

Bestemmingsplan

Past. Jurgensstraat 21 Esbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Toelichting

NL.IMRO.0798.BPPastJurgens21-VG01

Datum: januari 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Rob Hesselmans

Contactpersoon Urban Jazz / Dunaro : Jan-Hein Biemans / David van Dun

Concept: juni 2012

Voorontwerp: november 2012

Ontwerp: augustus 2013

Vaststelling: 30 januari 2014

Onherroepelijk: ...



Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
2. Het Plan	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3 Beschrijving planontwikkeling	7
3. Wijze van bestemmen	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Inleidende regels	12
3.3 De bestemmingen	13
3.4 Overige regels	13
4. Uitvoerbaarheid	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Beleid	15
4.2.1 Rijksbeleid	15
4.2.2 Provinciaal beleid	16
4.2.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3 Onderzoeken	21
4.3.1 Bodemkwaliteit	21
4.3.2 Geluid	22
4.3.3 Externe veiligheid	23
4.3.4 Luchtkwaliteit	25

4.3.5 Geur	25
4.3.6 Verkeer en parkeren.....	32
4.3.7 Economische uitvoerbaarheid.....	33
4.3.8 Bedrijven en milieuzonering.....	33
4.3.9 Ecologie	33
4.3.10 Water.....	35
4.3.11 Leidingen	36
4.3.12 Archeologie.....	36
4.3.13 Cultuurhistorie.....	39
5. De procedure.....	40
5.1 Inspraak	40
5.2 Vooroverleg.....	46
5.3 Zienswijzen	47
5.4 Ambtshalve aanpassingen.....	47
Bijlage: Brief Provincie.....	48
Bijlagen (los toegevoegd)	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Pastoor Jurgensstraat 21 is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Dit agrarisch bedrijf veroorzaakt milieuhinder en belemmert de ontwikkeling van de kern Esbeek. Gesprekken over het saneren van het agrarisch bedrijf lopen al sinds 2004. Op 27 juli 2010 en 10 januari 2012 heeft het college besloten om mee te werken aan sanering onder voorwaarden. Het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en de geurcontour vervalt. Ter plaatse kunnen vervolgens zes woningen gerealiseerd worden.

Het vigerend bestemmingsplan laat de realisatie van woningen niet toe. De gemeente heeft ingestemd met het initiatief en wil in principe medewerking verlenen aan een bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in de zuidwesthoek van de kern Esbeek, gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied is circa 5500 m² groot.



Afbeelding 1: plangebied en principeverdeling.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan “Kern Esbeek”, vastgesteld op 18 december 2008 en het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 26 november 1998, goedgekeurd op 29 juni 1999 en sinds 2 januari 2002 onherroepelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidend hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 “Het plan”. Hierin is een beschrijving van het plan opgenomen. In hoofdstuk 3 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Er is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen en de conclusies van de verschillende uitgevoerde onderzoeken worden beschreven. In het laatste hoofdstuk van deze toelichting wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.



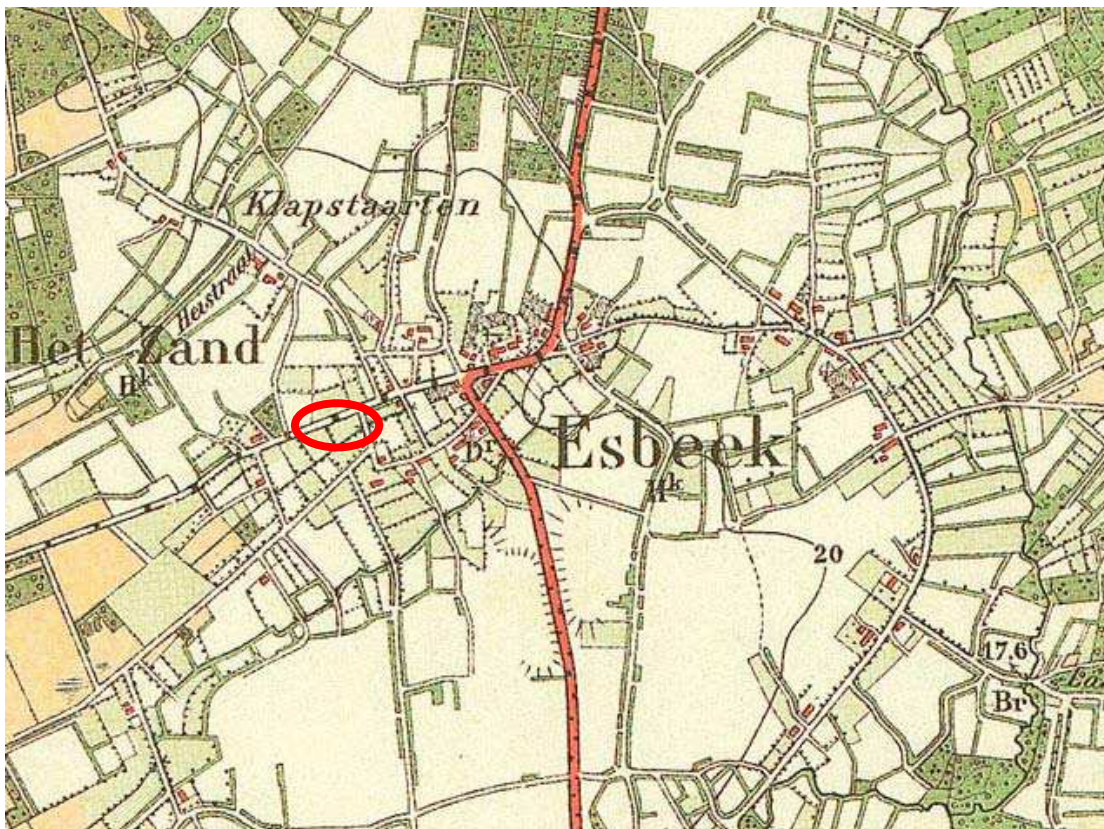
Afbeelding 2: Kern Esbeek en plangebied (in rood).

2. Het Plan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het plan is. Hiertoe wordt kort de historische ontwikkeling beschreven (2.1). Vervolgens wordt nader ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied (2.2). Tot slot wordt een beschrijving van het te ontwikkelen plan gegeven (2.3).

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is tegen de westelijke dorpsrand gelegen en vormt hiermee de overgang naar het buitengebied. Het plangebied ligt in het Brabantse dekzandlandschap. De kenmerken van dit landschap zijn sterk antropogeen (door menselijke werking ontstaan). Van oorsprong was Noord-Brabant een vrij moerassig gebied, waar op de hogere delen kleine agrarische nederzettingen voorkwamen. Rondom de nederzettingen kwamen oude bouwlanden voor en op de droge delen bevonden zich de heiden en de bossen. Door dit landschap kronkelden de beken, waarvan aan weerszijden vaak weiden in gebruik waren als hooi en weiland. Rond Esbeek kwamen oude open bouwlanden voor. Niet alle plaatsen waren daarvoor geschikt. Het plangebied was waarschijnlijk te vochtig. Hier bevonden zich weiden en akkers in een kleinschalige afwisseling.



Afbeelding 3: historische kaart Esbeek en plangebied (in rood).

Zoals men dat vaak aantreft bij dorpen in Noord-Brabant is er op toegangswegen naar het dorp toe een lint van bebouwing ontstaan. In Esbeek zijn in verschillende richtingen dergelijke linten ontstaan. Het plangebied is gelegen tussen twee van dergelijke linten in. Karakteristiek in deze bebouwing zijn de langgevelboerderijen. Ondanks de lintbebouwing

wordt bij het verlaten van de kern wel in alle richtingen het open karakter van het achterliggende gebied ervaren. Het noordelijke lint is de Oude Trambaan. Dit is een rechte weg die de vroegere het traject van de stoomtram richting Poppel (België) vormde. Het zuidelijke lint is de Tuldensedijk.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich in de kernrand. Hier komen naast enkele agrarische bedrijven al veel woningen voor en een afwisseling van andere functies zoals het kleinschalig kamperen, een paardenhouderij en een peuterspeelzaal. Aan de westzijde binnen de kom bevindt zich bedrijfslocatie De Kok BV die door afwijkende schaalgrootte en situering langs het beeldbepalende dorpslint afbreuk doet aan het straatbeeld en het dorpse karakter.

2.3 Beschrijving planontwikkeling

Collegebesluit

Op 10 januari 2012 is er een collegebesluit genomen om een positieve grondhouding aan te nemen met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan van 'agrarisch' naar 'wonen' voor het perceel Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek, onder de voorwaarde dat een anterieure overeenkomst wordt afgesloten.

In het collegebesluit van 27 juli 2010 is sprake van de realisatie van twee geschakelde woningen (twee-onder-een kap) en twee vrijstaande woningen. De geschakelde woningen kwamen op de plaats van de bestaande langgevelboerderij. De vrijstaande woningen waren geprojecteerd langs de Oude Trambaan. Het aantal woningen was in dat voorstel als volgt onderbouwd:

- *Twee-onder-een-kap woning*
In de reguliere bestemmingsplannen wordt na een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' de mogelijkheid geboden om een langgevel boerderij te splitsen. Gezien de slechte staat van de langgevelboerderij en het feit dat deze geen beeldbepalende of cultuurhistorische waarde kent, is sloop van deze woning geen belemmering. Daarnaast is een twee onder één kap woning stedenbouwkundig in te passen gezien het feit dat de Pastoor Jurgensstraat in de kern Esbeek is gelegen met stedelijke kenmerken.
- *Vrijstaande woningen*
Ten behoeve van het faciliteren van de afwaartse beweging en het saneren van een geurhinder contour op de kern Esbeek rechtvaardigt deze ontwikkeling op basis van de bestaande Biv-Viv en RvR systematiek, de realisatie van 1,6 vrijstaande woningen. In het kader van het saneringsbelang is de realisatie van 2 vrijstaande woningen verantwoord.

In dat advies is voorbijgegaan aan het feit dat de locatie in het stedelijk gebied (kern Esbeek) ligt. Voorliggende aanvraag betreft vier vrijstaande woningen in plaats van twee. Omdat het plangebied volgens de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011' in het stedelijk gebied ligt, is de gemeente niet gebonden aan de kaders van de provinciale beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Binnen het stedelijk gebied kan de gemeente zelf woningbouw afwegen. Omdat het plangebied grenst aan het buitengebied, is het wel van belang dat de overgang van stedelijk naar landelijk gebied goed vorm te geven.

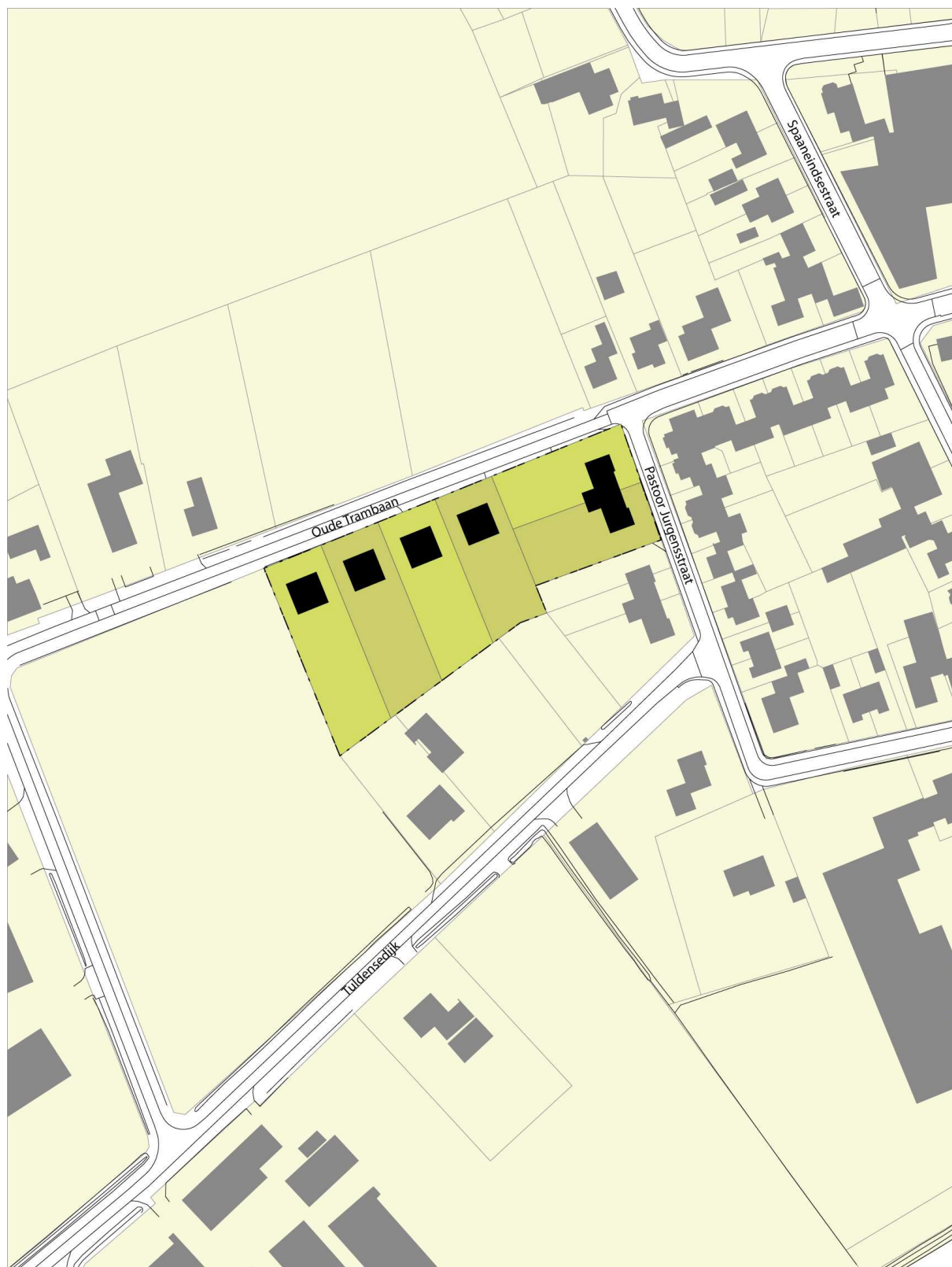
Volgens het collegebesluit is er momenteel een plancapaciteit voor 14 woningen in Esbeek. Volgens de gemeentelijke Woonvisie moeten er in het scenario 'provincie' tot 2030 nog 129 woningen aan de woningvoorraad in de kern Esbeek worden toegevoegd. Tot 2030 is er dus nog ruimte voor 115 woningen. Met de realisatie van de voorliggende aanvraag zouden vijf woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Genoemde aantallen woningen passen nog ruim binnen de woningbouwopgave van Esbeek.

