Classification: General Business Use

DIV0391918
20 APR. 2022

PETROCHEMICAL
PIPELINE
SERVICES

Gemeente Stein
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 15
6170 AA, Stein

U202200608

Elsloo, 19/04/2022

Geachte heer/mevrouw,

In het digitale Gemeenteblad 119763 van 17 maart jl. heeft u als college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Bramert-Noord 2010 partiële herziening" van vrijdag 18 maart 2022 tot en met donderdag 28 april 2022 ter inzage ligt.

Binnen het plangebied is een PRB-leiding gelegen. Deze PRB-leiding betreft een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding), welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services BV.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat binnen het plangebied de regels en bijbehorende verbeelding van het bestemmingsplan "Bramert-Noord" blijven gelden. In deze verbeelding is er wel een dubbelbestemming "Leiding" opgenomen rond de PRB-leiding, maar de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone - leiding" ontbreekt. Hierbinnen geldt dat geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Het is derhalve van belang om deze gebiedsaanduiding alsnog in het bestemmingsplan mee te nemen. De gebiedsaanduiding dient 10,3 meter aan weerszijde van de leiding te reiken. Voor meer informatie zie de bijgevoegde bijlage, handreiking borging PRB in het bestemmingsplan.

Structuurvisie buisleidingen
Daarnaast willen wij nog aangeven dat de vastgestelde structuurvisie buisleiding een zoekgebied omvat aan weerszijden van de globaal aangegeven strook. Hieronder valt ook het gebied waarvoor nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. De gemeente Stein heeft de strook nog niet gereserveerd. Graag zouden wij van de gelegenheid van dit ontwerpbestemmingsplan gebruik willen maken, door aan te geven dat in de huidige situatie geen aansluiting is op de reservering leidingzone zoals vastgesteld in het aansluitende/naastgelen bestemmingsplan "Buitengebied Born-Geleen".

Petrochemical Pipeline Services B.V.
Operations & Third Party Affairs

P.O. Box 200
6160 AE Geleen,
Sanderboutlaan 21
6181 DN Elsloo
Netherlands

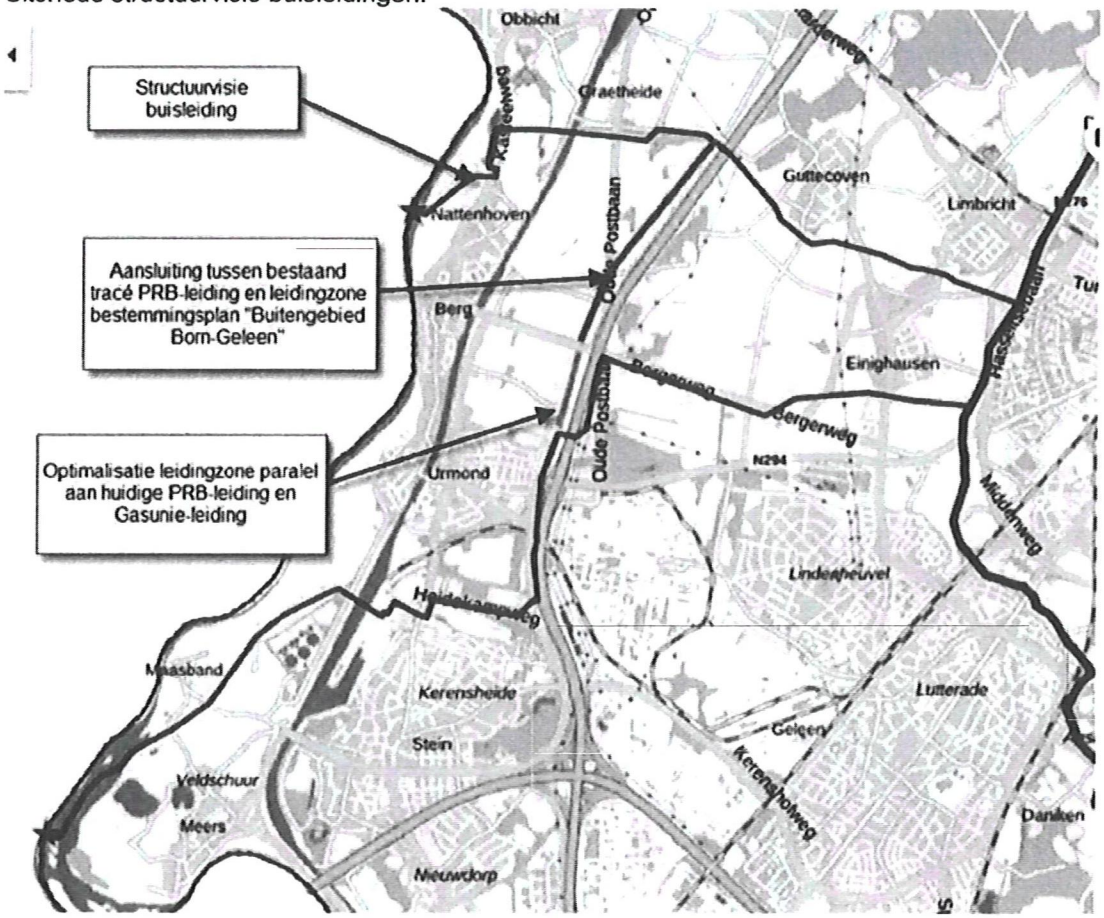
Trade Register Zuid Limburg nr.
14021389

