NOTA ZIENSWIJZEN BRAMERT-NOORD FASE 1

Het ontwerp van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2022 tot en met 28 april 2022. Gedurende deze periode zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. zienswijze van de eigenaar/ bewoner van de woning aan de Molenweg Zuid 59 te Urmond (hierna te noemen "indiener 1")
2. zienswijze van de eigenaar/ bewoner van de woning aan de Molenweg Zuid 57 te Urmond (hierna te noemen "indiener 2")
3. zienswijze van Arvalis namens de Maatschap Alberti-Houben, gevestigd aan de Molenweg Zuid 2a te Urmond (hierna te noemen "indiener 3".)

Verder is een advies van de veiligheidsregio ontvangen.

Toets indieningsvereisten
Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn dan ook tijdig ingediend.

Inhoudelijke weerlegging/ belangenafweging

Indiener 1

1. Indiener 1 stelt dat hij in zijn beleving niet correct is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1.
Deze eerste zienswijze richt zich naar ons oordeel niet zozeer inhoudelijk tegen het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 maar tegen het ingerichte proces, vermeende feitelijke gedragingen van ambtenaren en het functioneren van de klankbordgroep. Dit valt buiten de formele reikwijdte van de inhoud van het bestemmingsplan en behoeft in dit kader geen verdere bespreking.
Ten overvloede wordt opgemerkt dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is gewerkt met een klankbordgroep van belanghebbenden en omwonenden waarin ruimte is geweest voor aanpassingen van het stedenbouwkundige ontwerp. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de planologische vertaling van dit bestemmingsplan. Wij zijn van oordeel dat dit voorbereidingsproces zorgvuldig is doorlopen.

2. Indiener 1 stelt dat onderhavig plan te weinig aansluit op de bestaande bebouwing (aan de Molenweg-Zuid).
Mede naar aanleiding van de input van de klankbordgroep in een vroegtijdig stadium van deze ontwikkeling is het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan meermaals aangepast. Er is een recht van overpad gecreëerd achter de bestaande tuinen aan de Molenweg-Zuid, er zijn extra groenstroken gecreëerd als buffer tussen de bestaande en toekomstige woningen en de situering van de nieuwe woningen is gewijzigd. Een en ander is ook privaatrechtelijk geborgd.

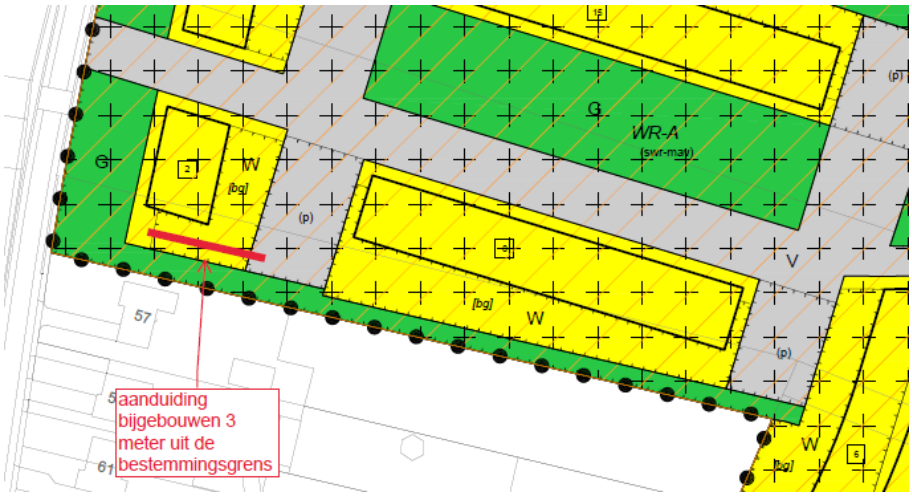
De nieuwe (vrijstaande) woningen aan de Molenweg Zuid sluiten, rekening houdend met de gemaakte afspraken, aan bij de bestaande bebouwing. De 'lintbebouwing' ter plaatse, bestaande uit overwegend vrijstaande woningen, wordt doorgezet in noordelijk richting door de situering van vijf vrijstaande woningen aan deze weg. De woningen worden in dezelfde voorgevelrooilijn gesitueerd als de bestaande woningen, waardoor deze enigszins terug gelegen zijn ten opzicht van de weg. De vrijstaande woningen zullen net als de bestaande woningen een gedifferentieerd beeld vormen. Hiermee wordt ruimtelijk gezien dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Molenweg-Zuid.