In het collegebesluit van 27 juli 2010 worden voor de realisatie van woningbouw de volgende voorwaarden gesteld:

1. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het volgende minimaal wordt vastgesteld:
 - wat gesloopt en gesaneerd moet worden;
 - dat procedurekosten en eventuele planschade voor rekening van de aanvrager zijn;
2. Voor de herziening van de bestemming is een partiële herziening vereist;
3. De gronden, het voormalig agrarisch bouwblok, krijgt de gebiedsbestemming Wonen, in overeenstemming met de systematiek van het bestemmingsplan kern Esbeek;
4. De bestaande langgevel boerderij, Pastoor Jurgenstraat 21 mag worden gesloopt. Hiervoor in de plaats mag maximaal een twee-onder-één-kap woning worden teruggebouwd die stedenbouwkundig in het stedelijk gebied van de kern Esbeek wordt ingepast;
5. De bedrijfsverplaatsing naar de Tuldensedijk ongenummerd wordt gefaciliteerd door realisatie van 2 vrijstaande woningen aan de Oude Trambaan binnen het voormalige agrarisch bouwblok. Deze woningen moeten stedenbouwkundig goed worden ingepast in het overgangsgebied van de kern Esbeek en het buitengebied;
6. Initiatiefnemer verzoekt om intrekking van de milieuvergunning aan de Pastoor Jurgenstraat 21 te Esbeek.

In het collegebesluit van 10 januari 2012 is aangegeven dat deze voorwaarden nog van toepassing zijn. Het aantal te bouwen woningen onder punt 5 bedraagt echter vier in plaats van twee. De 4 vrijstaande woningen dienen binnen/nabij het voormalige agrarische bouwblok te worden gerealiseerd. Aangegeven is dat de aanvrager dient te onderbouwen dat deze woningen stedenbouwkundig verantwoord worden ingepast. Aanvullend moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderijbedrijven voor de nieuwe woningen van toepassing is.

Ruimtelijke motivatie



Afbeelding 4: stedenbouwkundig ontwerp.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de dicht bebouwde kern en het open buitengebied. Langs de Oude Trambaan is het veranderende beeld duidelijk waar te nemen. Ook het verschil in bebouwingstype versterkt deze beleving, in het buitengebied bestaat deze voornamelijk uit clusters agrarische bebouwing van overwegend één bouwlaag met een forse kap. In de kern van Esbeek worden de bouwmassa's voor het grootste deel gevormd door kleinschaligere woningen bestaande uit twee bouwlagen en een kap. De architectonische uitstraling is in vrijwel alle gevallen sober en traditioneel. Zowel de oorspronkelijke boerderijen als de woningen in de kern zijn opgetrokken uit baksteen en hebben orangerode of donkergrijze gebakken dakpannen. Het overige toegepaste materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit hout.

Op dit moment is het nog niet duidelijk of het beoogde plangebied in de toekomst deel gaat uitmaken van de bebouwde kom of buitengebied. Voor het ruimtelijke proces is er voor gekozen om het plangebied uit het bestemmingsplan Buitengebied te halen om formele problemen te voorkomen. Overigens is het, gelet op de ligging van het plangebied, voorstelbaar dat het beoogde plangebied tot de bebouwde kom gaat behoren omdat het betreffende plangebied, overeenkomstig de Verordening ruimte, in stedelijk gebied ligt.

Huidige situatie plangebied

Momenteel bevindt zich op de locatie een langgevel boerderij aan de Pastoor Jurgensstraat met een grote loods en lagere agrarische bijgebouwen op het achterterrein aan de Oude Trambaan. Het bebouwingspercentage op de oostzijde van het perceel is groot, enkel aan de straatzijden is een beperkte strook groen aanwezig. Aan de westzijde van het perceel ligt een stuk open weidegrond. Hoewel deze vanaf de Oude Trambaan ook voor een groot deel aan het zicht onttrokken wordt door een strook groenblijvende beplanting.

Om het plan te kunnen verwezenlijken wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en is een verzoek gedaan om de milieuvergunning in te trekken.



Afbeelding 5a: situatie Past. Jurgensstraat en Oude Trambaan.



Afbeelding 5b: situatie Past. Jurgensstraat en Oude Trambaan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Vanwege de ligging in de overgangszone gaat het bouwinitiatief uit van vier vrijstaande woningen langs de Oude Trambaan. Deze staan op grote kavels en hebben door de ruime onderlinge afstand een lagere bebouwingsdichtheid dan de twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen in het dorp, maar staan op kortere afstand van elkaar dan de agrarische bebouwing in het buitengebied. De overgang van “binnen” naar “buiten” wordt zodoende gevisualiseerd in de stedenbouwkundige opzet.

Aan de Pastoor Jurgensstraat, op de hoek van de Oude Trambaan wordt het beeld doorgetrokken van de recent gerealiseerde blok twee-onder-een-kap woningen ten zuiden van de locatie. Dit betekent concreet dat hier ook vergelijkbare twee-onder-een-kap woningen kunnen worden gerealiseerd. De kop van de woning op de hoek zal tevens een passende uitstraling dienen te hebben naar het oorspronkelijke dorpslint van de Oude Trambaan, door middel van een dubbele oriëntatie. Blinde gevels dienen te worden voorkomen.

Door de stedenbouwkundige opzet van het geheel wordt - tezamen met de bebouwing direct ten zuiden van de locatie aan de Pastoor Jurgensstraat (hoek Tuldensedijk) - een afgerond bouwveld gecreëerd waarbij de openheid rondom dit bouwveld behouden blijft en intern een goede overgang verkregen wordt tussen buitengebied en kern.

3. Wijze van bestemmen

3.1 Algemeen

Het wettelijk kader vormt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen. Dit bestemmingsplan is opgesteld op eenzelfde systematiek als bestemmingsplannen voor de andere kernen binnen de gemeente. Het op elkaar afstemmen van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente Hilvarenbeek komt de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede, het voorkomt onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende gebieden en stimuleert de handhaafbaarheid. Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding (schaal 1:1000) hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie op de plankaart heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. Het is van belang om naast de regels die specifiek bij een bepaalde bestemming horen, ook kennis te nemen van de algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken: inleidende regels, regels per bestemming, algemene regels en de overgangs- en slot regels.

3.2 Inleidende regels

In het eerste artikel, "begrippen", worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen. Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

3.3 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de bestemming 'Wonen'.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn twee woningcategorieën toegestaan, namelijk 'vrijstaande woningen' en 'vrijstaande en dubbele woningen'. De maximale goot- en nokhoogten zijn aangegeven op de plankaart. Het maximaal aantal te bouwen woningen is op de plankaart aangeduid.

De plankaart is globaal opgezet: er zijn gevellijnen aangegeven waarachter de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht; achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd.

Bij het formuleren van de (bouw)regels ten aanzien van woningen en bijgebouwen worden de volgende begrippen gebruikt:

- **Hoofdgebouw:**
Het gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- **Bijbehorend bouwwerk:** Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Uitgangspunt is een bebouwingsvrije maat tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 m. Om te voorkomen dat een te grote bouwmassa op het achterterrein kan ontstaan, is een maximale woningdiepte opgenomen (verbale hoofdbouwstrook).

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt altijd een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een situering van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn. Bij woningen geldt een maximale oppervlaktemaat voor bijbehorende bouwwerken.

Naast de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Voorts is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

3.4 Overige regels

Na de regels voor de bestemmingen volgen een aantal min of meer standaardregels zoals algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, en overgangsrecht. Eén van de regels hier betreft de zogenaamde anti-dubbeltelbepaling. Deze wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan die van het Besluit ruimtelijke ordening.

Van belang bij het bepalen van bouwmogelijkheden bij een bepaalde bestemming is om niet alleen de regels over bouwen bij die bepaalde bestemming erop na te slaan, maar tevens de algemene bouwregels hierbij te betrekken. In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals

aangegeven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Seksbedrijven en dergelijke zijn voor de bestemmingen in dit bestemmingsplan expliciet aangeduid als verboden gebruik, net als enige andere vormen van gebruik.

Evenementen zijn ook aangeduid als verboden gebruik. Dit is wel toegestaan in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer – verblijfsgebied", waar het ook in de bestemmingsomschrijving staat. Deze bestemmingen komen echter niet voor in dit bestemmingsplan. In andere bestemmingen is het niet verboden binnen de bestemming als er niet meer dan 5 dagen in een jaar een evenement wordt gehouden. In het onderhavige bestemmingsplan komt uitsluitend een woonbestemming voor. Aangezien daarbinnen geen evenementen worden voorzien, is in dit plan geen regeling voor evenementen opgenomen. Voor het organiseren van evenementen is wel een vergunning nodig in verband met de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Hiermee kan het organiseren van evenementen afdoende worden geregeld.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen, is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben. De veranderingen voor het (vergunningvrije) bouwrecht door de aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2003 zijn in de bouwregels meegenomen.

4.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt daarnaast enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In de visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland meer concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het principe 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien dit vanuit provinciaal of nationale belang met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is, kan het rijk regels stellen over de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude'

ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het onderhavige bestemmingsplan spelen geen nationale belangen.

4.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 20 juli 2010 en vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010, 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.

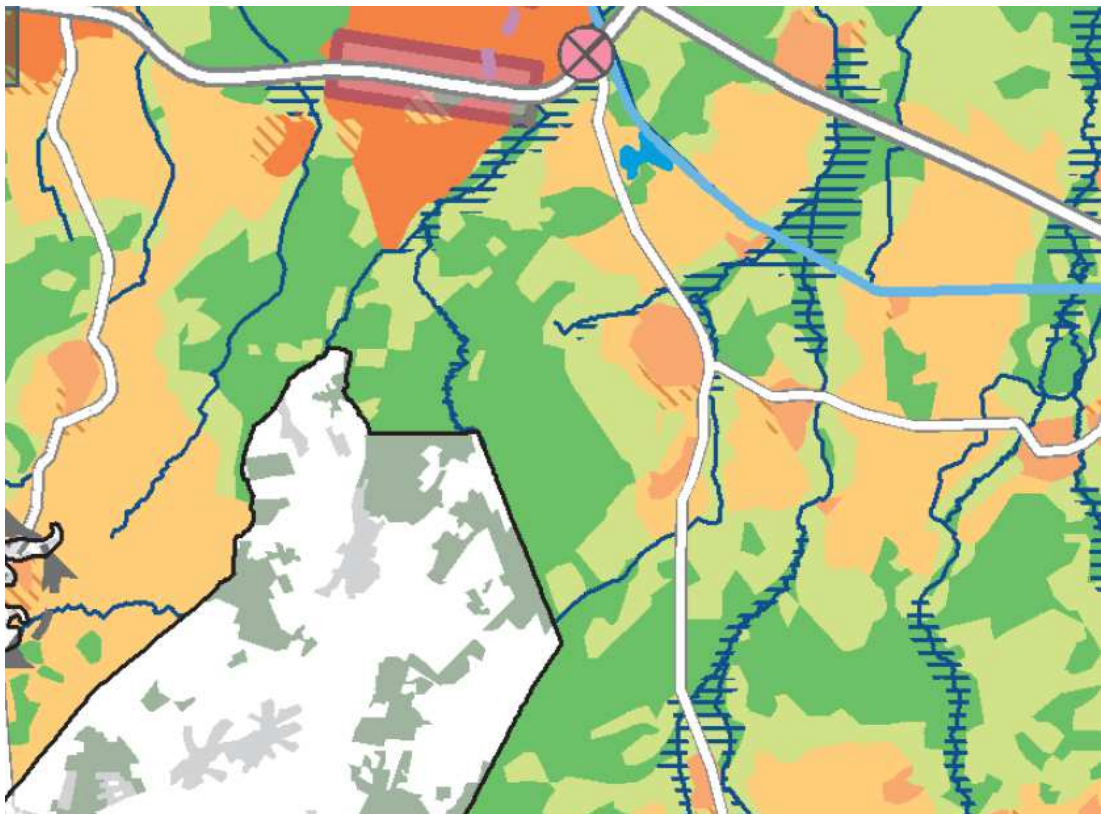
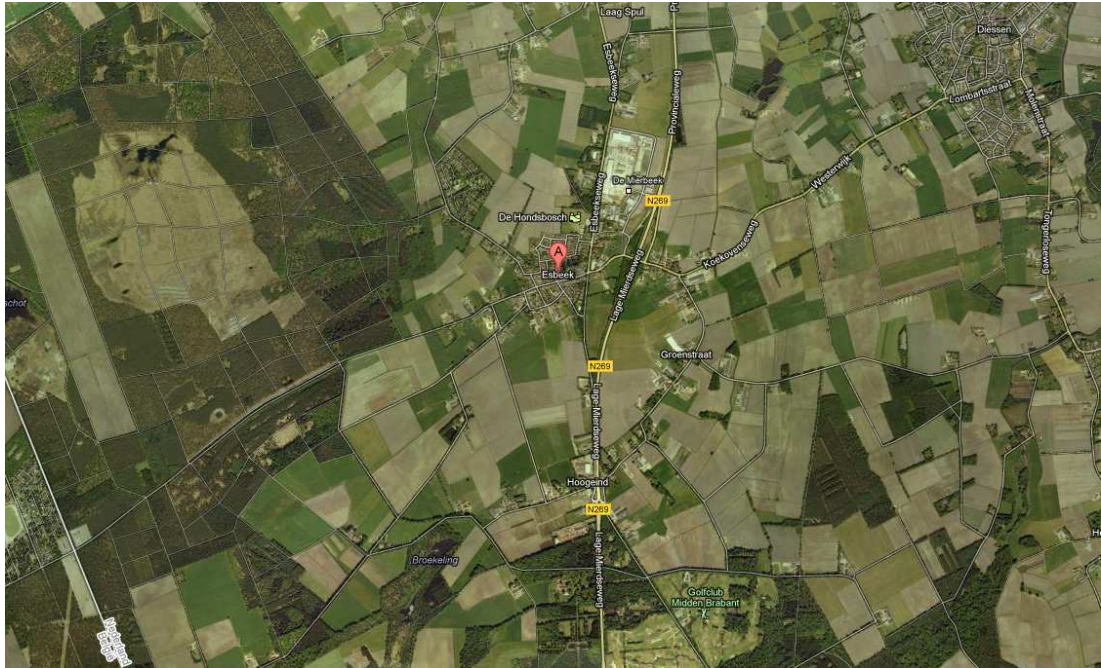
In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale, ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en Sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie zijn opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in 13 provinciale, ruimtelijke belangen:

