

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2019” heeft met ingang van 25 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 6 mei 2019 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. [Indiener zienswijze] inzake deelplan “De Greef ong. in Milheeze”

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 april 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan is voor aan een perceel ten westen van het bedrijf aan de Hekker 5 in Milheeze een woonbestemming toegekend (Greef ong. in Milheeze). Binnen deze woonbestemming is de bouw van een woning mogelijk. Het is deze woonbestemming waar [indiener zienswijze] bezwaar tegen heeft. Men wordt in de bedrijfsvoering, van het bedrijf aan de Hekker 5 in Milheeze, belemmerd door de bouw van de woning en dan met name op het aspect geluid:

- In het bestemmingsplan is voor de kwekerij getoetst aan de richtafstandentabel uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeente. Deze tabel is een eerste indicatie of ter plaatse van een woning sprake kan zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Maar als voldaan wordt aan deze richtafstanden wil dit niet per definitie zeggen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er staat niet voor niets in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering opgenomen dat richtafstanden indicatief zijn. De daadwerkelijke bedrijfsvoering kan afwijken. Het is altijd de feitelijke bedrijfssituatie die bepalend is. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld zitten in de laad- en losactiviteiten, de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf, maar ook in de koelingen en ventilatoren.

Reactie op de zienswijze

De publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeente is richtinggevend, maar het is juist dat ook gekeken wordt naar de feitelijke situatie. Op basis van de aanwezige (akoestisch onderzoeken) stukken kan dit echter nu wel beoordeeld worden.

- [Indiener zienswijze] heeft recentelijk een akoestisch onderzoek overlegd ten behoeve van de uitbreiding met de vier cellen, kantoor en een laaddock. De nieuwe woning was nog geen toetspunt, omdat deze woning nog niet was aangevraagd. Om te bepalen of de woning een belemmering vormt, is deze als toetspunt in het rekenmodel toegevoegd. De uitkomst is dat de nieuwe woning, met de uitbreiding met de 4-cellen, het kantoor en het laaddock, in de nachtperiode overbelast is. De geluidsbelasting bedraagt namelijk 39 dB(A), waar 35 dB(A) is toegestaan. Met deze overschrijding kan het bedrijf niet voldoen aan de voorschriften van het activiteitenbesluit en is zij strijdig met de haar melding. Kortom, haar bedrijfsvoering wordt belemmerd door het toestaan van de nieuwe woning.

[Indiener zienswijze] heeft verder een onderzoek uit laten voeren naar de geluidsbelasting als de gehele uitbreiding van haar champignonkwekerij gerealiseerd is (de 13 cellen extra, zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de nu aangevraagde woning zowel in de avond- als in de nachtperiode overbelast komt te zitten. De belasting in de avond is 46 dB(A) waar deze 40 dB(A) mag zijn. In de nacht is deze eveneens 46 dB(A), waar deze 35 dB(A) mag zijn. Dit betreffen aanzienlijke overschrijdingen. Als de gemeente de woning toestaat betekent dit bovendien dat de uitbreiding van het bedrijf van cliënte, welke reeds bij uw gemeente bekend is, niet langer mogelijk is. Dit zet de toekomstbestendigheid van het bedrijf van cliënte onder druk.

Reactie op de zienswijze

De feitelijke situatie met de betrekking tot de geluidsuitstraling van de Champignonkwekerij is in 2018 bekeken in het kader van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit (ingediend 21 december 2018, aangevuld op 3 april 2019). Het akoestisch rapport van 20 december 2018 is daar onderdeel van.

Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (officieel: 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'). Het Activiteitenbesluit milieubeheer is op 1 januari 2008 in werking getreden en bevat algemene milieuregels voor bedrijven. De grenswaarden voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} en het maximaal geluidniveau L_{Amax} zijn beschreven in artikel 2.17 lid 5. Deze norm bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde, ten gevolge van vast opgestelde geluidsbronnen.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is berekend op 24, 29 en 29 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen en 35, 32 en 32 dB(A) ter plaatse van de referentiepunten op 100 meter van de inrichtingsgrens. Hierin zijn overige activiteiten en werkzaamheden, dus niet uitsluitend de vast opgestelde bronnen, meegenomen. Daardoor kan worden geconcludeerd dat de te toetsen geluidsbelasting (enkel vanwege vast opgestelde bronnen) lager is dan bovengenoemde rekenresultaten. Uit het rapport blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} ruimschoots voldoet aan artikel 2.17 lid 5 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In dit onderzoek is de feitelijke bedrijfsvoering inclusief de uitbreiding met onder andere de 4 cellen onderzocht, maar ontbreekt het toetspunt ter hoogte van de planologische ontwikkeling (de toekomstige woning). In bijlage 1 bij deze zienswijze (Geluidsbelasting op geplande woning in huidige vergunde situatie) wordt in een overzicht rekenresultaten getoond wat de geluidsbelasting is op deze toekomstige woning. Echter, hierbij ontbreken overige relevante informatie, zoals de deelbijdragen en de invoergegevens. Bovendien zullen ook in de rekenresultaten de overige activiteit en werkzaamheden (niet zijnde vast opgestelde bronnen) zijn meegenomen, waardoor niet kan worden beoordeeld wat de bijdrage is van de vast opgestelde bronnen.

Met het tweede akoestisch rapport, bij deze zienswijze, van 15-4-2019, 0342ao0419v2, is deze informatie wel beschikbaar, en is inzichtelijk gemaakt welke bronnen een relevante bijdrage hebben op de toekomstige woning. Deze beschouwende komen we tot de conclusie dat het rapport betrekking heeft op een volgende uitbreiding (naar 13 cellen) en dat er meer vast opgestelde bronnen, en met een langere bedrijfsduur, zijn dan in voorgaand onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt een overschrijding van de norm van het Activiteitenbesluit in de avond- en nachtperiode op de toekomstige woning, met 6 respectievelijk 11 dB(A). Kijkend naar de bronnen concluderen we wederom dat behalve de vast opgestelde bronnen ook de overige werkzaamheden en activiteiten zijn meegenomen (vrachtwagenbewegingen, tractor). Wanneer

deze buiten beschouwing worden gelaten, overeenkomstig art. 2.17 lid 5, dan is er nog steeds sprake van een overschrijding. Deze wordt veroorzaakt door een bron, namelijk de warmtepomp. Met betrekking tot de warmtepomp merken wij het volgende op:

Internetsite huidige situatie:

In de huidige feitelijke situatie (incl. de nieuwe uitbreiding zoals gemeld in 2018) zijn ook al twee warmtepompen aanwezig, blijkens de bedrijfsinformatie op de website. De warmtepompen leveren, zo staat op de internetsite, in combinatie met het ondergronds opslagsysteem, de twee koelmachines en de 6 cascadegeschakelde CV-ketels de warmte en koude voor het centraal kanaal. De warmtepomp-installatie staat inpandig, zo blijkt uit de foto's.

Warmte- en koudeopslag (WKO)

De champignonkwekerij beschikt over een energieopslagsysteem in de vorm van warmte- en koudeopslag (WKO), waarmee energie in de vorm van warmte en koude wordt opgeslagen in de bodem. Dit om op een energie-efficiënte wijze aan de warmte- en koude vraag van de kwekerij te voldoen. Het ondergrondse deel van het opslagsysteem bestaat uit 2 warme bronnen (temperatuur van 11 tot 15) en 2 koude bronnen (temperatuur 7 tot 11) met een diepte van +/-70 meter. Doormiddel van meerdere pompen en een warmtewisselaar wordt de koude en tevens warme lading benut in het intern energiesysteem.