3. Indiener 1 verwijst naar de in februari 2022 vastgelegde omgevingsvisie waarin staat dat in Stein in 2040 de leegstand zal toenemen van 2,4% naar 12,7%.
Het is juist dat onder de huidige gegevens en inzichten de prognose is dat de bevolking in de gemeente Stein in 2040 is gekrompen, hetgeen leegstand tot gevolg heeft.
Belangrijker nog is dat er een mismatch dreigt te ontstaan tussen het huidige woningaanbod en de daadwerkelijke woonbehoeften.
Het is echter een misverstand dat het voorgaande zou betekenen dat de gemeente Stein vanwege de krimp tot 2040 geen enkele nieuwe woning meer zou moeten bouwen. Om de woningmarkt gezond te houden, ligt de opgave er juist in dat kwalitatieve woningen worden toegevoegd aan de woningmarkt en woningen waar geen behoefte aan is en die verouderd zijn worden gereduceerd. Daarbij maken de 50 woningen in Bramert-Noord fase 1 als harde plancapaciteit al onderdeel uit van de bestaande planvoorraad.
De ontwikkeling van woningen in Bramert-Noord draagt juist bij aan de transformatie van de woningmarkt. Bramert-Noord wordt in de Omgevingsvisie ook aangewezen als de laatste grote potentiële woningbouwontwikkeling in het noorden van de gemeente Stein.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is de zienswijze van indiener 1 ongegrond.

Indiener 2
1. Indiener 2 stelt dat het bijgebouwvlak op de verbeelding naast de bestaande woning aan de Molenweg-Zuid 57 ruimer is ingetekend dan privaatrechtelijk in een afsprakenbrief met de gemeente is overeengekomen, namelijk 3 meter uit de grens van het bestemmingsvlak.

Onderhavige zienswijze is correct en zal conform onderstaande afbeelding worden aangepast:



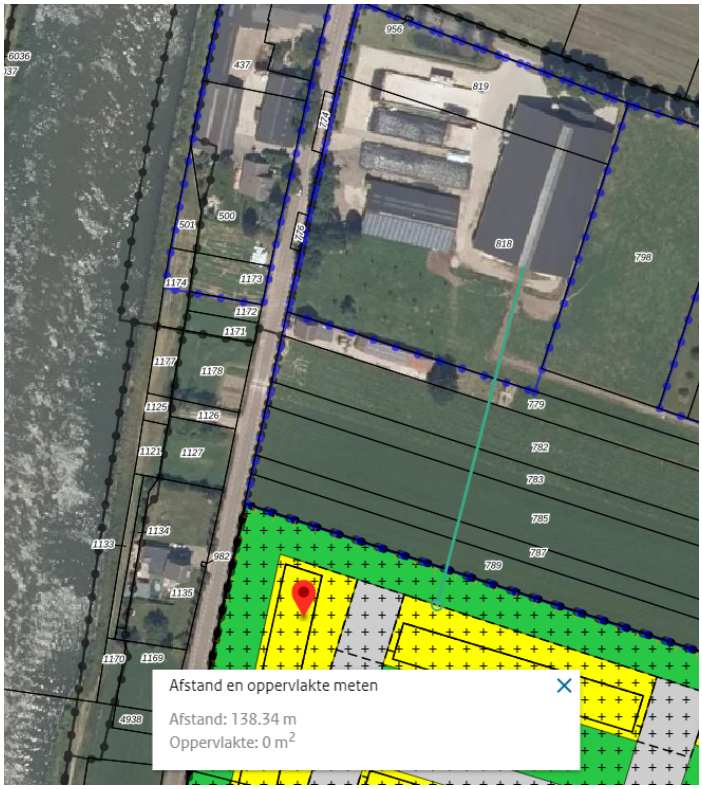
Conclusie
Gelet op het voorgaande is de zienswijze van indiener 2 gegrond en is de verbeelding aangepast.