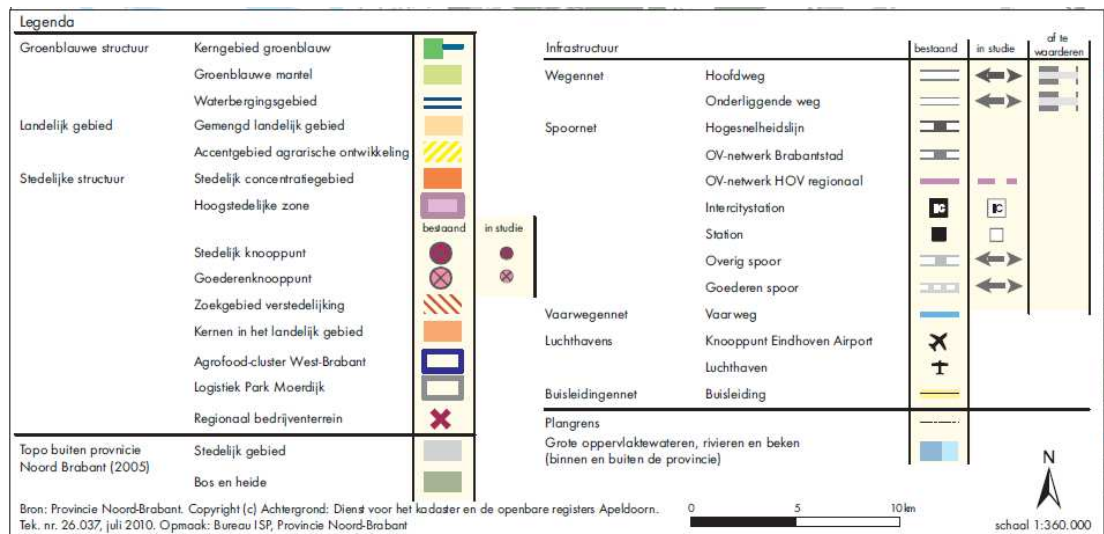
1. Regionale contrasten.
2. Een multifunctioneel landelijk gebied.
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem.
4. Een betere waterveiligheid door preventie.
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.
6. Ruimte voor duurzame energie.
7. Concentratie van verstedelijking.
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad.
9. Groene geleidingszones tussen steden.
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen.
11. Economische kennisclusters.
12. (Inter)nationale bereikbaarheid.
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in 4 manieren van sturen. Dat zijn:

- A. Regionaal samenwerken.
- B. Ontwikkelen.
- C. Beschermen.
- D. Stimuleren.

In 'Deel B Structuren en Beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn 4 ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie en samen vormen ze de provinciale, ruimtelijke structuur.





Afbeelding 6: luchtfoto en uitsneden Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant.

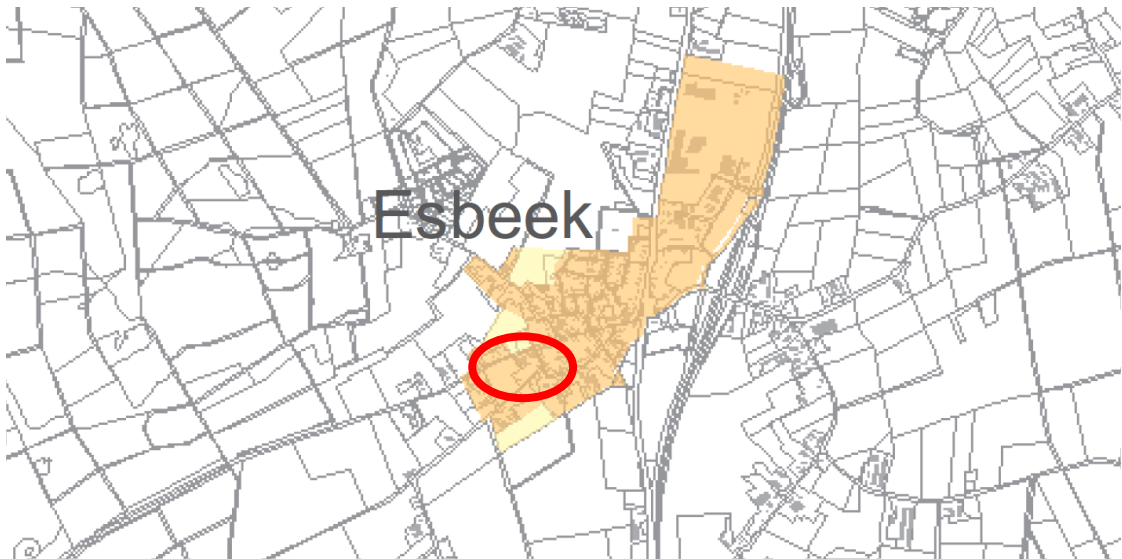
Het plangebied is in de Structuurvisie Ruimtelijk Ordening aangewezen als: Stedelijke structuur / kernen in het landelijk gebied.

De kernen in het landelijk gebied voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Verordening Ruimte 2012 Noord-Brabant

Op 1 juni 2012 is de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

De Verordening is in twee fasen tot stand gekomen. Fase 1 betreft het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid en is op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 betreft het omzetten van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening fase 1.



Afbeelding 7: uitsnede uit de kaart Verordening Ruimte 2012 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied.

De Verordening Ruimte 2012 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In november 2009 heeft de gemeente Hilvarenbeek een “woonvisie” opgesteld. De gemeente kiest hierin voor het scenario met de “Provincie als kaderstellend programma”. Dat betekent dat ze kiest voor de bouw van circa 1.130 woningen in de periode 2010-2030. Het programma zal naar beneden worden bijgesteld als de markt daar aanleiding toe geeft. Bijstelling wordt afgestemd op de werkelijke ontwikkeling. Het scenario “Trend” vormt daarvoor de ondergrens (circa 770 woningen in de periode 2010-2030). De verdeling tussen woningen voor starters, doorstromers en senioren zou in deze periode respectievelijk 45%, 25% en 30% moeten zijn.

De geldende regionale woningbouwafspraken gaan voor Hilvarenbeek (nog) uit van 860 woningen voor de periode 2012-2022. Vanwege de geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognoses ligt er een voorstel om dit aantal aan te passen naar 680 woningen. Naar verwachting wordt dat voorstel medio 2013 vastgesteld. De spelregels die aan de regionale woningbouwafspraken gekoppeld zijn, geven aan dat maximaal 100% van het aantal woningen uit de afspraak in harde plancapaciteit vervat mag worden.

De informatie over de plancapaciteiten wordt geregistreerd in de jaarlijkse “matrix woningbouwcapaciteiten”. Hieronder het deel van de cijfers voor Esbeek opgenomen uit de matrix per 05-03-2013. Deze is aangevuld met de cijfers voor 01-01-2013 en 01-01-2014.

OVERZICHT WONINGBOUWCAPACITEIT GEMEENTE: HILVARENBEEK																
Kern / locatie	bestemmingsplan	wijk	buurt	inbreiding/breiding (U)	2012					2013					2014	
					capaciteit 1-1-2012	Buiten contingent 1-1-2012	Capaciteit 1-1-2012 gecorrigeerd	procedurefase 1-1-2012	gereed 2012	capaciteitwijziging 2012	capaciteit 1-1-2013	Buiten contingent 1-1-2013	Capaciteit 1-1-2013 gecorrigeerd	procedurefase 1-1-2013	gereed 2013	capaciteitwijziging 2013
Esbeek totaal					16	1	15		1	71	86	1	85		1	2
Harde capaciteit					3	0	3		1	0	3	1	2		1	0
Zachte capaciteit					13	1	12		0	71	83	0	83		0	2
Kern Esbeek	Kern Esbeek	01	00	I	1	0	1	ONH	1	0	0	0	0	ONH	0	0
De Kok Oude Trambaan		01	00	I	12	0	12	POC	0	0	12	0	12	PLV	0	0
P. Jurgensstraat		01	00	U	0	0	0	POC	0	5	5	0	5	PLV	0	0
Esbeekseweg	Esbeekseweg ongenummerd	01	09	U	1	1	0	PLV	0	0	1	1	0	VST	0	1
Buitengebied Esbeek	Buitengebied Esbeek	01	09	U	2	0	2	ONH	0	0	2	0	2	ONH	1	0
Leeuwerik	Leeuwerik 3, 1e fase	01	09	U	0	0	0	PLV	0	26	26	0	26	OTW	0	4
Leeuwerik	Leeuwerik 3, vervolg	01	09	U	0	0	0	POC	0	40	40	0	40	POC	0	-2

Tabel woningcapaciteit Esbeek

Bij deze cijfers is enerzijds rekening gehouden met de voortschrijdende procedurefasen van de plannen, anderzijds met de woningen die opgeleverd worden en daarmee uit de plancapaciteit verdwijnen. De uitkomsten laten zien dat de gemeentelijke harde plancapaciteit blijft binnen het 100%-maximum van de bijgestelde regionale afspraken en de geactualiseerde behoefteprognoses geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

Actieplan Wonen

In juni 2013 heeft de gemeente Hilvarenbeek het Actieplan Wonen vastgesteld. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma van de gemeente in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment. Voor de prioriteitsstelling zijn onder actiepunten 1 van het actieplan toetsingscriteria uitgewerkt. Deze toetsingscriteria zijn in onderstaande tabel weergegeven met een uitwerking voor onderhavig bestemmingsplan.

Marktkansen: Is de kans op realisatie relatief groot? Er heeft zich reeds een aantal zeer serieuze kopers voor de kavels gemeld, mede ter vervanging van woonruimte voor het wegvallen van de huidige bedrijfswoning.
Passend in de woonvisie lange termijn? Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 twee onder een kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. Door onderhavige planontwikkeling komt een inbreidingslocatie vrij van geurhinder waar seniorenwoningen zijn voorzien. Twee kandidaat-kopers betreffen doorstromers die ieder een starterswoning in Esbeek achter laten. De twee starterswoningen komen vervolgens weer beschikbaar.
Maatschappelijke urgentie: zijn er andere dan volkshuisvestelijke redenen om het project te realiseren? Het bestemmingsplan zorgt er voor dat een milieuhinderlijk bedrijf uit de woonomgeving verdwijnt waardoor de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en het woon- en leefklimaat van Esbeek aanzienlijk toeneemt. Uit een recente evaluatie van het geurbeleid blijkt dat in de woonkern Esbeek nog 100 woningen hebben te maken met een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Esbeek is de enige woonkern binnen de gemeente waar de streefwaarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet wordt gehaald. Na het saneren van de geurcontour van de locatie Pastoor Jurgensstraat 21 geldt voor alle woningen in de woonkern Esbeek een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Toekomstgerichtheid: biedt het project bijzondere toekomstgerichte kwaliteit? Initiatiefnemers streven naar een hoog bouwtechnisch kwaliteitsniveau en conformeren zich aan het vastgestelde ambitieniveau van het "Convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011". Zo is overeengekomen in de anterieure overeenkomst.
Planologische hardheid:

In januari 2012 is een anterieure overeenkomst gesloten. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 14 december 2012 ter visie gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 september 2013 ter visie gelegd.
<i>Bestaande contracten: is voor het project een juridisch bindende samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de betrokken marktpartij?</i> Ja. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is in januari 2012 een bindende anterieure overeenkomst gesloten.
<i>Negatieve gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie?</i> n.v.t. het betreft geen gemeentelijke grondexploitatie.