Warmtepompen en koelmachines

Het ondergrondse energieopslagsysteem levert in combinatie met 2 warmtepompen, 2 koelmachines en 6 Cv-ketels de warmte en koude voor het centraal kanaal (dienend voor de voorbehandeling van de buitenlucht) en de teeltcellen (de ruimtes waar de champignons worden gekweekt). De koelmachine zorgt voor het onttrekken van warm water om zo koelwater te produceren voor de teeltcellen en de warmtepomp gebruikt het warm water om dit vervolgens af te staan aan het warmte circuit.

Akoestisch rapport huidige situatie:

In het akoestisch rapport behorende bij huidige situatie (de melding 0342ao318 van 20-12-2018) zijn alle relevante bronnen opgenomen, waaronder ook alle installaties met betrekking tot warmte en koeling. Deze warmtepompen zijn daarbij niet als relevante geluidsbron opgenomen in tabel 4.1 van paragraaf 5.4. In paragraaf 3.2, bladzijde 9 van dit akoestisch onderzoek staat tevens vermeld dat "bij een rondgang binnen en buiten het bedrijfsbezoek geen relevante bronnen zijn aangetroffen op het buitenterrein welke hoorbaar zijn. Te denken aan "pompen, compressoren, hogedrukreiniger en mobiele koelmachines etc, welke staan opgesteld in afgesloten ruimten". Met andere woorden, in het huidige bedrijf wordt reeds gebruik gemaakt van twee warmtepompen, welke door de melder als **niet-relevante geluidsbronnen** voor de omgeving zijn beschouwd. Hieruit mag worden geconcludeerd dat een eventuele nieuwe warmtepomp ten behoeve van de uitbreiding, mits vergelijkbaar inpandig opgesteld, ook geen geluidsrelevante bron hoeft te zijn, mits vergelijkbaar opgesteld.

Dit staat in schril contrast met de aanname van de geluidsuitstraling van de extra warmtepomp ten behoeve van een eventuele toekomstige uitbreiding, in het akoestisch rapport over de toekomstige situatie.

Akoestisch rapport toekomstige situatie:

Deze warmtepomp wordt in paragraaf 3.2 bladzijde 9 toegelicht. Deze toelichting is ontoereikend, en niet verifieerbaar. Het bronvermogen is niet via metingen bepaald. Bovendien is in dit akoestisch onderzoek geen aandacht geschonken aan een onderzoek of voor de bronnen BBT maatregelen mogelijk zijn. Met name bij de warmtepomp is geenszins sprake van BBT. De extra warmtepomp wordt volgens dit rapport buiten bij de laaddocks geplaatst, zonder

enige vorm van afscherming met een niet-onderbouwd bronvermogen van 99 dB(A) en een bedrijfsduur van 100%. Deze aanname staat in schril contrast met de inpandig opgestelde, en niet-geluidsrelevante warmtepompen in de huidige situatie, is daarom volstrekt niet realistisch te noemen, en zeker niet conform BBT.

De conclusie van [de indiener van de zienswijze], dat in de toekomstige situatie niet wordt voldaan, is onvoldoende onderbouwd. Zonder de bijdrage van deze nieuwe geluidsbron (de warmtepomp) is de geluidsbelasting op de nieuwe woning 's nachts ten hoogste 32 dB(A). Bovendien zijn ook hier de rekenresultaten inclusief werkzaamheden en activiteiten, terwijl deze enkel betrekking zouden moeten hebben op vast- opgestelde bronnen. De te toetsen geluidsbelasting is daarmee nog lager. Geconcludeerd wordt dat -zonder deze nieuwe geluidsbron- ook op de toekomstige woning voldaan wordt aan de geluidsnorm van 45 dB(A) etmaalwaarde. Het bedrijf wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, aangezien er nu ook al twee warmtepompen aanwezig zijn die geen relevante geluidsbijdrage hebben. Een extra warmtepomp in een vergelijkbare opstelling als reeds aanwezig is dan ook geen enkel bezwaar. [De indiener van de zienswijze] heeft niet onderbouwd waarom dit in de toekomstige situatie niet mogelijk is. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