Indiener 3
1. Indiener 3 stelt dat de agrarische bedrijfslocatie is gelegen op een afstand van 100 meter van het plangebied terwijl in de toelichting staat vermeld dat dit 150 meter bedraagt. Door de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2019, waarin de agrarische bedrijfslocatie is gelegen, is het mogelijk binnen 100 meter van het plangebied van Bramert-Noord fase 1 stallen of voorzieningen te realiseren. Hierdoor kan op basis van het aspect geur geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied van Bramert-Noord fase 1. Dit geldt ook voor de percelen met de bestemming groen aangezien speelplaatsen en trapveldjes ook zijn aan te merken als geurgevoelige functies.
De maatschap vreest te worden beperkt in de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de agrarische bedrijfslocatie.

Het klopt dat in de toelichting in paragraaf 4.5 een afstand van 150 meter staat vermeld. Echter de afstand tussen de grens van het bouwvlak Molenweg-Zuid 2a (westelijk deel) en het plangebied bedraagt ca. 95 meter. Vanwege de aanwezigheid van onder andere dit agrarisch bedrijf is dan ook een geuronderzoek uitgevoerd.
In het geuronderzoek (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is ingegaan op het oostelijk deel van de melkveehouderij (de stal), behorende bij Molenweg-Zuid 2a. Voor dit deel is een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels RO (afwijking bestemmingsplan) het planologisch kader. Verder valt dit oostelijk deel van het bedrijf onder het overgangsrecht, waardoor het bedrijf verder geen uitbreidingsruimte heeft ten opzichte wat eerder is vergund. Er is daarmee dus geen sprake van een vigerend bouwvlak, zodat gemeten moet worden vanaf de bestaande vergunde stallen. De kortste afstand tot de grens van het plangebied is respectievelijk ca. 116 meter (oude stal) en ca. 122 meter (nieuwe stal). Zie tevens figuur 1 in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De afstand tot de rand van de woonbestemming dan wel bouwvlak is zelfs meer, te weten ca. 132/134 meter (oude stal) en ca. 139/149 meter (nieuwe stal). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vaste afstand van minimaal 100 meter tussen de bestaande bebouwing en het plangebied, de woonbestemming dan wel het bouwvlak.
Op het westelijk deel van het melkveebedrijf rust inderdaad conform het bestemmingsplan Buitengebied 2019 een agrarisch bouwvlak. De afstand van de rand bouwvlak van de melkveehouderij tot de rand van de woonbestemming in Bramert-Noord Fase 1, is ca. 117 meter en tot de rand van het bouwvlak ca. 120 meter. Ook hier wordt ruimschoots voldaan aan de vaste minimale afstand van 100 meter.

Zie de onderstaande afbeeldingen:





Aangezien de wettelijke minimumafstand tot geurgevoelige objecten 100 meter bedraagt, is er geen beperking voor de veehouderij door omgekeerde werking en is ter plaatse van de woonbestemming een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De afstand tot de rand van het plangebied en de groenbestemming is 96 meter. De groenbestemming maakt planologisch echter geen geurgevoelige objecten volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) mogelijk.
Binnen de groenbestemming zijn naast groen en water onder andere voet- en fietspaden, extensief recreatief (mede)gebruik met voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut toegestaan.