T +31 (0) 46 722 4064
E Laura.Habets@pps-pipelines.com
I www.pps-pipelines.com

Petrochemical Pipeline Services B.V. is a private limited company, registered in Heerlen, The Netherlands, at the Trade Registry of the Chamber of Commerce for Zuid-Limburg under number 14021389, whose principal office is at Europaboulevard 1, 6135 LD Sittard, The Netherlands

PETROCHEMICAL
PIPELINE
SERVICES

Uitsnede structuurvisie buisleidingen:



Classification: General Business Use

PETROCHEMICAL
PIPELINE
SERVICES

Uitsnede uit bestemmingplan Buitengebied Born-Geleen (rood is gebiedsaanduiding veiligheidszone leiding)

Mogelijk zou er binnen het bestemmingsplan wat nu ter inzage ligt een aansluiting/verbinding kunnen volgen op voorgenoemd bestemmingsplan waardoor een reservering voor toekomstige leidingen naast de al aanwezige Gasunie en PRB-leiding aangelegd zou kunnen worden conform de structuurvisie buisleiding. Hierdoor ontstaat er ook een goede mogelijkheid om aan te sluiten op de Noordelijke grensovergang richting België nabij Graetheide.

Wij vragen u derhalve om de leidingzone uit de vastgestelde structuurvisie buisleidingen op te nemen in uw bestemmingsplan en te voorzien in een aansluiting op het bestemmingsplan "Buitengebied Born-Geleen". Mochten er naar aanleiding van onze reactie nog vragen zijn, dan horen we het graag en zijn we uiteraard bereid een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Petrochemical Pipeline Services BV

Laura Habets
Third Party Affairs

Bijlage: Handreiking borging PRB-leiding in het bestemmingsplan..

arvalis

DIV0392037
28 APR. 2022

Arvalis Juristen

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Postbus 1257
6040 KG Roermond

Fax 0475-355777
Mobiel 06-22616589

www.arvalis.nl
pjoosten@arvalis.nl

AANTEKENEN
Aan de gemeenteraad
van de Gemeente Stein
Postbus 15
6170 AA STEIN

Datum 28 april 2022
Betreft Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1, ontwerp-besluit hogere
Ons kenmerk waarden Wet geluidhinder en ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-
Uw kenmerk Noord

Geacht leden van de gemeenteraad,

Tot mij wendden zich de heer [redacted], mevrouw [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted], zijnde de maten van Maatschap Alberti-Houben, gevestigd te 6129 PH Urmond, Molenweg Zuid 2a, hierna te noemen 'Alberti' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. P.M.E.P.J. Joosten, medewerker van Arvalis Juristen, gevestigd en kantoorhoudende in het Ondernemershuis, Steegstraat 5 te 6041 EA Roermond, die door Alberti ten deze als gemachtigde wordt gesteld.