Met betrekking tot de eerder genoemde toets aan de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeente zijnde een goed woon- en leefklimaat kan tenslotte het volgende worden geconcludeerd: met in achtneming van bovenstaande opmerking over de warmtepomp kunnen we stellen dat ook na de uitbreiding sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is gebaseerd op de rekenresultaten van alle bronnen, werkzaamheden en activiteiten met uitzondering van de warmtepomp zoals nu opgenomen in het 2^e akoestisch onderzoek. Na toepassing van BBT maatregelen hoeft een extra warmtepomp niet te leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

Wel blijft het punt dat de [indiener van de zienswijze] een bedrijf heeft, waarbij de nieuwe woning de dichtstbij gelegen woning wordt. Wij willen voorkomen dat deze woning in de toekomst een onevenredige beperking voor het bedrijf gaat opleveren, door een reële uitbreiding of wijziging in de bedrijfsvoering die nu niet kan worden voorzien. Of dat het woon- en leefklimaat van de woning in de toekomst kan worden geschaad door een uitbreiding of wijziging in de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Hekker 5. In deze overweging hebben wij betrokken dat de woning en de rand van het bouwblok ongeveer 70 meter betreft, daarbij is het tussengelegen perceel niet in eigendom van het bedrijf. Daarbij gaan we uit van een reële uitbreiding van het bedrijf omdat voor een bedrijf in het buitengebied geen onbegrensde mogelijkheden zijn. We hebben aansluiting gezocht bij de maximale milieucategorie en de daarvoor geldende afstanden alsmede de normale investeringen die van een bedrijf verlangd kunnen worden in het kader van de BBT. Het bedrijf ligt in het buitengebied nabij een recreatiegebied en niet op een bedrijventerrein. Vandaar dat wij in de planregels zullen opnemen dat de binnenwaarde van geluidsniveau moet voldoen aan de geldende norm. Dit geldt tevens voor het geluidsniveau op de gevel. Hiertoe is het toepassen van geluidsreducerende voorzieningen eenvoudig mogelijk, te denken is bijvoorbeeld aan kokosmatschuttingen, beplanting, geluidswallen, muren etc. De eigenaar van de woning zal de noodzakelijke geluidsmaatregelen moeten treffen om dit te bereiken. De geluidsreducerende voorzieningen (binnenwaarde – gevelwaarde) waarbij wordt voldaan aan de geldende norm worden in de planregels vastgelegd. Dergelijke voorzieningen zijn goed inpasbaar in het landschap en zorgen tevens voor de gewenste beeldkwaliteit in het gebied.

Verder heeft [indiener van de zienswijze] in het voorstadium aan initiatiefnemer aangegeven het geluidsaspect nader te onderzoeken. Helaas is hiervoor niet gekozen, zodat [indiener zienswijze] naar zijn mening nu niets anders rest dan het indienen van deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan. In de planregels wordt opgenomen dat de binnenwaarde van de woning ook na een reële uitbreiding van het bedrijf zal moeten voldoen aan de geluidsnorm. Het gaat hierbij om de reële uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf binnen het bestaande planologische regiem. Tevens worden er planregels voorzien waarmee is geborgd dat het geluidsniveau op de gevel moet voldoen aan de geldende normering. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan wordt daarom inzichtelijk gemaakt welke geluid reducerende voorzieningen kunnen worden toegepast die rekening houden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf binnen het vigerende planologische regiem, zodat de belangen van het bedrijf zijn gewaarborgd. De bouwvoorschriften maken deze voorzieningen mogelijk.

2. [Indiener zienswijze], inzake deelplan “Greef ong. in Milheeze”

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 april 2019 per email ontvangen. De zienswijze is daarna, op verzoek, op 9 mei 2019 aangevuld met een handtekening. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het betreft het plan van het achterliggende perceel achter het adres Greef 6 in Milheeze, waar deels een voormalig agrarisch bedrijf was gevestigd. De bedrijfsvoering van dat agrarische bedrijf is gestaakt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet voor een Ruimte voor ruimte titel. Het voornemen is om op deze voormalige bedrijfslocatie de vestiging van een extra woning mogelijk te maken.