Welstandsnota

Op 27 mei 2004 is de "Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek" vastgesteld. In deze nota wordt verwoord hoe de gemeente omgaat met haar welstandstoezicht en de toets aan redelijke eisen van welstand. Door het ontwikkelen van een samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering legt de gemeente haar visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg vast. De nota geeft de bouwende burger vooraf op een adequate wijze inzicht in de manier waarop de welstandscommissie zijn bouwvoornemen zal beoordelen en adviseren. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. De criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Dit heeft er toe geleid dat diverse soorten criteria zijn onderscheiden, namelijk algemene welstandscriteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken. De beoordelingsaspecten hebben betrekking op de relatie vorm-gebruik-constructie, relatie bouwwerk-omgeving, vorm in relatie tot sociaal-culturele context, evenwicht helderheid-complexiteit, schaal- en maatverhouding en materiaal-textuur-kleur-licht.

In de beoordeling van het welstandsniveau is de kern Esbeek globaal ingedeeld in volgende welstandsniveaus:

- Welstandsniveau 1: St. Adrianuskerk met kapel en pastorie aan de Dorpsstraat;
- Welstandsniveau 2: geen;
- Welstandsniveau 3: kernrandgebied en buitengebied rondom de kern Esbeek;
- Welstandsniveau 4: overige woongebieden binnen de kern;
- Welstandsniveau 5: bedrijvenlocaties/terreinen;
- Welstandsvrij: geen.

Het onderhavige plangebied valt onder Welstandsniveau 3: kernrandgebied en buitengebied rondom de kern Esbeek.

4.3 Onderzoeken

4.3.1 Bodemkwaliteit

Door bureau Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie gelegen aan de Past. Jurgensstraat 21 te Esbeek (datum rapport 27 maart 2012). Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd met vier verdachte deellocaties.

1. Olieopslag op lekbak

In de zintuiglijk schone bovengrond (MM1) ter plaatse van de olieopslag is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater (Pb1) zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond.

2. Werkplaats met opslag bestrijdingsmiddelen

In de zintuiglijk sporen baksteenhoudende bovengrond (MM2) ter plaatse van de werkplaats zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's en minerale olie gemeten. In het grondwater (PbA) is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

3. Dieseltank 3.000 l in lekbak

In de zintuiglijk schone bovengrond (MM3) ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is geen verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater (Pb9) zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond.

4. Voormalige ondergrondse tank

In de zintuiglijk schone ondergrond (MM4) ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank is geen verhoogd gehalte aan minerale olie gedetecteerd. In het grondwater (PbB) zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten gemeten.

Overig terrein

In de zintuiglijk plaatselijk sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (MM5) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, PAK en PCB's gemeten. In de bovengrond van de vaste bodem (MM6) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en PCB's aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond (MM7) van de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan PCB's gedetecteerd. De verhogingen zijn marginaal en het gevolg van het gebruik van het terrein door de jaren heen.

In het grondwater ter plaatse van Pb A is een licht verhoogde gehalte aan barium gedetecteerd. De verhoging is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.3.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2003 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

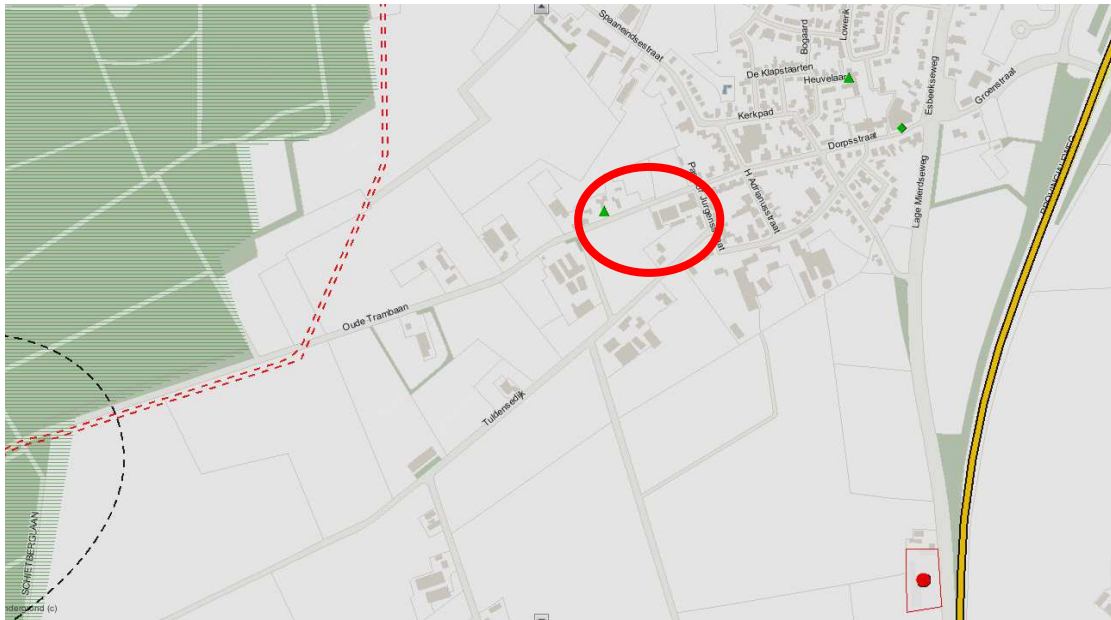
Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten

waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.



Afbeelding 8: uitsnede risicokaart provincie Noord Brabant

Volgens de risicokaart Noord Brabant zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijgelegen risicovolle inrichting is aannemersbedrijf Van Lieshout, gelegen aan de Lage Mierdseweg 6. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 670 m.

In de nabijheid vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats via een buisleiding van de Nederlandse Gasunie (transportroutedeel A-525-KR-085). Deze aardgasleiding ligt op een afstand van circa 470 m en is niet van invloed op het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg of water plaats.

4.3.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan was uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan, is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat betekent dat het project niet significant bijdraagt aan een wezenlijke verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in zes woningen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk omdat de ontwikkeling past binnen de regeling NIBM.

4.3.5 Geur

Door SRE Milieudienst is op 19 november 2009¹ een rapport uitgebracht met als titel "Wet geurhinder en veehouderij, omgekeerde werking en leefklimaat voor de woningsplitsing aan de Pastoor Jurgensstraat 21 gemeente Hilvarenbeek". Voor de locatie is een nieuw geactualiseerd onderzoek uitgevoerd met als titel "Wet geurhinder en veehouderij, omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied aan de Pastoor Jurgensstraat 21 gemeente Hilvarenbeek", d.d. 27 mei 2013.

Op 30 oktober 2013 is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (welke per juni 2013 de taken van de SRE Milieudienst heeft overgenomen) het rapport nog verder aangevuld cq. gedetailleerd waarbij de geurbelasting tot op de gevel van de toekomstige woningen is doorberekend en aangegeven. Het rapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft

¹ In verband met de opleverdatum van het geuronderzoeksrapport heeft het SRE op 6 september 2012 aangegeven dat dit rapport gebruikt kan worden voor de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van 6 woningen binnen de geurcirkel van het bedrijf aan de Tuldensedijk 3. Het SRE komt tot de conclusie dat het rapport niet gewijzigd hoeft te worden omdat de geursituatie ter plaatse niet is veranderd.

als titel "Ontwikkeling Pastoor Jurgensstraat 21, Esbeek, Gemeente Hilvarenbeek, beoordeling omgekeerde werking Wet geurhinder en veehouderij" d.d. 30 oktober 2013.

Het rapport is opgesteld om te onderzoeken of de bouw van 6 woningen aan de Pastoor Jurgensstraat mogelijk is. De gemeente wil inzicht in de mogelijkheden en beperkingen als gevolg van de veehouderij in de omgeving. Hiervoor zijn de geurcontouren van omliggende veehouderijen op kaart gezet en is een beoordeling gemaakt van het beoogde leefklimaat. Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening c.q. de omgekeerde werking.

Zoals in het rapport is aangegeven moet het geplande bebouwing in de geurzone beoordeeld worden op de volgende aspecten:

- betreft het een voor geur gevoelig object?
- is de bebouwing te beschouwen als een bebouwde kom?
- worden de belangen van de veehouderijen geschaad?
- is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

In onderstaand schema wordt voor het plangebied de beoordeling op de genoemde aspecten beschreven. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van vier geurkaarten, respectievelijk de afbeeldingen 9, 10, 11 en 12 op de volgende pagina's.

- Afbeelding 9 geeft de indeling van de gemeentelijke geurverordening weer. De ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat (blauw begrensd) is deels gelegen in de bebouwde kom van Esbeek en deels gelegen in de kernrandzone. Voor het woon- en leefklimaat gelden respectievelijk streefwaarden van 5 en 7 odour units.
- Afbeelding 10 maakt de belangen van de veehouderijen inzichtelijk middels de van toepassing zijnde contouren voor de vaste afstanden (50 en 100 meter) en 2 odour units (i.v.m. de nabijgelegen bebouwde kom). Het betreft de belangen van de veehouderijen aan de Tuldensedijk 3, Oude Trambaan 42, Oude Trambaan 21, Pastoor Jurgensstraat 11 en Pastoor Jurgensstraat 7.

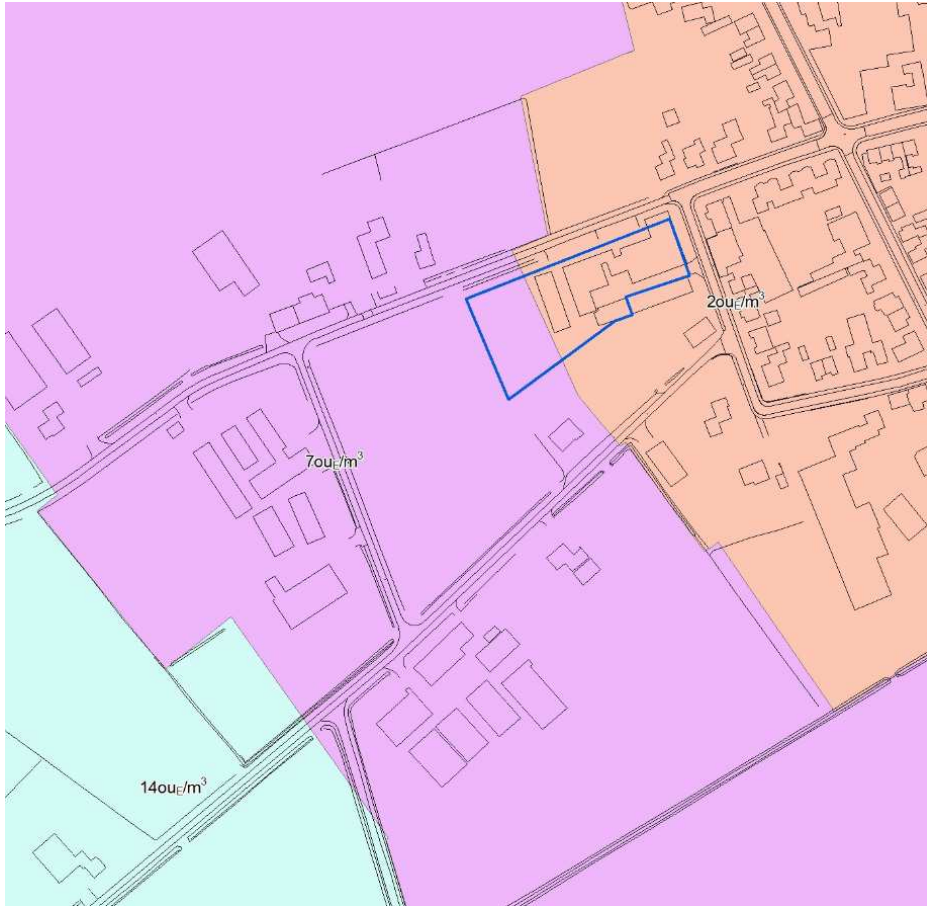
Uit afbeelding 10 blijkt dat de veehouderij aan de Tuldensedijk 3 planologisch 'op slot staat' als gevolg van woningen binnen de geurcontouren. Dit betekent dat voor het bepalen van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat uitgegaan kan worden van de emissiepunten van de stallen.

- Afbeelding 11 geeft de voorgrondbelasting weer op de toekomstige woningen (geplande gevelpunten).
- Afbeelding 12 geeft de achtergrondbelasting weer op de toekomstige woningen.
- Afbeelding 13 geeft de achtergrondbelasting van het plangebied en de omgeving weer in de huidige situatie.

