiervoor kan geen ontheffing verleend worden. De (bouw)werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Conclusie

De ontwikkelingslocatie ligt niet in een gebied die door bovengenoemde wetgeving is beschermd. De voorgenomen ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen van eventueel aanwezige natuurwaarden in of nabij het plangebied.

4.4.2 Bodem

In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft ten behoeve van onder- havig initiatief recentelijk (juli 2012) een bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder worden de bevindingen/ conclusies van dit bodemrapport gegeven. De gehele rapportage is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

In de bovengrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

In het grondwater zijn de gehalten aan dichloorpropanen en zink boven de streefwaarden aangetroffen en het bariumgehalte boven de tussenwaarde. De oorzaak van de lichte verhoging aan dichloorpropanen is niet duidelijk. Van barium is bekend dat standaard tenminste de streefwaarde wordt overschreden, doch ook tussenwaarde-overschrijdingen komen voor, zoals in onderhavig geval. Om deze reden worden verhoogde bariumgehalten dan ook inmiddels algemeen als van nature verhoogd aanwezig beschouwd. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een wasboxengebouw. conclusies

Op basis van de analyseresultaten bestaat er, ondanks de overschrijding van de streefwaarde voor barium en naftaleen in het grondwater, géén belemmering voor het toekomstige gebruik ten behoeve van een carwash op het terrein.

Algemeen

Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

4.4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van 'Bedrijfsactiviteiten'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen wordt.

⁴Verkendend bodemonderzoek aan de Nerhoven- Langenbergseweg te Gilze, Bakker milieuvragen., Juli 2012

⁵Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Een carwash valt op deze lijst binnen de groep 'autowasserettes'. Deze bedrijfssoort valt in categorie 2 en heeft een hindercirkel van 30 meter. Dit wil zeggen dat binnen dertig meter geen gevoelige objecten mogen zijn gesitueerd (zoals wonen). Binnen een straal van 30 meter bevindt zich alleen een (onbemand) tankstation. Dit is geen gevoelig object.

Anderzijds is het naastgelegen tankstation ook een hinderveroorzakende functie. Het betreft hier een tankstation zonder LPG-installatie. Deze valt eveneens onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De wasserette wordt voorzien op circa 30 meter van het tankstation. Wasserettes zijn echter geen hindergevoelige functies.

Conclusie

Ten aanzien van milieuzoneringen ondervindt het voorgenomen initiatief geen belemmeringen.

4.4.4 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Binnen het projectgebied liggen naar verwachting geen kabels en leidingen die een gevaar kunnen opleveren tijdens de bouwwerkzaamheden. De ligging van kabels en leidingen van het Tankstation zijn bekend bij de initiatiefnemer. Daarnaast zal, voor aanvang van de werkzaamheden, een Clickmelding worden gedaan.

Conclusie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen kabels en leidingen die gevaar/ problemen bij de werkzaamheden kunnen opleveren.

4.4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en winkels.

Projectgebied

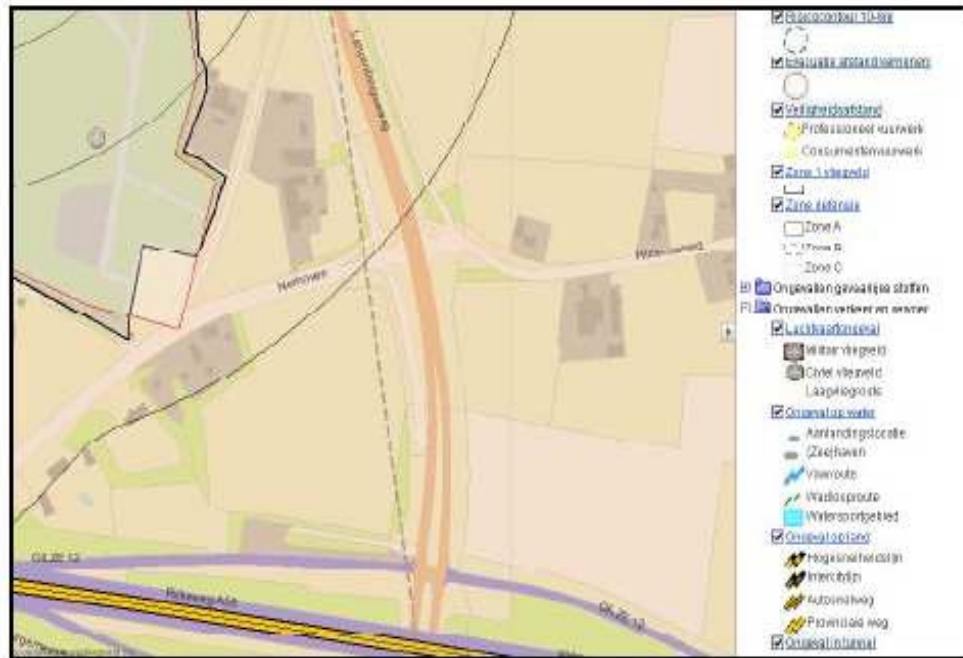
De realisatie van een carwash betekent het toevoegen van een niet-kwetsbaar object en hoeft derhalve niet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven en of inrichtingen