Het perceel Greef 6 is verkocht met bouwkaavel (dit voor het slopen van de agrarische bedrijf voor Ruimte voor ruimte titel) met de voorwaarden van de mogelijkheid tot het houden van paarden aan huis, het realiseren van een rijbak en een bijgebouw van 150 m². Zowel met de eigenaar van het achterliggende perceel (voormalig eigenaar van perceel Greef 6) als met de gemeente is dit ten tijde van de ver-/aankoop in dec 2017 gecommuniceerd. De gemeente heeft hierover ook mondeling toestemming verleend. Met de voormalig eigenaar is een indeling van het perceel gemaakt.

Bij het mogelijk maken van een extra bouwperceel op een stuk agrarische grond, willen we graag de bevestiging dat de beloofde mogelijkheden, aangezien de vergunningen nog in behandeling zijn bij de gemeente, hierbij niet in problemen komen.

Reactie op de zienswijze

Het realiseren van een extra woning heeft geen invloed op de plannen voor het hobbymatig houden van paarden en de realisatie van een rijbak en bijgebouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

3. Provincie Noord-Brabant, inzake diverse deelplannen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 april 2019 via de Berichtenbox ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Planregels:

De provincie constateert dat de planregeling zoals deze nu voorligt, grotendeels is aangepast aan het provinciale beleid. Echter, een aantal planregelingen verhouden zich nog niet (volledig) met de Verordening. Wij vragen u de navolgende regelingen alsnog in overeenstemming te brengen met het daarvoor bepaalde in de Verordening:

- 1.121 Toename van stikstofemissie en stikstofdepositie: in dit artikel wordt in sub a en b verwezen naar de artikelen 4.4.1 sub a. en artikel 6.4.1sub a van de planregeling. Dit is niet correct. Wij verzoeken u in onderhavige planregeling naar de juiste artikelen te verwijzen;
- 1.124 Uitbreiding agrarisch bedrijf: in deze begripsbepaling wordt bij uitbreiding van een agrarisch bedrijf slechts de vergroting van het bestaande bouwvlak als zodanig aangemerkt. Gelet op het bepaalde in artikel 1.89 van de Verordening is dit te beperkt. Wij verzoeken u om de hier bedoelde begripsbepaling zodanig aan te passen dat onder uitbreiding wordt verstaan, het vergroten van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak (daarbij inbegrepen een bouwvlak);
- 3.4.1, sub c: in deze planregeling hanteert u een inmiddels verouderde bepaling uit een voorgaande Verordening. Wij verzoeken u onderhavige planregeling in overeenstemming te brengen met het bepaalde in de artikelen 6.3, lid 2, sub b en 7.3, lid 2, sub b, van de Verordening waarin onder andere is bepaald dat dieren alleen op de grond gehouden mogen worden.

Greef ong. in Milheeze:

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is al meerdere keren ambtelijk besproken waarbij de provinciale standpunten over het beoogde initiatief duidelijk uiteen zijn gezet. Meest recentelijk is onderhavige ruimtelijke ontwikkeling nogmaals beoordeeld door de eenheid Ruimte. Uit de vooroverlegreactie van 3 oktober 2018 blijkt dat de eenheid Ruimte de voorgeschiedenis van de voormalige agrarische bedrijfslocatie (nogmaals) nadrukkelijk heeft betrokken.

Het plangebied is op grond van de Verordening gelegen binnen een gebied met de structuur Groenblauwe mantel (GBM). Artikel 6.8 van de Verordening bevat voorschriften/voorwaarden op basis waarvan de bouw van een woning in de GBM met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte regeling toelaatbaar is. Eén van de voorwaarden is dat de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.