Beoordelingsschema

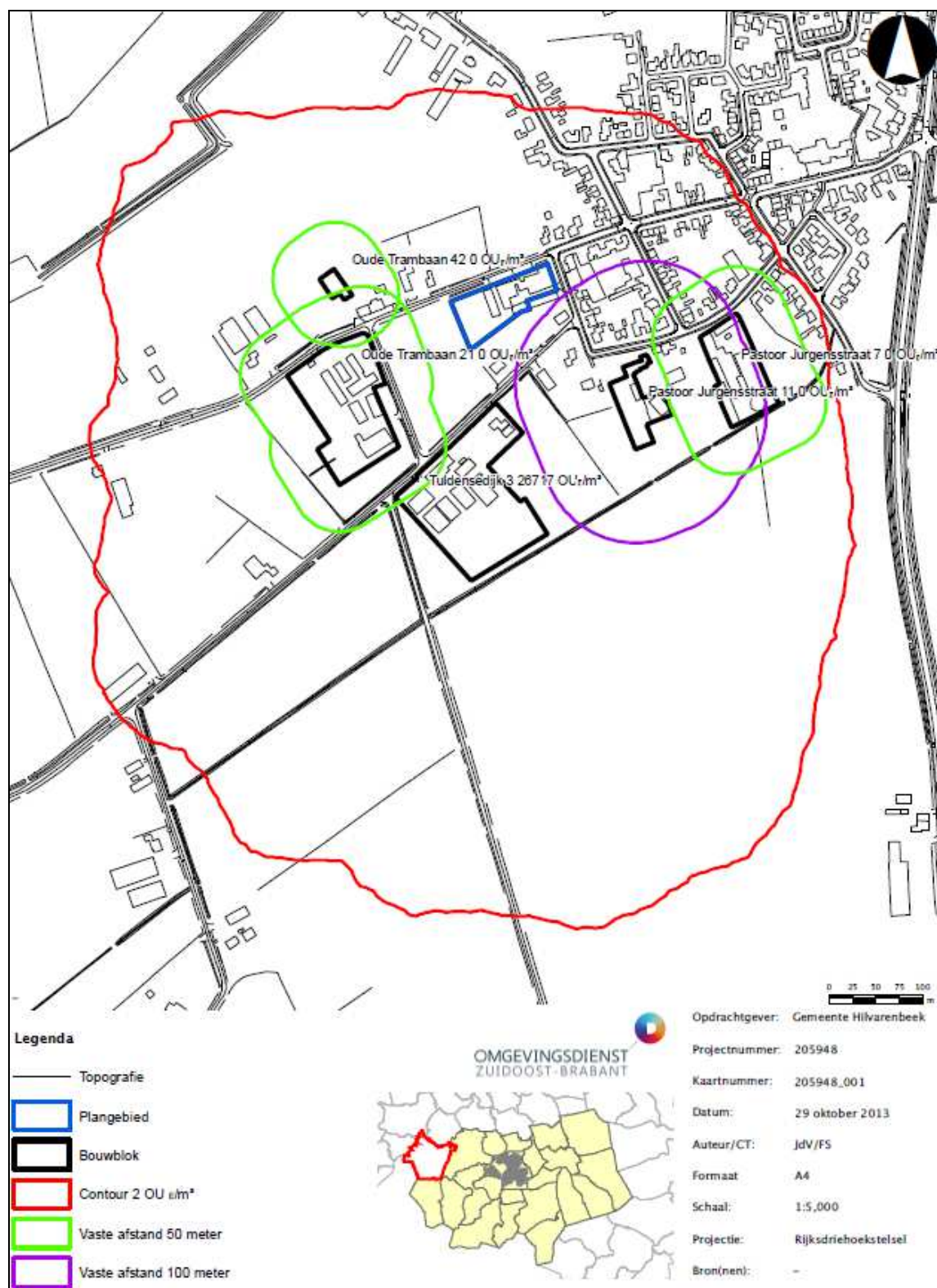
<i>Ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21</i>	<i>Geur gevoelig object?</i>	<i>Bebouwde kom?</i>	<i>Belangen veehouder geschaad?</i>	<i>Aanvaardbaar woon- en leefklimaat</i>	<i>Conclusie</i>
Woningbouw	<i>Ja</i> <i>Bestemd en geschikt voor menselijk</i>	<i>Deels gelegen in de bebouwde kom, deels in de kernrandzone.</i>	<i>Nee</i> <i>De belangen van een veehouder worden niet geschaad.</i> <i>Zie afbeelding 10.</i>	<i>Ja</i> <i>Voorgrondbelasting</i> <i>Uit afbeelding 11 blijkt dat de voorgrondbelasting op de toekomstige woningen 5</i>	<i>Woningbouw is mogelijk.</i> <i>Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de</i>

Ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21	Geur gevoelig object?	Bebouwde kom?	Belangen veehouder geschaad?	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	Conclusie
	wonen	Zie afbeelding 9.	De ontwikkellocatie bevindt zichtbuiten de afstandscontouren van omliggende veehouderijen. De ontwikkellocatie ligt geheel binnen de geurcontour van 2 odour units van de veehouderij aan de Tuldensedijk 3. De belangen van deze veehouderij worden niet geschaad omdat al andere geurgevoelige objecten binnen de contour en op kleinere afstand zijn gelegen.	tot 6 odour units bedraagt. Op het deel van de ontwikkellocatie dat is gelegen in de bebouwde kom zal de geurbelasting 5 odour units bedragen. Dit voldoet aan de streefwaarde van 5 odour units. Op het deel van de ontwikkellocatie dat is gelegen in de kernrandzone zal de geurbelasting max. 6 odour units bedragen. Dit voldoet aan de streefwaarde van 7 odour units. <u>Achtergrondbelasting (afbeelding 12)</u> Uit de berekening van de achtergrondbelasting is gebleken dat deze ter plaatse van het plangebied ruim 6 odour units bedraagt. Dit is lager dan de streefwaarde van 10 odour units voor de bebouwde kom en 14 odour units voor de kernrandzone.	belangen van de nabijgelegen veehouderijen worden niet geschaad.



Afbeelding 9. Indeling Verordening gemeente Hilvarenbeek.

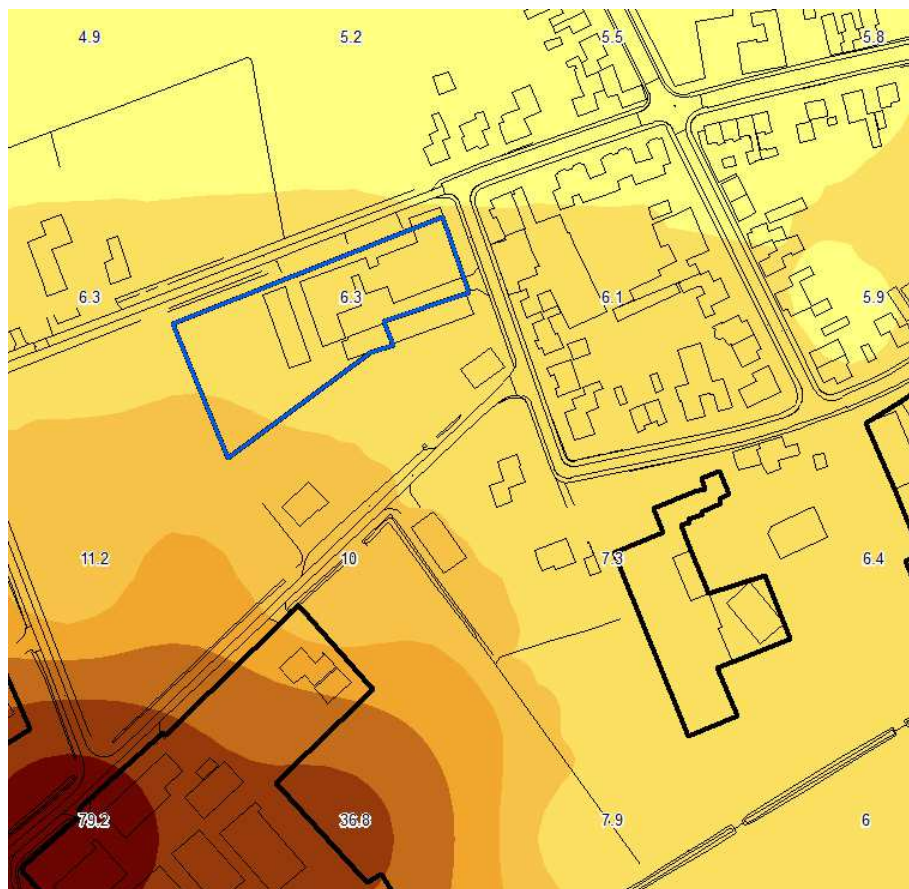
- Bebouwde kom woonkern Esbeek (oranje): geurnorm is 2 ou voor de vergunningverlening en toetsing van de belangen van de veehouderij. Waarde voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat is 5 ou voorgrondbelasting en 10 ou achtergrondbelasting.
- Extensivering overig / kernrandzone (paars): geurnorm is 7 ou voor de vergunningverlening en toetsing van de belangen van de veehouderij. Waarde voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat is 7 ou voorgrondbelasting en 14 ou achtergrondbelasting.
- Verwevingsgebied (groen): geurnorm is 14 ou voor de vergunningverlening en toetsing van de belangen van de veehouderij. Waarde voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat is 10 ou voorgrondbelasting en 20 ou achtergrondbelasting.
- De ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat (blauw begrensd) is deels gelegen in de bebouwde kom van Esbeek en deels gelegen in de kernrandzone.



Afbeelding 10: Geur- en afstandscontouren van veehouderijen op grond van de geurverordening van de gemeente Hilvarenbeek. Deze contouren worden gebruikt voor het beoordelen van de belangen van de veehouderijen.



Afbeelding 11: Woon- en leefklimaat: voorgrondbelasting op de ontwikkellocatie.

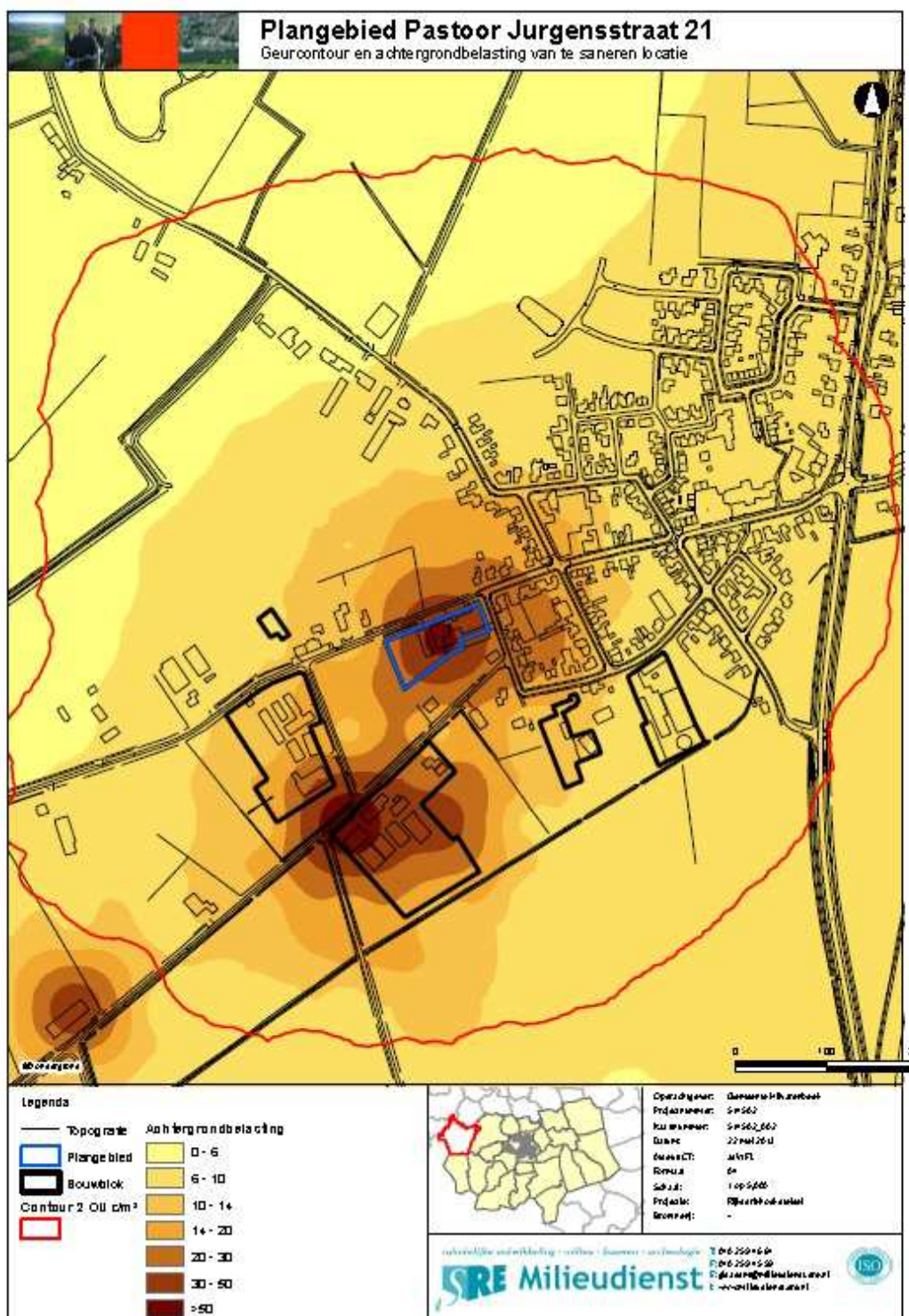


Afbeelding 12: Woon- en leefklimaat: achtergrondbelasting ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Conclusies:

- De belangen van de veehouderijen rond de ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21 worden niet geschaad.
- De ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21 ligt niet binnen de vaste afstandscontouren van veehouderijen. Woningbouw buiten deze contouren is mogelijk omdat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en omdat dit veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad.
- De voorgrondbelasting op de ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21 voldoet aan de streefwaarden en bedraagt 5 odour units zover gelegen in de bebouwde kom en 5 tot 6 odour units zover gelegen in de kernrandzone. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De achtergrondbelasting op de ontwikkellocatie Pastoor Jurgensstraat 21 voldoet aan de streefwaarden en bedraagt ruim 6 odour. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De belangen van de veehouderij noch het woon- en leefklimaat staan woningbouw in de weg.

Op onderstaande afbeelding 10 is de achtergrondbelasting weergegeven van de bestaande situatie. Er is goed te zien wat het effect op het dorp is na sanering van de huidige boerderij aan Pastoor Jurgensstraat 21. Het vervallen van een belangrijk deel van de achtergrondbelasting heeft een gunstig effect op de geuroverlast voor het dorp Esbeek.



Afbeelding 13: achtergrondbelasting plangebied en omgeving

4.3.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten via de bestaande wegenstructuur Pastoor Jurgensstraat – Oude Trambaan. De capaciteit van beide wegen is ruim voldoende om de percelen rechtstreeks te ontsluiten op de aanliggende wegen.