In artikel 1 Wgv staat de definitie van een geurgevoelig object. Hieruit blijkt dat het moet gaan om:

• Een gebouw; Het moet gaan om een gebouw. Een terrein krijgt onder de Wgv geen bescherming. In de bouwregelgeving is een gebouw: elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is overdekt is en helemaal of voor een deel met wanden omsloten is (vergelijk artikel 1 van de Woningwet).
• Bestemd voor bewoning of verblijf; Een gebouw moet niet alleen feitelijk voor menselijk wonen of verblijven zijn bedoeld, maar die functie moet ook juridisch-planologisch zijn toegestaan.
• Geschikt voor bewoning of verblijf; Een gebouw moet niet alleen bestemd, maar ook geschikt zijn om in te wonen of te verblijven.
• Permanent of daarmee vergelijkbaar gebruik. Het gaat om de verblijfsduur - de Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

Uit de planregels voor "Groen" van het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 (zie hieronder) volgt dat er geen gebouwen zijn toegestaan, behalve gebouwen ten dienste van openbaar nut. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd worden.
Binnen de groenbestemming zijn in ieder geval geen gebouwen toegestaan die 'blijkens aard, indeling en inrichting geschikt zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf' en die geschikt zijn voor langdurig verblijf.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
b. speelvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen;
c. kunstobjecten;
d. doeleinden van openbaar nut;
e. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
g. inritten/uitritten ter ontsluiting van woningen door het groen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
h. parkeervoorzieningen/parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

Conclusie: Binnen de bestemming groen zijn geen objecten toegestaan die vallen onder de definitie van een geurgevoelig object in de Wgv.

Gelet op het voorgaande wordt indiener 3 door het bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 niet beperkt in de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de agrarische bedrijfslocatie.

Daarnaast is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)' met betrekking tot de milieuhygiënische randvoorwaarden bepaald dat ten aanzien van inrichtingen binnen, dan wel in de directe omgeving van, het plangebied rekening dient te worden gehouden met bestaande rechten van deze inrichtingen. Hiermee zijn de bestaande gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf in voldoende mate gewaarborgd voor het tussengebied tussen fase 1 en het agrarisch bedrijf. Dit betekent concreet dat binnen de minimale afstand van 100 meter gemeten uit de bestaande bebouwing van het oostelijk deel en het bouwvlak van het westelijk deel geen woningen mogen worden opgericht. Het plangebied van de partiële herziening is groot genoeg om het aantal van 350 woningen te kunnen realiseren binnen de uit te werken woonbestemming.

In aanvulling op het voorgaande stelt indiener 3 dat ook het uitrijden van mest kan leiden tot geuroverlast.
Het is terecht te stellen dat geur ontstaat bij agrarische activiteiten niet alleen door het houden van dieren maar ook door activiteiten zoals mest uitrijden. De beoordeling van het uitrijden van mest valt echter niet onder de werkingssfeer van de Wet geurhinder en veehouderij. De toegestane geuremissie als gevolg van deze activiteiten is dan ook niet uit te drukken in geurconcentratienormen bij geurgevoelige objecten.
Ook voor deze activiteiten geldt, net als voor de geluidproducerende activiteiten, dat het uitrijden van mest is toegestaan in de nabijheid van geurgevoelige objecten, voor zover het uitrijden van mest noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering. De Meststoffenwet waarborgt hierbij dat landerijen niet overmatig bemest worden. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest is toegestaan vanaf half februari t/m half september.
Uit jurisprudentie volgt dat het uitrijden van mest een incidentele activiteit is en dat de gevolgen daarvan met betrekking tot geurhinder niet zodanig zijn dat voor de toekomstige bewoners van de woningen in het plangebied geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (o.a. ABRvS ECLI:NL:RVS:2011:BU5433).
De geurbelasting nabij de woningen zal hiermee in verhouding zijn met de omgeving waarin deze zijn gelegen en de woningen leveren derhalve geen beperking op voor indiener 3.