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporte-

⁷ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart (risicokaart.brabant.nl)

ren of opslaan. Het projectgebied valt net buiten de risicocontouren van defensie (militair vliegveld Gilze) Er bevinden zich tevens geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het projectgebied. Ook de snelweg A58 ligt op (transportroute gevaarlijke stoffen) vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, aangezien een carwash geen kwetsbare functie is. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (bron: risico.brabant.nl)

Conclusie

Er bevinden zich geen inrichtingen in de nabije omgeving van het projectgebied. De A58, ten zuiden van het projectgebied is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Een (onbemande) carwash is geen kwetsbare functie. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een carwash is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet Geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Een carwash is zelf een (geluids)hinderveroorzakende functie. Een carwash valt op Lijst van Bedrijfsactiviteiten

(VNG) binnen de groep 'autowasserettes'. Deze bedrijfssoort valt in categorie 2 en heeft voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Dit wil zeggen dat binnen dertig meter geen geluidsgevoelige objecten mogen zijn gesitueerd (zoals woningen). De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op circa 100 meter van de initiatieflocatie en vormen dus geen beperking voor de ontwikkeling.

Het naastgelegen Tankstation kent voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. De voorziene carwash bevindt zich binnen deze cirkel. Echter een carwash is geen geluidsgevoelig(e) object/ functie.

Conclusies

Vanuit het oogpunt van geluid/ akoestiek zijn er geen bezwaren tegen de oprichting van een carwash. Een carwash is geen geluidsgevoelig object en de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten (woningen) bevinden op voldoende afstand van de carwash.

4.4.7 Waterhuishouding

Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van iedere ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Integraal Waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Brabantse Delta: Integraal Waterbeheersplan

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Gilze en Rijen. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Het nieuwe waterbeheerplan verschijnt tegelijk met het stroomgebiedbeheersplan dat opgesteld wordt in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Tot die tijd, eind 2009, geldt nog het vorige waterbeheerplan, het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB2). In het IWWB2 wordt het provinciale waterbeleid verder uitgewerkt. Omdat het IWWB2 inmiddels verouderd is, is in de tussentijd een strategische nota opgesteld. Deze nota geeft een beknopt overzicht van actuele beleidsthema's en -ontwikkelingen binnen waterschap Brabantse Delta. In deze nota zijn ook thema's uit de Reconstructie- en Gebiedsplannen opgenomen, zoals waterberging, beek- en kreekherstel en waterdoelen. De onderwerpen van de strategische nota zijn ondergebracht bij de kernthema's van het waterschap: het voorkomen van overstroming, verdroging, uitsterven en vervuiling.

Samenwerking met de waterbeheerder

De Ruimtelijke Onderbouwing dient, in het kader van de watertoets, door de gemeente Gilze en Rijen te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft, per brief d.d. 11 september 2008 (zie bijlage 3), een positief wateradvies afgegeven, met inachtneming van de volgende opmerkingen:

De dakafvoeren van de carwash kunnen worden aangesloten op de watergang aan de oostzijde van het plangebied (zie ook volgende opmerking);

De bestaande rioolafvoer betreft zogenaamde drukriolering. Drukriolering is normaliter niet geschikt voor de afvoer van hemelwater in verband met de geringe pompcapaciteit. Spuitswater dient wel via de drukriolering te worden afgevoerd.