Zienswijze

Alberti heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1 en het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-Noord, zoals deze thans ter inzage zijn gelegd.

Alberti ziet in beide ontwerp-bestemmingsplannen aanleiding tot het indienen van de navolgende zienswijze.

Ontwerp-bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1

De zienswijze van Alberti is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden:

Alberti exploiteert een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Molenweg Zuid 2a te Urmond, in hoofdzaak melkveehouderij en akkerbouw maar daarnaast ook tuinbouwmatige teelten en boomgaard. Alberti heeft verder agrarische gronden in eigendom en in gebruik aansluitend en rondom het plangebied. Percelen

cultuurgrond van Alberti grenzen straks aan drie zijden aan het plangebied hetgeen ook resulteert in een minder goede bewerkbaarheid.

De agrarische bedrijfslocatie is nabij het plangebied gelegen op een afstand van minder dan 100 meter tot het plangebied. In de toelichting is ten onrechte vermeld dat de bedrijfslocatie van Alberti op ca 150 ten westen-noordwesten van het plangebied is gelegen.

In de beoordeling geur veehouderijen Bestemmingsplan Bramert Noord gemeente Stein welke deel uit maakt van de bijlagen bij het bestemmingsplan is aangegeven dat voor de bedrijfslocatie van Alberti in 2015 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend, hetgeen betekent dat de vergunde situatie tevens de planologische toestemming betreft. Vermeld wordt dat tussen de stallen van Alberti en het plangebied een fruitboomgaard is vergund, hetgeen volgens de beoordeling geur betekent dat er geen planologische toestemming aanwezig is om stallen of voorzieningen dichterbij het plangebied te situeren. Om deze reden luidt de conclusie dat voor de melkveehouderij van Alberti een minimale vaste afstand in acht dient te worden genomen van 100 meter vanaf de buitenzijde van de stallen tot de rand van het plangebied.

Nadien is echter het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld op 12 december 2019. Het volgens dit vigerende bestemmingsplan voor het bedrijf van Alberti geldende bouwvlak/bestemmingsvlak is deels binnen 100 meter van de rand van het plangebied is gelegen. Derhalve kan niet worden gesteld dat er geen planologische toestemming aanwezig is om stallen of voorzieningen dichterbij het plangebied te situeren.

Voor de omgekeerde werking dient op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een afstand van 100 meter te worden aangehouden vanaf de rand van het bouwvlak/bestemmingsvlak van Alberti tot de rand van het plangebied. Het bouwvlak/bestemmingsvlak is deels binnen 100 meter van de rand van het plangebied gelegen. Derhalve kan voor het aspect geur niet worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het volledige plangebied. Dit geldt ook voor die delen van het plangebied met de bestemming Groen, nu de gronden met deze bestemming tevens bestemd zijn voor geurgevoelige functies zoals speelplaatsen en trapveldjes.

Alberti vreest door het plangebied te worden beperkt in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van zijn agrarische bedrijfslocatie. Gezien de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan zal Alberti niet meer mogen uitbreiden binnen het bestaande bouwvlak richting het plangebied. Ook voor de overige agrarische gronden van Alberti dreigen beperkingen als gevolg van het plan.