2. *Door de woningbouw binnen het plangebied ontstaan belemmeringen voor het agrarische gebruik van percelen ten behoeve van fruitteelt, maïsteelt en akkerbouw- of tuinbouwmatige teelten.*
De stelling dat op basis van de huidige situatie geen boomgaarden binnen 50 meter van het plangebied aanwezig zijn en dat dit op grond van het overgangsrecht niet meer mogelijk zou zijn, wordt betwist. Verder wordt aangehaald dat in de bestaande situatie ook al wordt gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen, hetgeen een beperking zou opleveren.
Als eerste wordt opgemerkt dat in 2010 het bestemmingsplan Bramert-Noord is vastgesteld waarin het gehele gebied, waarin de cultuurgronden van de maatschap zijn gelegen, is bestemd tot wonen-uit te werken. Het feitelijke agrarisch gebruik is hiermee onder het overgangsrecht gebracht. Dat betekent op grond van artikel 21.2 van het bestemmingsplan "Bramert-Noord" dat het verboden is het met dat bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Er is momenteel geen sprake van (hoogstam)boomgaarden in de directe omgeving van het plangebied. Wel worden de gronden ten noorden en oosten van het plangebied agrarisch gebruikt. Het betreft regulier agrarisch gebruik waarbij sprake is van ‘normale’ gewasbescherming. Hiervoor gelden geen richtlijnen dan wel concrete zones. Akkerlanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. Ook de ontwikkelingen in de landbouw staan niet stil. Dit betekent dat de landbouwmachines (qua spuitkoppen) steeds geavanceerder worden waardoor er sprake is van minder spuitnevel. Ook dienen de machines jaarlijks gecontroleerd te worden zodat deze machines optimaal blijven functioneren om dit te waarborgen.
Daarnaast wordt voor het merendeel aan de randen van het plangebied voorzien in een groenbestemming waardoor er een zekere afstand c.q. buffering wordt aangehouden tussen het bestaande agrarische gebruik en de tuinen van de toekomstige woningen. In totaal grenzen slechts

twee van de 50 woningen met de zijgevel aan de agrarische gronden en 3 achtertuinen. Echter door de afstand van het bouwvlak tot de grens van het plangebied zal dit niet tot problemen te leiden. Het agrarisch bewerken van de gronden vormt hiermee geen belemmering voor deze toekomstige woningen.
Uitbreiding van het huidige melkveebedrijf naar een fruitteeltbedrijf is hierdoor niet aan de orde.

3. Indiener 3 haalt de tussenuitspraak van de ABRvS, d.d. 16 december 2015, zaaknr. 201504296/1/R1 (vestiging bewoners Achter de Hegge), aan, waaruit zou blijken dat de stelling van het overgangsrecht niet op gaan zou gaan.

De volgende rechtsoverweging 7.3 wordt door de maatschap deels geciteerd.
Voor een volledig begrip van de context zal echter hier de gehele rechtsoverweging worden weergegeven, omdat met name de eerste zin de situatie van destijds goed weergeeft:

"Vaststaat dat in de raadsvergadering van 26 juni 2014 is besloten dat tot 2019 in ieder geval niet zal worden begonnen met de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Daarna zal opnieuw worden overwogen of tot de ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie wordt overgegaan. De Afdeling is van oordeel dat de raad er onder deze omstandigheden ten onrechte zonder meer van is uitgegaan dat de zes woningen op termijn deel uit zullen gaan maken van een woongebied. Indien wordt besloten dat de uitwerkingslocatie Bramert-Noord niet wordt gerealiseerd, is niet uitgesloten dat de gronden in een nieuw plan weer een agrarische bestemming krijgen. Nu onzeker is of Bramert-Noord zal worden ontwikkeld, heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de agrarische bedrijven alleen in hun huidige omvang mogen blijven functioneren, omdat uitbreiding niet mogelijk is op grond van artikel 21.2 van het bestemmingsplan "Bramert-Noord", waarin is bepaald dat het verboden is het met dat bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. De raad had in zijn besluitvorming de reële kans moeten betrekken dat in een nieuw plan, dat gelet op de actualiseringsplicht in beginsel in 2020 moet worden gemaakt, aan de gronden ter plaatse van de agrarische bedrijven wederom een agrarische bestemming wordt toegekend en in dat kader de vraag of woningbouw verenigbaar is met ruimte voor eventuele uitbreiding die dient te bestaan ten behoeve van een bestendige bedrijfsvoering of verandering van de agrarische bedrijven."