Deze opmerkingen zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De bodem in het projectgebied bestaat uit zogenaamde eerdgronden. In dit geval betreft het een zandige bodem met een sterk humusrijke bovenlaag. Deze laag is ontstaan door jarenlange intensieve agrarische bewerking van het land.

De grondwaterstanden in de omgeving van het projectgebied verschillen van plaats tot plaats sterk. In het projectgebied geldt een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 20 tot 60 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 120 tot 160 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap Va. Het projectgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Ten oosten van de projectlocatie ligt, aan de overzijde van de Langenbergseweg de rechtgetrokken beek de Grootte Leij. Aan de oostzijde van het terrein is een smalle sloot/ greppel aanwezig die zorgt voor de waterafvoer.

Riolering

Op de locatie waar de plaatsing van de carwash is voorzien is een drukrioleringssysteem aanwezig. Voor de waterafvoer van vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op de drukriolering van het Tango tankstation. Drukrioleringssystemen zijn niet geschikt voor het afvoeren van hemelwater.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling van een zestal wasboxen en technische ruimte voorziet in een toename van het verharde oppervlak. Het bestaande terrein wordt uitgebreid met circa 585 m², waarvan 224 m² wasboxen met overkapping.

Waterschap Brabantse Delta streeft naar een duurzaam en natuurlijk watersysteem. Uitbreiding van verhard oppervlak, zeker in landelijk gebied, draagt niet bij aan een duurzaam en natuurlijk watersysteem. Uitbreiding van verhard oppervlak dient binnen het plangebied te worden gecompenseerd met waterberging en/of voorzieningen om water te laten infiltreren in de bodem, bijvoorbeeld door afkoppelen.

In het geval van een carwash dient bij de afvoer van hemelwater rekening te worden gehouden met eventuele verontreinigingen. Er moet worden voorkomen dat afvloeiend hemelwater vermengd wordt met waswater (met daarin zeep- en/of olie-resten) wat de ondergrond en grondwater kan vervuilen.

Om deze reden zal de verharding onder en om de wasboxen worden voorzien van een ondoorlatende vloer met daarin droogweerafvoeren (DWA-afvoeren) die aangesloten worden op de olieafscheider. Deze voorziening is reeds aanwezig op het

terrein van het tankstation maar voor de wasstraat wordt er een sperate olieafscheider aangelegd. Op deze manier wordt voorkomen dat afvloeiend hemelwater wordt vermengd met zeep- of olieresten. Vanzelfsprekend dient de behandeling/ afvoer van het waswater te voldoen aan de vigerende milieueisen voor carwashes.

Voor de afscheider is door de initiatiefnemer advies ingewonnen bij onder andere Nering Bögel – afwatering en afvalwaterbehandeling. Uit het door hen opgestelde capaciteitsbepalingsformulier (zie bijlage) blijkt de benodigde capaciteit van de afscheider 20 liter per seconde; de inhoud van de bezinkput 5000 liter. De capaciteit van de afscheider is zeer ruim bemeten ten opzichte van het waswater wat wordt afgevoerd door de carwash. Het vuilwater/waswater wordt vanuit deze voorziening afgevoerd naar de drukriolering ter plaatse.

Bij toevoeging van verharde oppervlakken hanteert het waterschap Brabantse Delta een compenserende berging bij een toename van 2000 m2 verhard oppervlak. Het verhard oppervlak neemt toe met 585 m2.

conclusie: Het waterschap stelt geen retentie-eisen

Belangrijk punt hierbij is dat het afvloeiende hemelwater niet vermengd raakt met waswater. De wasboxen zullen zo worden ingericht dat het hemelwater van de overkappen en straatverharding niet met het waswater in aanraking komen.

Hemelwater dat valt op de nieuwe verhardingen rondom de carwash kan vrij afwateren richting de watergangen/ greppels rondom het projectgebied, of infiltreren in de bodem. Door de ruime afstand tussen verhardingen en watergangen/ greppels kunnen eventuele restverontreinigingen worden afgevangen. Zo wordt voorkomen dat deze in het oppervlaktewater en/of grondwater terechtkomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding stuit het initiatief niet op bezwaren. De afvoer/ behandeling van afvloeiend waswater dient te geschieden volgens de geldende milieueisen.

