

Datum: 11 oktober 2021

Aan; Buurtbewoners

**Onderwerp:**

**Omgevingsdialoog**

Groenstraat 27a & 36 te Esbeek

Geachte buurtbewoner,

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de gewenste veranderingen is draagvlak in de omgeving belangrijk. Ook de gemeente vindt het steeds belangrijker hoe de omgeving tegen nieuwe ontwikkelingen aankijkt.

Graag willen wij u in kennis stellen van onze voorgenomen plannen. Met deze informatiebrief lichten wij onze plannen toe. Als bijlage 1 treft u deze toelichting aan.

We zijn benieuwd naar uw reacties. Daarom stellen wij u in de gelegenheid vragen om op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij onze adviseur, [REDACTED] van R & S advies BV via bij voorkeur [REDACTED].

#### **Verzoek**

Wij verzoeken u om het als bijlage 2 toegevoegde reactieformulier ingevuld en ondertekend aan ons te retourneren. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat u met het ondertekenen van het reactieformulier geen enkele toezegging doet. U geeft enkel kennis te hebben genomen van het voorgenomen plan.

#### **Vragen?**

Indien u een verdere inhoudelijk toelichting wenst over de voorgenomen plannen, dan kunt u contact opnemen [REDACTED] van R & S advies. Hij is telefonisch bereikbaar via 06-10963044 of via emailadres [REDACTED].

Uiteraard kan ook contact opgenomen worden met initiatiefnemer [REDACTED]. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 013-5169208 of via emailadres [REDACTED].

**Wij ontvangen uw reacties graag uiterlijk 17 oktober 2021**

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Groenstraat 36 en Kinderlaan 3  
Esbeek

## Bijlage 1 INFORMATIEBRIEF OMGEVINGSDIALOOG

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend verzoek betreft het passend herbestemmen van de locaties Groenstraat 27a en Groenstraat 36 te Esbeek. De beoogde gronden zijn in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek bestemd als een gekoppeld bouwvlak. Nochtans zijn de gronden in het bezit van twee verschillende eigenaren, zijnde [REDACTED]. Circa 10 jaar geleden hebben [REDACTED] de locatie Groenstraat 27a te Esbeek gekocht voor het opfokken/afmesten van kalveren (mannelijk/vrouwelijk) die deels worden ingezet voor het melkveebedrijf aan de Kinderlaan 3 te Esbeek. De huidige rundveestal aan de Groenstraat 27a voldoet echter niet aan de streefwaarde betreft provinciale Verordening stikstof 2024. [REDACTED] heeft niet de intentie om investeringen aan de stal te doen om zo aan de regels van provinciale Verordening Stikstof te voldoen.

In de gewenste situatie wil [REDACTED] de melkrundveehouderij activiteiten beperken tot de locatie aan de Kinderlaan 3 te Esbeek. De rundveestal aan de Groenstraat 27A willen zij slopen en passend herbestemmen naar Wonen om vervolgens een RvR-woning te realiseren. [REDACTED] wil eveneens een passende herbestemming conform feitelijk gebruik. De huidige bestemming zal in de gewenste situatie van 'Agrarisch – overige veehouderijen' gewijzigd worden naar 'Bedrijf – niet agrarisch'. Voor de voorgenomen ontwikkelingen hebben de initiatiefnemers op 25 november 2019 een principeverzoek bij de gemeente Hilvarenbeek ingediend, op 21 januari 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek.

#### 1.2 Beschrijving activiteit

De initiatiefnemers willen middels een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek 2014, rekening houdend met de planregels zoals deze van toepassing zijn op basis van het Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2017, de bestemming aan de Groenstraat 36 wijzigen naar Bedrijf én een Ruimte voor Ruimte woning realiseren op de Groenstraat 27a. Door het feit dat onderhavig plan twee ontwikkelingen beschrijft in één bestemmingsplanherziening zal er telkens een duidelijk onderscheid moeten worden gemaakt welke locatie de beschreven ontwikkeling betreft.

##### Groenstraat 27a:

- Bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', middels de aankoop van een RvR-titel.
- Rundveestal/kalverstal zal volledig gesloopt worden.
- Het huidige bouwvlak van 6.875 m<sup>2</sup> zal worden verkleind naar 1.500 m<sup>2</sup>, waardoor alle bebouwing zal worden geconcentreerd binnen het toekomstige bouwvlak(zie figuur 2). De overige 5.375 m<sup>2</sup>(6.875 – 1.500) wordt onttrokken van het bouwvlak en zal de bestemming Agrarisch gebied krijgen. In combinatie met het slopen van de rundveestal/kalverstal zal er ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd.