De situatie waarin de Afdeling voorgaande uitspraak heeft gedaan verschilt wezenlijk met de huidige situatie. Ten tijde van de zaak waarin het ging om de realisering van zes solitaire woningen in het noordoosten van het plangebied Bramert-Noord (verplaatsing Achter de Hegge), stond het vraagstuk centraal of er überhaupt nog ooit zou worden gebouwd in Bramert-Noord. Dit vanwege het feit dat in het toenmalige coalitieakkoord een totale bouwstop voor Bramert-Noord was afgekondigd gedurende de periode 2014-2019.
In dat licht bezien achtte de Raad van State de kans aannemelijk dat bij een volgende planactualisatie in 2020[1] de agrarische bestemming weer op de percelen zou worden gevestigd en wanneer sprake is van de agrarische bestemming moet wél rekening worden gehouden met ruimte voor eventuele uitbreiding ten behoeve van een bestedende bedrijfsuitvoering of verandering van de agrarische bedrijven.

De onderhavige situatie is niet te vergelijken met de periode 2014-2019. Er is geen bouwstop meer vastgelegd in een coalitieakkoord en het bestemmingsplan voor fase 1 is de planologische vertaling

[1] Destijds gold ook nog de actualisatieplicht van 10 jaar die vanwege de komst van de Omgevingswet nu niet meer geldt.

van de woningbouwontwikkeling Bramert-Noord. Daarnaast is ook duidelijk dat de gemeente niet voornemens is om de gronden buiten fase 1 terug te bestemmen tot agrarisch aangezien met de partiële herziening, die een parallelle procedure doorloopt, de wonen-uit te werken bestemming bestendigt.

In rechtsoverweging 7.2 bevestigt de Afdeling expliciet dat het uitgangspunt is dat er rekening moet worden gehouden met agrarische bedrijfsvoering onder het overgangsrecht:

"Uitgaande van de mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bramert-Noord", is de Afdeling van oordeel dat de raad toereikend heeft gemotiveerd dat geen sprake is van een ernstige aantasting van de bedrijfsvoering op de landbouwgronden die grenzen aan het plangebied. Hiertoe wordt als volgt overwogen. In de nota van Windmill van 20 november 2014 is geconcludeerd dat de nieuwe woningen geen inbreuk maken op de geur- en geluidrechten van omliggende bedrijven. De agrarische activiteiten staan niet in de weg aan de realisering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. In een nadere notitie van Windmill van 26 januari 2015 staat over geluid van knalapparatuur en gewasbestrijdingsmiddelen dat dit met name wordt toegepast in de fruitteelt, terwijl de hier aan de orde zijnde landerijen worden gebruikt als akkerland. Gelet op de bevindingen in de notities stelt de raad dat de feitelijke situatie in zoverre geen knelpunten oplevert voor de realisering van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen."

Ook in de einduitspraak in deze zaak d.d. 3 augustus 2016 (201504296/2/R1) bevestigt de AbRvS dit standpunt nogmaals:
"3.3. In de tussenuitspraak is reeds overwogen dat de raad, uitgaande van de mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bramert-Noord" toereikend heeft gemotiveerd dat het feitelijk gebruik als akkerland van de landbouwgronden grenzend aan het plangebied geen knelpunten oplevert voor de realisering van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen. De Afdeling is van oordeel dat in de notitie van Windmill toereikend is gemotiveerd dat gebruik van de landbouwgronden voor agrarische doeleinden met een hogere milieubelasting ruimtelijk aanvaardbaar kan zijn. Weliswaar zullen beperkingen aanwezig zijn indien het gebruik van de gronden als fruitboomgaard wordt toegestaan, maar dit laat onverlet dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de woningbouwlocatie verenigbaar is met de belangen van de agrariërs. ***Hiertoe wordt overwogen dat de raad niet verplicht is een fruitboomgaard als worst-case scenario toe te staan op de gronden die grenzen aan het plangebied."***