De inrichting voorziet in de volgende wijze van waterafvoer:

- Waswater/ vuilwater carwash: drukriolering (met tussenkomst bezinkput)
- Hemelwater overkapping/ verharding: infiltreren/ bergen in een naastgelegen watergang (dit water zal niet worden vermengd met waswater.)

4.4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is

⁸ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan in de orde grootte van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen ($500 \text{ woningen} \times 2,6 \text{ motorvoertuigbewegingen}$) niet in betekende mate aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit bijdraagt.

Onderliggend initiatief houdt de realisatie een zestal wasboxen in. Uit de exploitatieverwachting van de exploitant komt naar voren dat er 21.000 wasbeurten op jaarbasis worden verwacht. Dit betekent dat per dag 57 wasbeurten worden voorzien. Dit komt overeen met 114 verkeersbewegingen per dag. Bij een dergelijk aantal verkeersbewegingen per dag mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit.

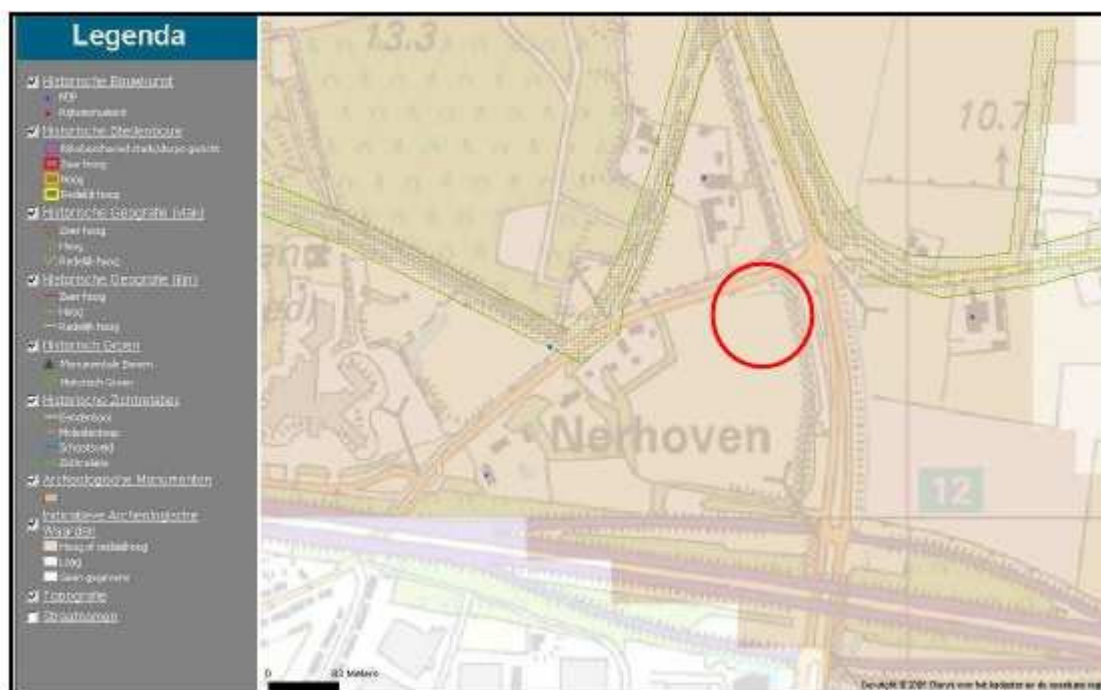
De ontwikkeling van de boxen vindt tevens plaats naast de bestaande locatie van een tankstation. Door tanken en autowassen mogelijk te maken op hetzelfde terrein kunnen zelfs twee activiteiten in één autorit worden gecombineerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ondervindt het initiatief geen belemmeringen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie maakt, samen met historisch- landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten deel uit van de cultuurhistorie. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Het projectgebied heeft een middel tot hoge indicatieve waarde. Een verkennend archeologisch onderzoek is in dit geval noodzakelijk.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant
(bron:chw.brabant.nl)

Er heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden . Dit onderzoek is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder worden slechts de conclusies/ aanbevelingen weergegeven.