Alberti heeft belang bij het behoud van een aaneengesloten, goed verkaveld agrarisch buitengebied. Door de woningbouw binnen het plangebied ontstaan op de percelen van Alberti belemmeringen/beperkingen voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de fruitteelt, maïsteelt en akkerbouw- of tuinbouwmatige teelten. Open teelten brengen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen met zich mee. Gezien de nabijheid van voor beschermingsmiddelengevoelige functies zoals woningen, tuinen, speelplaatsen en trapveldjes binnen een afstand van 50 meter van percelen cultuurgrond vreest Alberti te worden beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen.

arvalis

Alberti heeft in het plan niet kunnen terugvinden dat hier rekening mee is gehouden. Er wordt weliswaar gesteld dat er binnen 50 meter geen sprake is van boomgaarden, maar ook boomgaarden vallen onder normaal agrarisch gebruik. Alberti bestrijdt dat het op het grond van het overgangsrecht niet toegestaan zou zijn het ene normale agrarische grondgebruik/teelt te wijzigen in een andere normale agrarische grondgebruik/teelt. Nog afgezien daarvan vindt ook gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats bij teelten als maïs en akker- en tuinbouwmatige gewassen welke in de bestaande situatie reeds aanwezig zijn. Hierdoor dreigt de situatie dat delen van de percelen cultuurgrond van Alberti en andere agrariërs niet meer (optimaal) voor de landbouw kunnen worden gebruikt.

In een eerdere uitspraak ter zake van het bestemmingsplan Louisegroeveweg heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bij haar uitspraak d.d. 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3850) bovendien bepaald dat de gemeenteraad zich in redelijkheid niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat de agrarische bedrijven alleen in hun huidige omvang mogen blijven functioneren binnen het gebied Bramert-Noord met de bestemming Wonen – uit te werken. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft onder meer beslist: "Nu onzeker is of Bramert-Noord zal worden ontwikkeld, heeft de raad zich in redelijkheid niet 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 nader 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 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."

Dit is wederom ten onrechte niet gebeurd in de thans ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplannen. Voor zover nodig dient Alberti in dit kader ook een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-Noord.

Ook is het Alberti niet duidelijk in hoeverre het geluid afkomstig van agrarisch gebruik, zoals agrarische werkzaamheden 's avonds laat en 's morgens vroeg, landbouwverkeer en geluid van knalapparatuur meegenomen is in het geluidsonderzoek. Toekomstige bewoners zullen hier (geluids)overlast van ervaren. Dit geldt te meer daar hetgeen wel is onderzocht al aanleiding gaf tot de conclusie dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB en tot het nemen van een ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder. De onderhavige zienswijze heeft voor zover nodig ook te gelden ten aanzien van voormeld ontwerp-besluit nu niet duidelijk is of het vorenstaande afdoende onderzocht is.

Voorts is het Alberti niet duidelijk in hoeverre rekening is gehouden met het gebruik van de Molenweg Zuid door brede landbouwvoertuigen en -machines. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen immers meerdere boerderijen waaronder die van Alberti terwijl ook enkele niet ter plaatse woonachtige agrariërs gronden bewerken in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Met name

tijdens de oogst vindt er zwaar transport van vrachtwagens, oogstmachines en bijv. bietenladers plaats. In de toelichting wordt alleen ingegaan op de toename van het verkeer als gevolg van het bouwen van 50 extra woningen, op de combinatie van de toename van het verkeer en het landbouwverkeer wordt niet ingegaan.

Ook het uitrijden van mest kan leiden tot geuroverlast.

De ervaring leert dat op landbouwpercelen nabij woningen altijd zwerfafval ligt. Dit geldt ook voor percelen langs de ontsluitingsweg(en). Dit vergroot de kans op schade aan machines tijdens de oogst en verontreiniging van de geoogste producten.

Het vorenstaande is vragen om problemen met de toekomstige eigenaren van de woningen. Dit geldt in het bijzonder voor het kadastrale perceel met nummer 796 van Alberti dat aan drie kanten is ingesloten tussen het plangebied en waar Alberti door het deels ontbreken van een buffer groen als het ware tussen de woningen en tot op de gevel/rand tuin straks agrarische bewerkingen waaronder het uitrijden van mest en het werken met gewasbeschermingsmiddelen uitvoert. Dat laatste geld ook voor het kadastrale perceel met nummer 820 van Alberti.