In alle ambtelijke contactmomenten alsmede in de op 3 oktober 2018 toegezonden vooroverlegreactie is gemotiveerd aangegeven, dat er in dit geval geen sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie om de gewenste woning te kunnen bouwen.

In tegenstelling tot in de toelichting van het plan wordt gesteld, is er naar het oordeel van de provincie ook geen sprake van een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de Verordening. Daarvoor ontbreekt het er ter plaatse aan een bepaalde omvang aan bestaande bebouwing dat recht doet aan de eigenschappen een bebouwingscluster of een bebouwingslint. Van een kernrandzone is in zijn geheel geen sprake. Ook dit provinciale standpunt is al meerdere malen ambtelijk gedeeld.

Verzocht wordt door de provincie het plan op dit onderdeel niet verder in procedure te brengen.

Reactie op de zienswijze

Planregels:

- 1.121: het is een terechte opmerking dat de verwijzing in de begripsbepaling niet correct is. Verwezen dient te worden naar artikel 3.4.1. onder a. Dit wordt uiteraard gecorrigeerd;
- 1.124: Het is een terechte opmerking dat het uitbreiden van een bouwvlak niet gelijk te stellen is met het uitbreiden van een bestemmingsvlak (in de bestemmingsplansystematiek wordt niet de term 'bouwperceel' gebruikt). Deze begripsbepaling wordt dan ook gecorrigeerd van 'bouwvlak' naar 'bestemmingsvlak';
- Artikel 3.4.1. sub c. zal hierop gecorrigeerd worden. Het gebruiken van één bouwlaag voor het houden van dieren (zoals nu in het bestemmingsplan staat) is immers iets anders dan het houden van dieren op de grond.

Greef ong. in Milheeze

Een ruimte-voor-ruimte woning is volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR) voorstelbaar indien de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. De provincie geeft aan dat in dit geval geen sprake is van een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de VR.

Hierbij zijn de volgende begrippen uit de VR van belang:

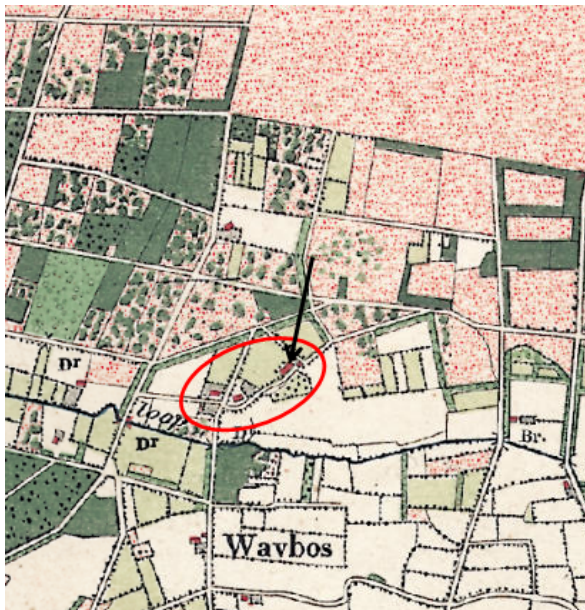
- 1.10 bebouwingsconcentratie: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;
- 1.9 bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;
- 1.11 bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;
- 1.49 kernrandzone: overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

In haar reactie geeft de provincie aan dat het ter plaatse ontbreekt aan een bepaalde omvang aan bestaande bebouwing dat recht doet aan de eigenschappen van een bebouwingscluster of een bebouwingslint en dat van een kernrandzone in zijn geheel geen sprake is. De conclusie dat ter plaatse geen sprake is van een bebouwingslint of kernrandzone kunnen wij onderschrijven. Echter de VR stelt dat een bebouwingscluster een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied is.