Voor het plangebied wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voor de vrijstaande woningen en voor de halfvrijstaande woningen. Het

bezoekersparkeren is hierin meegenomen. De woningen dienen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te hebben.

4.3.7 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het project worden gedragen door de initiatiefnemer. De realisatie van de woningen is voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Hilvarenbeek zijn er geen kosten aan de uitvoering van het projectbesluit verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

4.3.8 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Omdat deze bedrijven nabij burgerwoningen liggen of komen te liggen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed voor een optimaal woon- en leefklimaat van de woningen alsook het optimaal kunnen functioneren van de bedrijven. Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving. Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Ten zuiden van het plangebied is een categorie 2 bedrijf gelegen. In het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak enkele meters naar het noorden opgeschoven om zodoende een afstand van 30 m aan te kunnen houden tussen bedrijf en woningen.

4.3.9 Ecologie

Quick scan flora en fauna

Adviesbureau Geofox-Lexmond heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (datum rapport 12 april 2012) voor de locatie Pastoor Jurgensstraat 21. De volgende conclusies worden getrokken.

Gebiedsbescherming

Geconcludeerd wordt dat gezien de afstand van de planlocatie tot het dichtbijgelegen Natura2000 gebied het niet waarschijnlijk is dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is

op het nabij gelegen Natura2000 gebied Kampenland/West en de nabijgelegen gebieden van de EHS.

Amfibieën, reptielen en vissen

Op de locatie is geen permanent water aanwezig. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat er beschermde vissen en amfibieën op locatie voorkomen. De noodzakelijke habitats en vooral de noodzakelijke beschutting voor reptielen ontbreekt op locatie. Wat betreft mogelijk jaarrond beschermde nesten zijn er mogelijkheden op het erf voor de huismus, kerkuil en gierzwaluw. De eerste soort broedt vrijwel zeker onder de dakpannen van het huis op locatie. Voor de overige twee soorten moet in nader onderzoek bepaald worden of dit het geval is. Het slopen van de woning heeft een negatief effect op de huismussenpopulatie die nu broedt in de woning.

Zoogdieren

Het vervallen erf (gelegen in agrarisch gebied) is geschikt als verblijf/ en foerageergebied voor de steenmarter. De soort komt ook in de nabije omgeving voor. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of deze soort op locatie voorkomt op het erf. Het huis is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het weiland is geschikt als foerageergebied. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen in hoeverre vleermuizen gebruik maken van de onderzoekslocatie en dan specifiek het woonhuis.

Ongewervelden

Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde insecten (o.a. heideblauwtje) of overige ongewervelden.

Flora

Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde flora. Op het erf is een kersenboom aanwezig die mogelijk kapvergunningplichtig is (afhankelijk van specifiek beleid van de gemeente Hilvarenbeek). Hetzelfde geldt voor de eikenbomen langs de Oude Trambaan.

Aanbevelingen

Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar het voorkomen van nesten van de kerkuil en de gierzwaluw te combineren met het nader onderzoek naar de steenmarter en vleermuizen.

Om negatieve effecten op de huismus zoveel mogelijk te voorkomen wordt geadviseerd om compenserende maatregelen de treffen zoals:

De sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen;

Vervangende nestlocaties aanbrengen in de nieuwbouw. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld speciale dakpannen gebruikt worden die nestgelegenheid bieden aan zowel huismus als gierzwaluw. De nestkasten dienen gerealiseerd te worden voor aanvang van het broedseizoen, zodat de huismussen ten allen tijde kunnen broeden op deze locatie.

Geadviseerd wordt om een gecombineerd nader onderzoek uit te voeren waaruit blijkt welke compenserende maatregelen moeten worden genomen en waarin de aanvraag van een eventuele ontheffing van de sloop van de opstallen is opgenomen.

Nader onderzoek vleermuizen, vogels en steenmarter

Buro Maerlant heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, vogels en steenmarter. Aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van het plangebied, waarbij de huidige bebouwing wordt gesloopt. Ter hoogte van de huidige bebouwing vindt nieuwbouw plaats. Op basis van deze quickscan is aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen, kerkuil, gierwaluw, huismus en steenmarter.

Voor het vleermuisonderzoek zijn vier bezoeken uitgevoerd. De bezoeken in juni en juli 2012 waren gericht op het vaststellen van kraam- en zomerverblijven. De beide najaarsbezoeken waren gericht op baltsende dieren. Het onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuizenprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur (versie 2012). Tijdens alle bezoeken is eveneens gericht gezocht naar aanwijzingen van aanwezigheid van gierwaluw, huismus, kerkuil en steenmarter.

Het slopen van de opstallen kan ten aanzien van vleermuizen worden uitgevoerd zonder verdere restricties in het kader van de Flora- en faunawet. Ook voor de nieuwbouw geldt, dat ten aanzien van vleermuizen géén verdere eisen hoeven te worden gesteld. In het plangebied kunnen algemene vogels tot broeden komen zoals merel, winterkoning, houtduif en Turkse tortel. Dit betreft allen soorten die flexibel zijn in nestplaatskeuze (categorie 5 soorten). Buiten de broedperiode zijn de nesten niet beschermd. Het advies uit de quickscan inzake algemene broedvogels blijft van kracht, zijnde: "Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde". Het advies ten aanzien van de huismus en overige strikter beschermde soorten komt met dit onderzoek te vervallen.

4.3.10 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect water. Het opnemen van een watertoets is verplicht voor diverse ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan en het projectbesluit.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 5.451 m². In de huidige situatie is een gedeelte van het terrein onverhard in de vorm van grasland. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een boerderij en bijbehorende agrarische bebouwing en terreinverharding. De totale hoeveelheid verharding (bebouwing en bestrating) bedraagt circa 2.455 m².

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en de bestaande verharding wordt verwijderd. Vervolgens worden in het plangebied 4 vrijstaande woningen (langs de Oude Trambaan) en een tweekapper (langs de Pastoor Jurgensstraat) gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om bouwvlakken te realiseren tot een totale oppervlakte van 1.200 m². Naast de bouwvlakken wordt het gehele plangebied bestemd als "tuin". In de tuinen kunnen de bewoners ook bestrating aanleggen, aangenomen wordt dat dit gemiddeld circa 200 m² per woning zal betreffen. In dat geval

komt de maximaal te realiseren verharding op 2.400 m² en neemt het verhard oppervlak derhalve niet toe.

Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, is het plan hydrologisch neutraal en behoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

In de bestaande situatie is de boerderij inclusief dakvlak aan de Past. Jurgensstraat aangesloten op de bestaande gemengde rioolstelsel in de Past. Jurgensstraat. Hemelwater afkomstig van de bestaande agrarische bebouwing achter de boerderij infiltreert in het onverharde gedeelte en wordt afgewaterd naar bestaande zakslootjes langs de Oude Baan.

In de nieuwe situatie wordt voor de nieuwe woning aan de Past. Jurgensstraat het hemelwater en vuilwater afgevoerd op het gemengd stelsel in de Past. Jurgensstraat. Het hemelwater van de hoekwoning wordt geïnfiltreerd op eigen perceel en zo nodig overgestort op het oppervlaktewater langs de Oude Trambaan. Voor de vier woningen aan de Oude Trambaan geldt dat deze aangesloten worden op de drukriolering of op een nog uit te leggen vrijverval vuilwaterriolering. Al het af te voeren hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd en zo nodig overgestort op het oppervlaktewater.

4.3.11 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologische bescherming of gevolgen hebben. Wel is in de nabijheid een gastransportleiding gelegen. In de paragraaf Externe Veiligheid wordt daar nader op ingegaan.

4.3.12 Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek

Door Synthegra Archeologie is op 11 oktober 2012 een rapportage uitgebracht over een bureauonderzoek voor de locatie Pastoor Jurgensstraat te Esbeek, gemeente Hilvarenbeek (zie bijlagen). Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied.

Binnen (een deel van) het plangebied is mogelijk een esdek aanwezig. Indien er een plaggendek aanwezig is dat dikker is dan 50 cm kan de bodem worden geclassificeerd als een zwarte enkeerdgrond. Indien de dikte van het esdek 30 tot 50 cm bedraagt, is sprake van een laarpodzolgrond. Indien geen esdek aanwezig is, dient de bodem geclassificeerd te worden als een veldpodzolgrond. In het oostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de huidige bebouwing) is de ondergrond waarschijnlijk al verstoord tot in het archeologische niveau. In het westelijke deel van het plangebied, dat uit grasland bestaat, zijn geen aanwijzingen voor diepe verstoringen van de ondergrond gevonden.

Binnen het plangebied kunnen vindplaatsen aanwezig zijn uit de perioden laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Indien een esdek aanwezig is, zijn eventuele vindplaatsen mogelijk goed geconserveerd. Ter plaatse van de bebouwing zal bodemverstoring hebben plaatsgevonden. Archeologische resten worden met name in het westelijke deel van het plangebied verwacht (ter plaatse van het weiland). De kans dat er in het oostelijke deel (het erf) nog archeologische resten *in situ* aanwezig zijn, wordt op basis van de verstoring klein

geacht. De archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen worden verwacht onder het eventueel aanwezige plaggendek. Sporen en resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden onder de bouwvoor of vanaf het maaiveld verwacht. Op basis van een gemiddelde aanlegdiepte van de fundering op circa 80 cm beneden maaiveld wordt verwacht dat eventuele archeologische vindplaatsen door de voorgenomen werkzaamheden worden bedreigd, aangezien deze direct onder het (mogelijk aanwezige) esdek worden verwacht. Indien binnen het plangebied geen esdek aanwezig is worden eventuele vindplaatsen nog ondieper, al vanaf 30 cm beneden maaiveld, verwacht.

Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek en de nog bestaande onduidelijkheden over het te verwachten bodemtype en de mate van verstoring van het bodemprofiel in het westelijke deel van het plangebied wordt een verkennend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 5 boringen per hectare aanbevolen ter plaatse van het graslandperceel. Ter plaatse van het boerenerf met de onderkelderde stallen wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Aangezien de oppervlakte van het graslandperceel gering is, zal het minimumaantal van in totaal 5 boringen worden gezet. De boringen worden zo regelmatig mogelijk over het te onderzoeken gebied verdeeld. De exacte boorlocaties zullen worden ingemeten met een meetlint.

Er wordt geadviseerd te boren met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. De boringen worden uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgeboorde sediment zal worden gesneden en verbrokken en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen worden lithologisch beschreven conform de NEN 510423 en bodemkundig²⁴ geïnterpreteerd. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Hilvarenbeek), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Beoordeling archeologisch bureauonderzoek

Door Monumentenhuis Brabant is op 11 oktober 2012 het door Synthegra uitgevoerde archeologisch onderzoek beoordeeld. Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, **vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (minimaal 5 boringen)** te doen uitvoeren binnen het onbebouwde **westelijk deel** van het plangebied, kan worden ingestemd. Hiervoor is geen Programma van Eisen benodigd. Het booronderzoek dient wel te worden verricht door een voor dit werk bevoegd archeologisch onderzoeksbureau.

Bij de plaatsbepaling van de boringen moet men er rekening mee houden dat men niet te dicht bij bestaande bebouwing boort, in verband met verhoogde kans op verstoring van de bodem aldaar.

Het **oostelijk deel** van het plangebied, waar het erf met de bebouwing is gesitueerd (waartoe onderkelderde stallen behoren), heeft **niet** nader te worden onderzocht. Het archeologisch niveau is hier waarschijnlijk dusdanig aangetast door graafwerkzaamheden, dat hier geen archeologische waarden *in situ* meer worden verwacht. Wel dient bij eventuele toevallige vondsten ook uit dit deel van het plangebied melding te worden gedaan conform art. 53 van de herziene Monumentenwet. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant.

Inventarisatie veldonderzoek, verkennend booronderzoek

In navolging op het bovenstaand bureauonderzoek is door Synthegra Archeologie een inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (Synthegra Archeologie, Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Pastoor Jurgensstraat te Esbeek gemeente Hilvarenbeek, d.d. 19 juni 2013), welke als losse bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

De gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is weergegeven in onderstaande tabel.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	vanaf maaiveld, of (indien aanwezig) onder het esdek
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	vanaf maaiveld, of (indien aanwezig) onder het esdek
late middeleeuwen – nieuwe tijd	middelhoog		in en onder het mogelijk aanwezige esdek
	middelhoog	sporen van ontginning, agrarische activiteit, losse vondsten	

Archeologische interpretatie veldonderzoek

De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied verstoord. In alle boringen is de bodem vergraven tot in de C-horizont. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact indien de C-horizont niet te diep verstoord is. Uit de boorgegevens blijkt dat de bodem in iedere boring is vergraven tot in de C-horizont. Gezien de samenstelling van het puin in het humeuze dek is dit waarschijnlijk pas in de twintigste eeuw gebeurd. Ter plaatse van boring 4 en 5 reikt de verstoring waarschijnlijk 30 à 45 cm dieper in de C-horizont dan ter plaatse van de overige boringen. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een van vindplaats uit deze periode. De kans dat er een *in situ* vindplaats uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd aanwezig is wordt op grond van de resultaten van het veldonderzoek klein geacht. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.3.13 Cultuurhistorie

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het Rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische waardenkaart Brabant (CHW)

Noord-Brabant hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De inventarisatiegegevens van de Cultuurhistorische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Brabantse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Noord Brabant. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Esbeek

De gemeente Hilvarenbeek hecht waarde aan haar karakteristieke bebouwing en waardevolle elementen. Beeldbepalende panden en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten dienen dan ook zoveel mogelijk behouden te blijven, omdat ze bijdragen aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor.