⁹ARC b.v., Een archeologisch bureauonderzoek voor de locatie Nerhoven 14 te Gilze, gemeent Gilze en Rijen, d.d. 23 april 2009 (rapportnr. 2009-55)

Conclusie

De onderzoekslocatie ligt op de flank van het beekdal van de Groote Leij. Op de onderzoekslocatie zijn hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig. De onderzoekslocatie heeft een middelhoge tot hoge trefkans op archeologische sporen van jager-verzamelaars uit de periode Paleolithicum-Mesolithicum. Ook heeft de onderzoekslocatie een middelhoge tot hoge trefkans op archeologica van landbouwers uit de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd. Het bodemarchief is mogelijk in het verleden vergraven geraakt door de aanleg en sloop van een weg over de onderzoekslocaties. Deze weg is in de 20 ste eeuw enkele tientallen meters verplaatst naar het noorden. OF het bodemarchief door deze ingreep volledig vergraven is geraakt valt op basis van het bureauonderzoek niet te zeggen. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk om dit vast te stellen.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zou eigenlijk moeten worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) omdat er geen fysieke belemmeringen zijn om dit onderzoek uit te voeren. Gezien de geringe oppervlak van de toekomstige ontwikkeling wordt echter geadviseerd om dit onderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend booronderzoek. Met dit onderzoek kan worden vastgesteld of er sprake is van een verstoring door de voormalige weg en/of er mogelijk archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het bevoegd gezag, de gemeente Gilze en Rijen, bepaalt of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet plaatsvinden. Ook bepalen zijn de aard en omvang van het vervolgonderzoek.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een overeenkomst aangegaan waardoor alles kosten, waaronder ook de ambtelijke voorbereidingskosten en begeleiding van het planproces, worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Om deze reden hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. CONCLUSIE

A.A.P. Weterings Holding B.V. is voornemens om naast het onbemande Tango-tankstation, op de hoek Nerhoven – Langenbergseweg te Gilze een carwash te realiseren. Het initiatief voorziet in een zestal wasboxen, met technische ruimte. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Gilze en Rijen. Hiervoor wordt een procedure "handelen in strijd met de regels Wet op de Ruimtelijke Ordening" doorlopen. Door middel van deze procedure wordt vrijstelling verleend van het bestemmingsplan

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing horende bij de vernoemde vergunningsprocedure. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de inrichting voldoet aan de vigerende milieueisen voor carwash/ autowasserettes.

Aandachtspunt is het aspect archeologie. In het uitgevoerde archeologische bureau-onderzoek wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend booronderzoek. Het bevoegd gezag, de gemeente Gilze en Rijen, bepaalt of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet plaatsvinden. Ook bepalen zijn de aard en omvang van het vervolgonderzoek.

PROCEDURE

Op 25 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen het ontwerpbesluit genomen voor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Het betreft het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan van een carwash aan de Nerhoven in Gilze. In het verleden is hier reeds een bouwvergunning en een vrijstelling op grond van art. 19.1 WRO (oud) voor verleend. In het laatstelijk vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied is abusievelijk de bestemming niet gewijzigd, waardoor een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk is vanwege een aantal beperkte aanpassingen in het ontwerp van het plan.

Het ontwerpbesluit heeft van 18 juli tot en met 29 augustus 2013 ter inzage gelegen. De wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1 Bro zijn op 17 juli 2013 geïnformeerd over de vaststelling en in de gelegenheid gesteld om een overlegreactie of zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant en een overlegreactie ontvangen van het waterschap Brabantse Delta. Dit heeft geleid tot een aantal kleine aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing. Volledigheidshalve verwijzen we naar de bij deze vergunning vastgestelde zienswijzenrapportage.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Tekeningen realisatie
Carwash Nerhoven

Bijlage 2:
Verkennd bodemonderzoek
Bakker milieuadvies

Bijlage 3:
Watertoets
Waterschap Brabantse Delta

Bijlage 4:
Mail welstandsadvies stadsbouwmeester

Gemeente Gilze en Rijen

Ruimtelijke onderbouwing
Carwash Nerhoven te Gilze

Definitief

:

Datum: 4 juni 2014

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer E.A. van Niekerk
A.A.P. Weterings Holding B.V.