contouren bebouwingscluster

Naast de reeds planologisch toegestane woning voor de te slopen stallen, liggen er op de buurpercelen al 3 woningen. De oude bedrijfswoning en een gesplitste boerderij. Hiermee komt het totaal aantal woningen aan dit stukje van de Greef op 4. Doordat de woningen bij elkaar zijn gelegen, kan van een bebouwingscluster gesproken worden. Als begrenzing van dit bebouwingscluster lijken de huidige perceelgrenzen van deze percelen een logische lijn (zie kaartje 'contouren bebouwingscluster'). Op de locatie is dan ook sprake van een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. Aanvullend kan nog worden gesteld, zoals ook in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, dat ten zuiden van deze bebouwingsconcentratie nog enkele bestaande woningen zijn gelegen. Met deze woningen aan de Vlinkert is sprake van een nog groter bebouwingscluster. In haar zienswijze geeft de provincie verder niet aan wat de betreffende eigenschappen van een bebouwingscluster zijn waar het ter plaatse aan ontbreekt.



historische kaart 1895

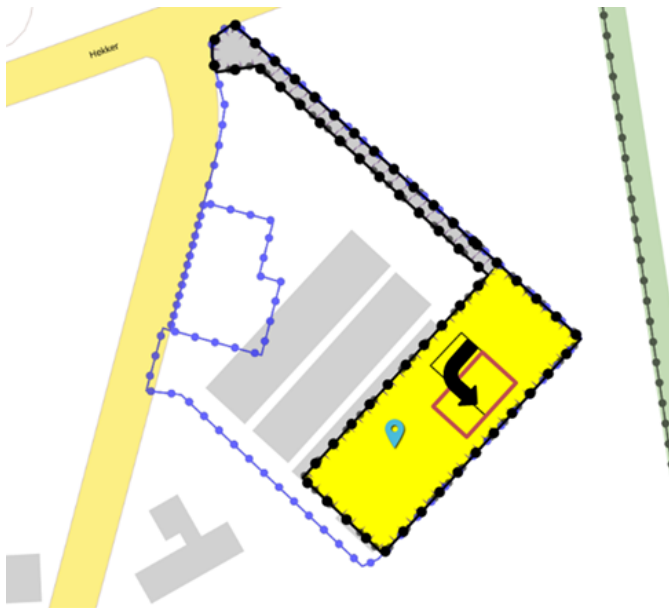
Uit de historische kaart van 1895 blijkt dat ter plaatse van het plangebied een boerderij (met zwarte pijl aangeduid) heeft gestaan, die destijds ook al onderdeel uitmaakte van een bebouwingscluster in het landelijk gebied.

De ligging (en oriëntatie) van de bebouwing uit die tijd komt echter niet overeen met die van de nieuwe woning, zoals voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan. De oude boerderij stond een kwartslag gedraaid, met de lange gevel naar het zuidoosten gericht. Aangezien met het planvoornemen een historisch bebouwingscluster wordt hersteld, wordt voorgesteld om de nieuwe woning op eenzelfde wijze op het perceel te positioneren.



Historische kaart 1911 met huidige situatie

Het gevolg voor de verbeelding is dat het bouwvlak een kwartslag wordt gedraaid.



aanpassing bouwvlak

Wij zijn dan ook van mening dat de onderbouwing van een bebouwingscluster voor dit plan voldoende is en overeenstemt met de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Wel zullen we de positionering van het bouwvlak wijzigen om nog meer uitdrukking te geven aan het herstel van het cultuurhistorisch landschap.

Conclusie
Planregels

- De verwijzing in artikel 1.121 wordt gewijzigd naar artikel 3.4.1. a.
- De term 'bouwvlak' in artikel 1.124 wordt gewijzigd naar 'bestemmingsvlak'.
- Artikel 3.4.1. sub c. wordt gecorrigeerd conform artikel 6.3./7.3 lid 2 sub b. Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Greef ong. in Milheeze

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van het plan. De positionering van het bouwvlak wordt gewijzigd om nog meer uitdrukking te geven aan het herstel van het cultuurhistorisch landschap.