#### Groenstraat 36:

- Bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf-niet agrarisch'.
- Huidige bouwvlak van 7.800 m<sup>2</sup> verkleinen naar 3.850 m<sup>2</sup>, het afgestoten deel van het bouwvlak krijgt de enkelbestemming Agrarisch gebied zodat een passende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd.
- De overvallige bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van 698,86 m<sup>2</sup> zal worden gesloopt.
- Er wordt een nieuwe bedrijfsloods gebouwd met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> (milieucategorie 2).

### 1.3 Ligging plangebied

De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waar burgerwoningen, industrie, horeca en landbouwbedrijven elkaar afwisselen. Vanuit de gemeente Hilvarenbeek is de Groenstraat aangeduid als 'bebouwingsconcentratie', wat de realisatie van een RvR-woning mogelijk maakt op stoppende agrarische bestemmingen. Daarnaast kenmerkt de Groenstraat zich als een S-vormig lint met veel gestopte en stoppende agrarische bedrijven, afwisselend met open landelijke sfeerbeelden. De percelen waar de geplande activiteiten plaats zullen vinden is kadastraal bekend als: gemeente Hilvarenbeek, Sectie Q nummer 670(Groenstraat 36) en 1412(Groenstraat 27a) . In figuur 1 is de ligging en de omgeving van het plangebied weergegeven.

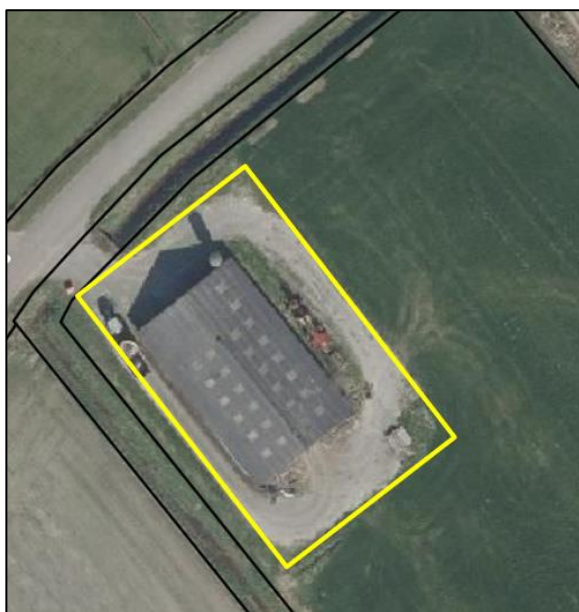


*Figuur 1: ligging plangebied*

## 1.4 Nieuwe planologische situatie

### Groenstraat 27a

Voor de nieuwe planologische situatie aan de Groenstraat 27a zullen de veehouderijactiviteiten beëindigd worden. Dit past in de visie van de gemeente Hilvarenbeek, de gemeente wil de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Er wordt hierdoor gestimuleerd om stoppende veehouderijen te saneren, het amoveren van de kalverstal (figuur 3) is hierdoor gewenst. Het woonhuis zal gebouwd worden op de huidige plek van de kalverstal, hierdoor blijft de openheid van het achterliggend agrarisch gebied behouden. Middels de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel willen de initiatiefnemers een woning bouwen, hetgeen past in de gebiedsvisie voor de Groenstraat. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen en zal het bouwvlak worden verkleind naar 1.500 m<sup>2</sup>.



Figuur 2: Gewenst bouwvlak



Figuur 3: Huidige kalverstal

### Groenstraat 36

De eigenaar van Groenstraat 36 wil eveneens een passende herbestemming conform het feitelijk gebruik (het agrarisch bouwblok 27a/36 MOET in zijn geheel worden herbestemd). Door de aanwezigheid van het dienstverlenend bedrijf(verhuur van landbouw- en grondverzet machines) is de bestemming 'Bedrijf – niet agrarisch' een logische herbestemming. De overvloedige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, hiervoor zal een nieuwe bedrijfsloods (max. 500 m<sup>2</sup>) worden gebouwd. Aan de voorzijde van de nieuwe loods zal nieuwe verharding worden aangelegd, dit voor het manoeuvreren van de aanwezige machines. Daarnaast zal het bouwvlak huidige bouwvlak van 7.800 m<sup>2</sup> verkleind worden naar 3.850 m<sup>2</sup>, zie onderstaand figuur.



*Figuur 4: Nieuwe planologische situatie*

## Bijlage 2

### Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: .....

Adres: .....

Handtekening:.....

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar [REDACTED] .

## **Verslag omgevingsdialoog initiatiefnemers Groenstraat 27a & Groenstraat 36, d.m.v. een informatiebrief.**

In het kader van het gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor huidig plangebied is ervoor gekozen om deze dialoog over te brengen d.m.v. een informatiebrief.

### **1. Toelichting op Omgevingsdialoog**

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande informatiebrief.

### **2. Toelichting op de voorgenomen ontwikkeling**

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande informatiebrief.