5. De procedure

5.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor eenieder met ingang van 14 december 2012 gedurende vier weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee reacties ingediend. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording van de gemeente is hieronder opgenomen. Naar aanleiding van een reactie zijn de bouwvlakken gelegen aan de Oude Trambaan 3 meter richting de weg opgeschoven. Dit om buiten de indicatieve afstand van 30 meter te blijven die de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' voorschrijft als aan te houden afstand tussen woningen en categorie 2 bedrijven (Tuldensedijk 2).

INSPRAAKREACTIES TEGEN VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "PASTOOR JURGENSSTRAAT 21 ESBEK"	
Het voorontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Jurgensstraat 21 Esbeek' heeft in de periode van 14 december 2012 tot en met 10 januari 2013 ter inzage gelegen. Hieronder is aan de linkerzijde een samenvatting gegeven van de ingediende inspraakreacties. Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. Stamlijn milieudvies, namens de heer J. Broeckx, Tuldensedijk 2 te Esbeek (ontvangen 2 januari 2013, aanvulling op 10 januari 2013) a) Op het naastgelegen perceel (Tuldensedijk 2) rust de bestemming 'Bedrijf' die bestemd zijn voor bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Overeenkomstig de Bedrijvenlijst uit "Bedrijven en milieuzonering" dient de effectafstand tussen woonbebouwing en bedrijven uit milieucategorie 2 tenminste 30 meter te bedragen. Hoewel op dit moment ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 of 2) plaatsvinden dient de effectafstand van 30 meter in acht genomen te worden voor zowel de bedrijfswoning alsmede de loods.	a) Bij de ontwikkeling van het projectplan is abusievelijk geen rekening gehouden met de genoemde effectafstand van 30 meter die in acht genomen dient te worden tussen woonbebouwing en bedrijven. Het juridisch kader zal in het ontwerp bestemmingsplan (verbeelding en regels) dan ook aangepast worden. Allereerst wordt de voorgevelrooilijn van het projectplan in zijn totaliteit verlegd. Daarnaast wordt in de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan geregeld dat in de effectafstand van 30 meter geen hoofdverblijven opgericht mogen worden. Aan- en bijgebouwen worden binnen deze zone wel toegestaan. De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot een aanpassing van het plan.
2. R&S advies, namens de familie Hesselmans-Heyms, Tuldensedijk 3 te Esbeek (ontvangen 10 januari 2013) a) Uit de onderliggende stukken blijkt onvoldoende of het beoogde plangebied/bestemmingsvlak deel gaat uitmaken van de bebouwde kom of buitengebied.	a) Op dit moment is het nog niet duidelijk of het beoogde plangebied in de toekomst deel gaat uitmaken van de bebouwde kom of buitengebied. Voor het ruimtelijke proces is er voor gekozen om het plangebied uit het bestemmingsplan Buitengebied te halen om formele problemen te voorkomen. Overigens is het, gelet op de ligging van het plangebied, voorstelbaar dat het beoogde plangebied tot de bebouwde kom gaat behoren omdat het betreffende plangebied,

	overeenkomstig de Verordening ruimte, in stedelijk gebied ligt. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal dit explicieter worden verwoord. Hoewel het de verwachting is dat het plangebied bij de bebouwde kom van Esbeek gaat behoren, geldt voor het desbetreffende plangebied, op basis van de geldende geurverordening, gewoon de geurnorm van 7 Ou en niet de geurnorm van 2 Ou. Toetsen aan een eventueel toekomstig te verwachten beleid (wijziging geurverordening), welke overigens niet aan de orde is, is niet mogelijk.
b) Voor wat betreft de in de toelichting vermelde woningbouwcijfers is uitgegaan van achterhaalde prognosecijfers en er wordt geen relatie gelegd met het doelgroepenbeleid. Daarnaast dient de aard en omvang van het project voorgelegd te worden aan de Provincie.	b) Voor zover er sprake is van foutieve (prognose)cijfers zal dit in het ontwerpbestemmingsplan hersteld worden. Tevens zal er een relatie gelegd worden met het doelgroepenbeleid. Voorts is het betreffende voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie. Zij hebben middels een schrijven van 14 januari 2013 aangegeven dat zij kunnen instemmen met onderhavig bestemmingsplan.
c) Uit de stukken blijkt niet of de ontwikkeling van de locatie "De Kok" gehinderd wordt als gevolg van de veehouderijlocatie Pastoor Jurgensstraat 21. Dit dient nader onderzocht te worden.	c) Locatie "de Kok" wordt in geen geval gehinderd op het moment dat de geurcontour van Pastoor Jurgensstraat 21 komt te vervallen. Dit blijkt overduidelijk uit een visualisatie van de geurcontour van Pastoor Jurgensstraat 21. Deze visualisatie zal opgenomen worden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
d) De sanering van Pastoor Jurgensstraat 21 rechtvaardigt een planologische compensatie van 2 bouwtitels. Het betreft hier 6 bouwtitels.	d) Het college heeft op 10 januari 2012 gebruik gemaakt van zijn discretionaire bevoegdheid om ter plaatse (in zijn totaliteit) 6 bouwtitels toe te staan. De door reclamant genoemde planologische compensatie van 2 bouwtitels doet hier niets aan af. Desbetreffende locatie is, op grond van de Verordening ruimte, gelegen in 'stedelijk gebied' hetgeen betekent dat de vernoemde regeling (biv/viv) in onderhavig geval niet van toepassing is.
e) Er wordt gesuggereerd dat er sprake is van een bedrijfsverplaatsing nu nergens uit blijkt dat de bedrijfsverplaatsing is geborgd.	e) De bedrijfsactiviteiten aan de Pastoor Jurgensstraat 21 worden volledig beëindigd. Een deel van de bedrijfsactiviteiten wordt verplaatst naar een tweetal bestaande locaties aan de Dunsedijk 1b en Tuldensedijk 4a. De ruimtelijke procedures daarvoor zijn thans uitgezet. Het verzoek tot intrekking van de bestaande milieuvergunning zal ingediend worden als het onderhavige bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.
f) De bedrijfssanering met als gevolg van de beoogde planologische consequenties moet evenredig worden afgewogen zoals in vergelijkbare gevallen.	f) Onderhavig verzoek is, zoals elk ander verzoek, binnen de formele regels/eisen en geldende beleidskaders, op gebruikelijke wijze beoordeeld en afgewogen. Zoals reeds is vermeld (onder d) heeft het college op 10 januari 2012 gebruik gemaakt van zijn discretionaire bevoegdheid en is de BIV/VIV regeling hier niet van toepassing.
g) Het geurrapport uit 2009 gaat niet in op de beoordeling van het woon- en leefklimaat van de te bouwen 4 (extra) vrijstaande woningen in het plangebied.	g) Het is juist dat het geurrapport is opgesteld op basis van een ander projectplan (woningsplitsing) dat heeft gespeeld voor Pastoor Jurgensstraat 21. In overleg met de opsteller van het rapport kon en kan het rapport gebruikt worden voor onderhavig projectplan omdat de geurcontouren/geursituatie van de omliggende bedrijven niet wijzigen. Echter, heeft reclamant gelijk dat er onduidelijkheid bestaat nu het beoogde plangebied

h) Beoogde ontwikkeling ligt binnen de geurcontouren van de veehouderij Tuldensedijk 3. Uit de rapportage blijkt niet of de beoogde ontwikkeling kan voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Dit moet nader worden uitgewerkt in samenhang met de vraag of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. i) Achtergrondwaarde van 5e en 6e woning is groter dan 10 Ou. De uitbreiding van stedelijke bebouwing voldoet niet aan het feit dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. j) In het kader van de beoordeling omgekeerde werking is een foutieve locatie, Oude Trambaan 21, opgenomen. k) De ruimtelijke onderbouwing/toelichting verwijst naar een overzicht van relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied maar deze ontbreekt. Voorts dient er ten aanzien van Tuldensedijk 2 een minimale afstand van 30 meter gerespecteerd te worden ten opzichte van de bestemmingsgrens. Staat de bedrijvenbestemming van Tuldensedijk 2 de beoogde ontwikkeling in de weg? l) De milieuvergunning dient ingetrokken te worden op het moment dat de planologische wijziging onherroepelijk is.	niet is ingetekend. Inmiddels heeft SRE, opsteller van het rapport, een nieuwe situatietekening opgesteld met de juiste contouren van het beoogde plangebied. Uit die tekening blijkt overduidelijk dat het beoogde plangebied buiten de geurcontouren ligt van de omliggende bedrijven en daarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. h) Uit het rapport van 27 mei 2013, dat onlangs is opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties, blijkt overduidelijk dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verder is de voor- en achtergrondbelasting opnieuw berekend nu reclamant een milieuvergunning heeft aangevraagd, welke is verleend. Die berekening laat eveneens zien dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder wordt nogmaals aangetoond dat de belangen van omliggende veehouderijen door de beoogde planontwikkeling niet worden geschaad omdat bestaande woningen, behorende tot de bebouwde kom, al dicht bij de veehouderijen zijn gelegen. i) De achtergrondwaarden voor het gehele plangebied zijn opnieuw bepaald en aan de hand van die berekening kan de conclusie getrokken worden dat ook de 5e en 6e woning voldoet aan de formele normstelling van maximaal 10 Ou. Op basis daarvan kan gesteld worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. j) In bijlage 1 van het rapport van 19 november 2009 is het perceel Oude Trambaan 21 inderdaad onjuist opgenomen. Het perceel Oude Trambaan 42a is in voornoemde bijlage ten onrechte aangeduid als Oude Trambaan 21. Bovendien is een vaste afstandscontour van 50 meter weergegeven terwijl daar ter plaatse (Oude Trambaan 42a) geen dieren (meer) worden gehouden. Het perceel Oude Trambaan 21 is in de bewuste bijlage helemaal niet opgenomen. In het rapport van 17 mei 2013 zijn voornoemde zaken aangepast. Overigens leiden de aanpassingen niet tot een andere conclusie. k) Bij de ontwikkeling van het projectplan is abusievelijk geen rekening gehouden met de genoemde effectafstand van 30 meter die in acht genomen dient te worden tussen woonbebouwing en bedrijven. Het juridisch kader zal in het ontwerp bestemmingsplan (verbeelding en regels) dan ook aangepast worden. Allereerst wordt de voorgevelrooilijn van het projectplan in zijn totaliteit verlegd. Daarnaast wordt verbaal geregeld dat in de effectafstand van 30 meter geen hoofdverblijven opgericht mogen worden. Aan- en bijgebouwen worden binnen deze zone wel toegestaan. l) Zoals reeds onder e is vermeld zal het verzoek tot intrekking van de bestaande milieuvergunning ingediend worden als het onderhavige bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Dit is zo overeengekomen in de anterieure overeenkomst die partijen hebben gesloten. De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen.
--	--

ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "PASTOOR JURGENSSTRAAT 21"	
Het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Jurgensstraat 21' heeft in de periode van 6 september 2013 tot en met 18 oktober 2013 ter inzage gelegen. Hieronder is aan de linkerkant een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. R&S Advies BV, namens de heer JWGM Broeckx (Tuldensedijk 2) en de heer AMP Hesselmans (Tuldensedijk 3) beide te Esbeek (ontvangen 17 oktober 2013) a) Uit de onderliggende stukken blijkt onvoldoende of het beoogde plangebied / bestemmingsvlak deel gaat uitmaken van de bebouwde kom of buitengebied. Dit is tevens relevant voor het beschermingsniveau in het kader van een goed woon- en leefklimaat. b) De onderbouwing betreft de aard en omvang van de beoogde planologische gevolgen moeten worden voorgelegd aan de provincie en er dient een reactie / verslag van de provincie te worden toegevoegd aan de toelichting van dit plan. c) De sanering van Pastoor Jurgensstraat 21 rechtvaardigt, naast de mogelijkheid tot woningsplitsing, een planologische compensatie van 2 bouwtitels. Het betreft hier 4 bouwtitels.	a) Op dit moment is nog niet duidelijk of het beoogde plangebied in de toekomst deel gaat uitmaken van de bebouwde kom of buitengebied. Op dit moment vigeert voor het plangebied deels het bestemmingsplan 'Kern Esbeek' en deels het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het ruimtelijke proces is er voor gekozen om het plangebied uit het, in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied, te halen om formele problemen te voorkomen. Voor het beschermingsniveau van een goed woon- en leefklimaat geldt de gemeentelijke Geurverordening. Overeenkomstig deze Geurverordening ligt het betreffende plangebied in het beschermingsgebied waar deels de streefwaarde van 5 en deels de streefwaarde van 7 odour units geldt. Het eventueel verleggen van de komgrens heeft geen gevolgen voor het beschermingsniveau zolang de begrenzing van de Geurverordening niet wijzigt. Toetsen aan een eventueel toekomstig te verwachten beleidswijziging, welke overigens niet aan de orde is, is dan ook niet mogelijk. b) In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan de Provincie voorgelegd. De Provincie heeft middels een schrijven van 14 januari 2013 aangegeven dat zij kunnen instemmen met onderhavig bestemmingsplan. De brief van de Provincie zal als bijlage worden opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is tevens een overzicht van de woningbouwcapaciteit van Esbeek, alsmede een toelichting op het actieplan wonen toegevoegd waarmee is aangetoond dat de regionale woningbouwafspraken en de geactualiseerde behoefteprognoses geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan. c) Bij de beoordeling van het principe verzoek is geredeneerd vanuit de 'Ruimtevoor-ruimte'-benadering. Hierbij is – ten onrechte - voorbijgegaan aan het feit dat de locatie in het stedelijk gebied ligt. In stedelijk gebied is woningbouw mogelijk zonder concrete tegenprestatie. De gemeente heeft hier volgens de provinciale Verordening Ruimte zelf beleidsvrijheid en kan een belangenafweging maken. De woningbouw moet dan wel ruimtelijk – stedenbouwkundig verantwoord zijn. Het college is van mening dat de aangevraagde zes woningen stedenbouwkundig verantwoord zijn. De door reclamant genoemde planologische compensatie van 2 bouwtitels doet hier niets aan af. Desbetreffende locatie is, op grond van de Verordening Ruimte, gelegen in 'stedelijk gebied'. De Verordening Ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming de ruimtelijke mogelijkheden binnen het 'stedelijk gebied' zo goed mogelijk worden benut. Initiatiefnemers hebben een aanvraag voor zes woningen gedaan. Deze aanvraag van zes woningen is mede gebaseerd op een stedenbouwkundige schets afkomstig uit de visie 'Esbeek leefbaar, nu en in de