4. Indiener 3 betwijfelt in hoeverre in het geluidsonderzoek rekening is gehouden met het (cumulatieve) geluid afkomstig van het agrarisch gebruik, zoals agrarisch verkeer, agrarische werkzaamheden en het geluid van knalapparatuur.
In het Activiteitenbesluit zijn geen algemene normen voor knalapparaten opgenomen. De reden is het bijzondere geluidskarakter en het beperkt aantal ervan. Daarnaast is het gebruik sterk afhankelijk van de situatie zoals de locatie van de apparatuur en de omliggende woningen. Knalapparaten worden vaak gebruikt op boomgaarden en agrarische percelen met gewassen. Deze percelen op zich zijn geen inrichting. Als het knalapparaat geen onderdeel is van een inrichting dan geldt de APV. De APV biedt mogelijkheden voor maatregelen/normering.
De geluidhinder die mag optreden is hierbij afhankelijk van de situatie. In het geval van landbouwgronden is het zonder meer toegestaan om alle geluid producerende agrarische activiteiten uit te voeren die in redelijkheid noodzakelijk zijn om de gewassen op het betreffende perceel te telen, te oogsten of te beschermen. Ditzelfde geldt voor geluid afkomstig van agrarische

werkzaamheden (bewerken land). Het al dan niet aanwezig zijn van een geluidgevoelig object is hierbij niet bepalend.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in de uitspraak van de AbRvS d.d. 3 augustus 2016, (201504296/2/R1) ook al is ingegaan op het in de zienswijze geschetste scenario dat het feitelijk agrarisch gebruik onder het overgangsrecht zou worden tot een fruitboomgaard met een hogere milieubelasting als gevolg van het hanteren van knalapparatuur:

"3.3. In de tussenuitspraak is reeds overwogen dat de raad, uitgaande van de mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bramert-Noord" toereikend heeft gemotiveerd dat het feitelijk gebruik als akkerland van de landbouwgronden grenzend aan het plangebied geen knelpunten oplevert voor de realisering van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen. De Afdeling is van oordeel dat in de notitie van Windmill toereikend is gemotiveerd dat gebruik van de landbouwgronden voor agrarische doeleinden met een hogere milieubelasting ruimtelijk aanvaardbaar kan zijn. Weliswaar zullen beperkingen aanwezig zijn indien het gebruik van de gronden als fruitboomgaard wordt toegestaan, maar dit laat onverlet dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de woningbouwlocatie verenigbaar is met de belangen van de agrariërs. Hiertoe wordt overwogen dat de raad niet verplicht is een fruitboomgaard als worst-case scenario toe te staan op de gronden die grenzen aan het plangebied.

Wat betreft de cumulatie van verschillende geluidsbronnen wordt tenslotte het volgende opgemerkt:
De beoogde woningen in fase 1 zijn buiten de richtafstand voor het aspect geluid van de veehouderij aan de Molenweg Zuid 2a gelegen. Het geluid afkomstig van de veehouderij is derhalve terecht niet beschouwd. Het gebruik van knalapparatuur is niet aan de orde, zoals blijkt uit het voorgaande, waardoor het geluid hiervan niet beschouwd is. In het akoestisch onderzoek is wel de cumulatieve geluidbelasting beschouwd van wegverkeerslawaai van de omliggende wegen en het industrielawaai van industrieterrein Chemelot. De beoogde woningen komen namelijk binnen de geluidzone van industrieterrein Chemelot te liggen.

5. Indiener 3 stelt dat bij de toename van verkeer niet is ingegaan op verkeer op de Molenweg-Zuid door landbouwvoertuigen en -machines.
In het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij de toelichting) is gebruik gemaakt van gemeentelijke verkeersgegevens. Dit betreffen tellingen waarbij de lichte, middelzware en zware voertuigen in verschillende perioden zijn geteld. Zware motorvoertuigen betreffen gelede motorvoertuigen alsmede motorvoertuigen die zijn voorzien van een dubbele achteras, met uitzondering van autobussen. Hieronder vallen onder andere vrachtwagens en grote oogstmachines. Bij de voertuigbewegingen met zwaar verkeer is derhalve al rekening gehouden met landbouwverkeer. Voor de etmaalintensiteit van de nieuw te realiseren weg is rekening gehouden met 400 motorvoertuigen. Dit komt overeen met de VNG-publicatie waarbij gesteld wordt dat er rekening gehouden kan worden met 8 voertuigen per woning. De etmaalintensiteit van de Molenweg Zuid is worst-case verhoogd met 400 motorvoertuigen vanwege het nieuw te realiseren plan.