### **3. Opmerkingen en vragen uit de buurt**

- Vanuit de buurt zijn er geen op- of aanmerkingen gemaakt, die mogelijke gevolgen kunnen hebben voor het plan.
- Een negetal buurtbewoners hebben de bijlage van de informatiebrief ondertekend en terug gestuurd, hierdoor hebben ze kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a & Groenstraat 36. Zie onderstaande bijlage(n) voor de reactieformulieren.

Naar aanleiding van de informatiebrief treden er geen belemmeringen op vanuit de buurt.



## Bijlage 2

### Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: ...

Adres: .....

Dunse dyk 1<sup>b</sup>, 5085 ND Esbeek.

Handtekening:

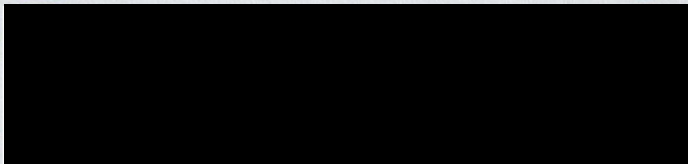
Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek



## Reactieformulier

1. Reactie formulier:

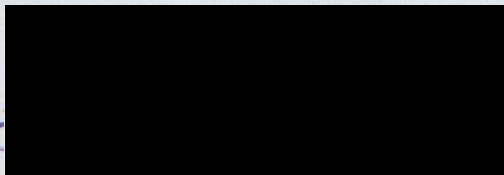
Naam:



Adres:

Groenstraat 19 A

Handtekening



Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar .



## Reactieformulier

### 1. Reactie formulier:

Naam: [redacted] .....

Adres: ...

Handtekening: [redacted]

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar [redacted].

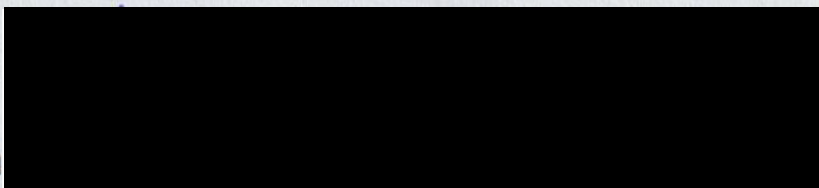


## Bijlage 2

### Reactieformulier

1. Reactie formulier:

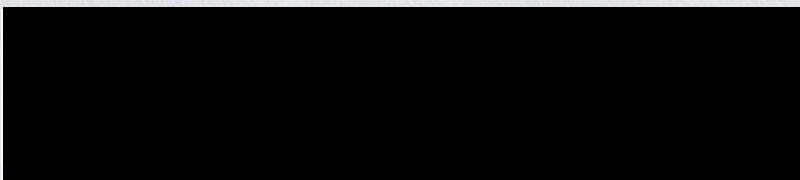
Naam



Adres: .....

Greenstraat 23

Handtekening:...



Bijlage 2

Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: ...

Adres: ...

Groenstraat 25

Handtekening: ...

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar ...

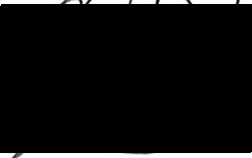
## Bijlage 2

### Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: .....  .....

Adres: ..... Groenstraat 29 .....

Handtekening:.....  .....

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar .



Bijlage 2

Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

[Redacted]

Adres:

Groenstraat 32

Handtekening:

[Redacted]

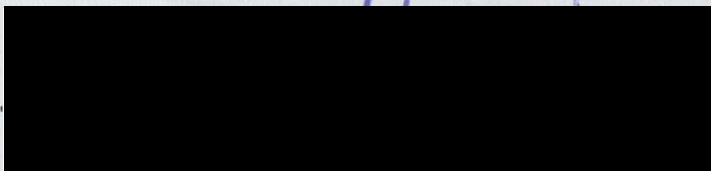
Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar [Redacted].



1. Reactie formulier:

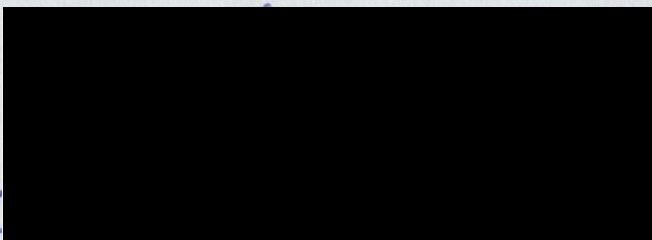
Naam:



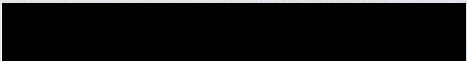
Adres: .....

Groenstr 34

Handtekening:.....



Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar  .

## Bijlage 2

### Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: ..

Adres: ..

Handtekening:..

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Groenstraat 27a – 36, te Esbeek

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Kinderlaan 3 te Esbeek of bij voorkeur mailen naar