	toekomst' die de coöperatie Esbeek in oktober 2010 heeft ingediend. De 6 woningen zijn stedenbouwkundig verantwoord in te passen. De ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en het woon- en leefklimaat van Esbeek neemt aanzienlijk toe. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het agrarisch bedrijf aan de Pastoor Jurgensstraat 21 milieuhinder veroorzaakt en de ontwikkeling van de kern Esbeek belemmert. Dit wordt extra duidelijk uit een recente evaluatie van het geurbeleid (november 2013). Hieruit blijkt dat in de woonkern Esbeek nog 100 woningen hebben te maken met een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Esbeek is de enige woonkern binnen de gemeente waar de geur-streef-waarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet wordt gehaald. Na het saneren van de geurcontour van de locatie Pastoor Jurgensstraat 21 geldt voor alle woningen in de woonkern Esbeek een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien kan de voormalige bedrijfslocatie van De Kok in de kern van Esbeek worden ingevuld met woningbouw. De gemeente en De Kok hebben in 2004 in een convenant vastgelegd dat zodra de geurcontour van de Pastoor Jurgensstraat 21 is gesaneerd, woningbouw wordt gerealiseerd.
d) De bedrijfssanering met als gevolg van de beoogde planologische consequenties moet evenredig worden afgewogen zoals in vergelijkbare gevallen.	d) Onderhavig verzoek is, zoals elk ander verzoek, binnen de formele regels/eisen en geldende beleidskaders, op gebruikelijke wijze beoordeeld en afgewogen. Zoals reeds is vermeld (onder c) heeft de gemeente hier enige beleidsvrijheid in.
e) Er wordt gesuggereerd dat er sprake is van een bedrijfsverplaatsing nu nergens uit blijkt dat de bedrijfsverplaatsing is geborgd. Daarnaast moet een 'bewijsstukendossier' worden overlegd.	e) De bedrijfsactiviteiten aan de Pastoor Jurgensstraat 21 worden volledig beëindigd. Een deel van de bedrijfsactiviteiten wordt verplaatst naar een tweetal bestaande locaties aan de Dunsedijk 1b en Tuldensedijk 4a. De ruimtelijke procedures daarvoor zijn thans uitgezet. Het verzoek tot intrekking van de bestaande milieuvergunning van de locatie Pastoor Jurgensstraat 21, t.b.v. het buiten werking stellen van de veehouderij, is door initiatiefnemers reeds ingediend en zal op korte termijn formeel afgewikkeld worden. In aansluiting op de intrekking van de milieuvergunning zullen initiatiefnemers de bestaande stallen en bedrijfswoning aan de Pastoor Jurgensstraat 21 binnen afzienbare tijd slopen. Dit is zo overeengekomen in de anterieure overeenkomst die partijen hebben gesloten.
f) Het geurrapport heeft de positionering van de nieuwbouw niet exact aangeduid.	f) Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is een nieuw geurrapport opgesteld (30 oktober 2013) door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (welke per juni 2013 de taken van de SRE milieudienst heeft overgenomen). Hierin is de geur-belasting verder uitgedetailleerd. Deze nieuwe/aangepaste berekening toont de geurbelasting op de gevel van de toekomstige woningen berekent vanaf de emissiepunten van de stallen van het agrarische bedrijf Tuldensedijk 3. Deze nieuwe berekening laat wederom zien dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen rond de ontwikkellocatie niet worden geschaad.
g) Landelijk kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd als de waarde van 5 Ou niet wordt overschreden. Uit onze geurberekening blijkt dat de voorgrondbelasting bij 3 woningen hoger is dan 5 Ou. Woning 4 (5,1 Ou), woning 5 (5,3 Ou) en woning 6 (5,6 Ou). Wij zijn van mening dat bij planontwikkeling, stedelijk gebied, geen medewerking verleend kan worden aan nieuwe niet aanvaardbare situaties door de bebouwde kom grens te verplaatsen, als een aanvaardbaar woon-	g) Blijkens het rapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (30 oktober 2013) bedraagt de geurbelasting op een deel van de ontwikkellocatie, dat is gelegen in de bebouwde kom, 5 odour units. Dit voldoet aan de streefwaarde van 5 odour units. Op het deel van de ontwikkellocatie dat is gelegen in de kernrand-zone zal de geurbelasting (bij woning 6) 6 oudour units bedragen. Dit voldoet aan de streefwaarde van 7 odour units. In tegenstelling tot wat reclamant beweert geldt voor woning 5 en 6 een streefwaarde van 7 in plaats van 5 oudour units. Door de gemeenteraad is in de geurverordening aange-

en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. h) Uit onze visualisatie blijkt dat het hoofdgebouw moet worden opgericht buiten de 30 meter zone binnen de woonbestemming. Formeel is dit juist maar feitelijk ondervinden de bewoners wel overlast van het bedrijf Tuldensedijk 2 als gevolg van het verblijf in de tuinen.	geven dat voor de kernrandzone een waarde van 7 odour units de norm is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Woning 5 en 6 zijn, op grond van de tot de geurverordening behorende kaart, gelegen in de kernrandzone waarvoor de norm van 7 odour units geldt. Toetsen aan een eventueel toekomstig te verwachten beleid (wijziging geurverordening), welke overigens niet aan de orde is, is niet mogelijk. h) Zoals reclamant zelf al aangeeft is in onderhavig bestemmingsplan reeds tegemoetgekomen aan de wens van reclamant om een minimale afstand van 30 meter in acht te nemen tussen de bestemmingsgrens en het hoofdgebouw. Het verblijf van bewoners in de tuinen is geen planologisch toetsingskader. De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan
Gespreksverslag mbt zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastoor Jurgensstraat 21" Aanwezig: de heer Broeckx, de heer Hesselmans, de heer Spapens, wethouder Verkuijlen en de heer Li. Wethouder Verkuijlen heet iedereen welkom en licht in het kort toe wat de bedoeling is van dit overleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Spapens. De heer Spapens merkt op dat de zienswijze zich toespitsen op een tweetal onderwerpen/kwesties. Allereerst geeft de heer Spapens aan dat hij (zijn cliënten) zich afvraagt op basis van welke motivering / argumenten is besloten om in het plangebied, in totaal 6 nieuwe woningen, toe te kennen. Op grond van de te saneren bedrijfsactiviteiten en sloop bedrijfsgebouwen zou de planologische compensatie ter plaatse een kleinere omvang moeten hebben. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierover niets over terug te vinden. Feitelijk wordt slechts 1.600 m² bebouwing gesaneerd (waarvan slechts ca. 1.000 m² intensieve veehouderij) dat slechts 2 extra woningen rechtvaardigt. Nogmaals wordt er gewezen op het feit dat in alle vergelijkbare situaties (8-tal) in Hilvarenbeek maximaal één bouwkaavel wordt gefaciliteerd per 1.000 m² te saneren bebouwing. Bepaalde uitgangspunten zijn herkenbaar voor wethouder Verkuilen. Verder wordt gevraagd naar de betekenis van het woord 'discretionaire bevoegdheid'. Wethouder Verkuilen geeft aan dat het dossier een voorgeschiedenis en dat er besluitvorming heeft plaatsgevonden door andere bestuurders. Hij kwalificeert daar helemaal niets mee maar wil alleen aangeven en verduidelijken dat hij te maken heeft met bepaalde besluitvorming, welke gerespecteerd moet worden. Voorts wordt de betekenis van het woord 'discretionaire bevoegdheid' nader toegelicht. Het bestemmingsplan zal ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden worden. In dat proces zal moeten blijken of de gemeenteraad in kan stemmen met de hoedanigheid van het thans vast te stellen bestemmingsplan. De rechtszekerheid voor belanghebbenden blijft hierdoor gewaarborgd. Als tweede punt geeft de heer Spapens aan dat het geurrapport (bijlage bij het bestemmingsplan) op onderdelen niet voldoende duidelijk is. Zo wordt opgemerkt	

dat de situering van de beoogde woningen ontbreekt in de berekening van de voorgrondbelasting. Daardoor kan niet goed bepaald worden welke geurbelasting geldt voor de beoogde woningen. Verder vindt de heer Spapens de conclusie van het rapport heel erg ruim en veralgemeniserend. Het rapport zou zodanig opgesteld moeten worden dat een leek het zou moeten kunnen begrijpen. Uit de beoordeling van de heer Spapens blijkt dat 3 woningen zijn gelegen in een zone met een voorgrondbelasting die hoger is dan de gehanteerde norm van 5 Ou. Dit betekent dat nabij gelegen veehouderij in haar belangen wordt geschaad. Wethouder Verkuijlen geeft aan dat we er naar zullen kijken en daar waar nodig aanpassingen zullen doorvoeren. Tot slot merkt de heer Broeckx op dat hij niet kan begrijpen dat er ruimtelijke procedures (o.a. Tuldensedijk 4a) worden opgestart die de beoogde ontwikkeling aan de Pastoor Jurgensstraat 21 legitimeert. Uit de ruimtelijke onderbouwing van Tuldensedijk 4a staat een andere motivatie dan in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de planologische procedure Pastoor Jurgensstraat 21. Het ontbreekt aan eenduidige en sluitende visievorming en de verschillende documenten geven geen transparant inzicht in de werkelijkheid. Duidelijk is dat geen veehouderij activiteiten van de Past. Jurgensstraat 21 wordt verplaatst: - Pastoor Jurgensstraat 21 Akkerbouwloods is verplaatst naar de Dunsedijk; Het rundvee is reeds jaren niet meer op de locatie aanwezig (deels gesloopt); De varkensbedrijfshak wordt beëindigd. - Pastoor Jurgensstraat 11 De melkrundveelocatie wordt een jongvee opfoklocatie en de melkkoeien worden verplaatst naar de Tuldensedijk 4a; - Tuldensedijk 4a De locatie wordt ontwikkeld als melkrundveelocatie. In eerste instantie wordt een melkveestal gebouwd waarin de melkkoeien van Past. Jurgensstraat 11 worden gehuisvest en de locatie verder kan doorontwikkelen. Wethouder Verkuijlen geeft aan dat naast de ingebrachte zienswijze, de opmerkingen die tijdens het overleg zijn gemaakt, ook mee genomen worden in het verdere (vaststellers)proces. Van het overleg wordt een verslag gemaakt en verspreid onder de aanwezigen. Wethouder Verkuijlen bedankt de aanwezigen en sluit het overleg. Hilvarenbeek, 6 november 2013	Het overleg heeft het één en ander verduidelijkt maar er zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die niet in de hierboven zienswijzen zijn geuit.
--	---

5.2 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan diverse instanties toegezonden. De provincie heeft inmiddels bij brief van 14 januari 2013 aangegeven dat zij in kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 6 september 2013 tot en met 18 oktober 2013 ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan indienen.

5.4 Ambtshalve aanpassingen

Bijlage: Brief Provincie

Provincie Noord-Brabant	
Het college van burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek Postbus 3 5080 AA HILVARENBEEK	
gemeente Hilvarenbeek Ingek. 16 JAN 2013 Afd. RO B S Raad	
Onderwerp Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Pastoor Jurgensstraat 21, Esbeek'	
Geacht college, In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Pastoor Jurgensstraat 21, Esbeek'. Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, namens deze,  P.M.A. van Beek, bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling. In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.	
Brabantlaan 1 Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch Telefoon (073) 681 28 12 Fax (073) 614 11 15 info@brabant.nl www.brabant.nl Bank ING 47 46 40 042 13INK00217	
VERZONDEN 15 JAN. 2013	
Datum 14 januari 2013 Ons kenmerk C2103418/3339029 Uw kenmerk - Contactpersoon G.C. Toenbreker Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving Telefoon (073) 680 82 29 Fax (073) 680 76 45 Bijlage(n) - E-mail gtoenbreker@brabant.nl	
Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereik- baar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.	

Bijlagen (los toegevoegd)

Verkennd bodemonderzoek Past. Jurgensstraat 21 te Esbeek,
bureau Bodeminzicht,
27 maart 2012

Ontwikkeling Pastoor Jurgensstraat 21, Esbeek, gemeente Hilvarenbeek,
Beoordeling omgekeerde werking wet geurhinder en veehouderij,
Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant,
30 oktober 2013

Quick scan flora en fauna,
Adviesbureau Geofox-Lexmond,
12 april 2012

Nader onderzoek vleermuizen, vogels en steenmarter
Buro Maerlant
15 november 2012

Waterparagraaf Pastoor Jurgensstraat 21 (Esbeek),
Geofox-Lexmond,
16 mei 2012

Archeologisch Bureauonderzoek Pastoor Jurgensstraat te Esbeek gemeente Hilvarenbeek,
Synthegra Archeologie,
11 oktober 2012

Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Pastoor Jurgensstraat te Esbeek
gemeente Hilvarenbeek,
Synthegra Archeologie,
19 juni 2013