Gelet op het voorgaande is in voldoende mate rekening gehouden met het reeds aanwezige (agrarische) verkeer bij het akoestisch onderzoek en voldoet dit onderzoek voor het overige aan de daaraan gestelde eisen uit de Wet geluidhinder.

6. Gesteld wordt dat de ervaring leert dat nabij woningen altijd zwerfafval ligt, zeker in combinatie met het ingesloten liggen van agrarische percelen. Dit vergroot de kans op schade aan machines tijdens de oogst en verontreiniging. In aanvulling daarop wordt aangegeven dat het kadastrale perceel 796 en 820 aan drie kanten ingesloten is, hetgeen een beperking oplevert voor de bedrijfsvoering.
De stelling over zwerfvuil nabij woningen is onvoldoende onderbouwd.
Ten aanzien van het perceel 820 wordt opgemerkt dat de gemeente ook oog heeft voor de meest optimale situatie voor indiener 3 met betrekking tot de verkaveling en eigendommen in het gebied Bramert-Noord. Daarom is al eerder een gesprek gevoerd om gronden te ruilen in het plangebied. Dit aanbod staat nog steeds open conform de in de Nota Grondbeleid opgenomen gemeentelijke uitgangspunten voor grondruil.

7. Indiener 3 verwijst naar andere inbreidingslocaties en het herbestemmen van bestaande gebouwen in de gemeente Stein die niet ten koste gaan van agrarisch buitengebied. Daarnaast wordt verwezen naar het wegbestemmen van bouwtitels van particuliere eigenaren binnen de kernen. Tenslotte wordt gesteld dat sprake is van eigendomsplanologie.
Voor de bouw van 50 woningen zijn geen alternatieve locaties voor handen binnen de kernen in Stein. Bovendien is Bramert-Noord in 2010 juist bestemd als uitbreidingslocatie met uitwerkingsverplichting voor woningbouw en is het gebied in planologisch juridische zin niet meer aan te merken als agrarisch buitengebied.
Het schrappen van ongebruikte bouwtitels van particuliere eigenaren in de plancapaciteit vindt op dit moment niet plaats.

Van eigendomsplanologie is geen sprake. De situering in het westen van het plangebied grenzend aan de bestaande bebouwing en ter afronding van de kern Urmond Oost is voor deze fase 1 de beste situering. Hierbij wordt eveneens verwezen naar het stedenbouwkundig plan.
De gemeente heeft inderdaad alle gronden in eigendom waarop fase 1 is geprojecteerd. Dit is gestart met één grote aankoop. Toen het de planvorming rondom fase 1 werd uitgewerkt hebben we de overige benodigde gronden actief verworven, hetgeen ook past onder actief grondbeleid op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

8. Fase 1 verstoort de ruilverkaveling in het gebied Bramert-Noord en de woningbouw gaat ten koste van landbouwgrond. De belangen van agrariërs zijn in onvoldoende mate afgewogen.
Zoals onder punt 7 is aangegeven, wordt de afweging voor woningbouw in het gebied Bramert-Noord niet met dit plan gemaakt, maar is het gehele gebied tot een uitbreidingslocatie voor woningbouw bestemd in 2010.

9. Als laatste wordt vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan niet ter inzage is gelegd als voorontwerp.
Het ter inzageleggen van een voorontwerp is niet verplicht op grond van de Wro. Wel is met de relevante partijen het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Wro) gevoerd en zijn diverse stakeholders

in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven zoals de LLTB. Dit is verwoord in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is de zienswijze van indiener 3 deels gegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing en verduidelijking van de paragrafen 4.5 en 4.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Advies veiligheidsregio
Het advies van de veiligheidsregio en de verantwoording van het restrisico zijn opgenomen in paragraaf 4.8.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.