Voor zover Alberti bekend zijn er nog mogelijkheden voor woningbouw in de bestaande kernen (inbreidingslocaties en herbestemming bestaande gebouwen) die nog niet zijn toegepast, terwijl bovendien bouwtitels van particuliere eigenaren binnen kernen worden wegbestemd. Er is niet gekeken of de 50 woningen daar wellicht (geheel of deels) gerealiseerd hadden kunnen worden. Ook is niet gekeken of de 50 woningen wellicht beter aansluitend aan de kern Urmond aan de Maalsteenweg hadden kunnen worden gerealiseerd, waarbij de bruikbaarheid van het agrarische gebied voor de landbouw in ieder geval beter zou zijn dan in deze uitgewerkte optie.

Deze opties (inbreiding/herbestemming/aansluitend aan Maalsteenweg) zijn onvoldoende in kaart gebracht. In plaats daarvan wordt een plangebied voor de realisatie van 50 woningen op deze locatie in het agrarisch buitengebied uitgewerkt. Naar de mening van Alberti is hier sprake van eigendomsplanologie. Niet de vanuit ruimtelijke ordening gezien meest geschikte locatie wordt gekozen maar een locatie die de gemeente toevallig in eigendom heeft. Ook al valt voor een ieder te voorzien dat dit gaat leiden tot problemen tussen de eigenaren van de aansluitende en omliggende agrarische percelen en de toekomstige bewoners. Dit geldt te meer daar tussen de onmiddellijk aansluitende agrarische percelen van Alberti en het plangebied deels geen buffer met de bestemming Groen is opgenomen, zoals hiervoor reeds is vermeld.

In het gebied heeft in het verleden een ruilverkaveling plaatsgevonden. Het gebied is op dit moment landbouwkundig en infrastructureel op orde. Het onderhavige plan verstoort dit. De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van Alberti en van overige agrarische bedrijven in dit gebied worden belemmerd. Er gaat landbouwgrond verloren en de bruikbaarheid van de omringende landbouwpercelen vermindert. De druk op de landbouwgrond neemt verder toe. Het uitgangspunt van de Verklaring van Roermond (zuinig omgaan met landbouwgrond en landbouwcompensatie) wordt niet toegepast en de landbouw wordt niet gecompenseerd voor aantasting van de landbouwgrond en infrastructuur. Naar de mening van Alberti wordt dan ook ten onrechte gekozen voor woningbouw binnen

arvalis

het onderhavige plangebied in plaats van binnen bestaande kernen. Alternatieve locaties zijn niet althans onvoldoende onderzocht.

Alberti is van mening dat de belangen van Alberti en de overige agrariërs in dit gebied onvoldoende zijn meegenomen en afgewogen tegen de belangen bij woningbouw in het onderhavige plangebied. Het plan is bovendien meteen als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en niet eerst als voorontwerp.

Ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-Noord

De onderhavige zienswijze is uitdrukkelijk ook gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-Noord. Middels dit ontwerp-bestemmingsplan worden de gronden van Alberti wederom onder de werking van het overgangsrecht gebracht.

Ter voorkoming van onnodige herhalingen verzoekt Alberti u hetgeen hij hiervoor heeft opgemerkt in de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1 als hier herhaald en ingelaste te beschouwen.

Nu het bestemmingsplan Bramert-Noord is vastgesteld op 3 juni 2010 en sedertdien geen woningbouw heeft plaatsgevonden in het gebied Bramert-Noord, in 2018 in het coalitieakkoord de woningbouwlocatie Bramert-Noord enkel is aangemerkt als uitbreidingslocatie voor de bouw van 50 woningen ter afronding van de kern Urmond-Oost en ook thans (12 jaar na dato) slechts een eerste fase woningbouw voor 50 woningen wordt voorzien in een beperkt deel van Bramert-Noord blijkt dat er geen verdere concrete vooruitzichten zijn voor woningbouw van de 350 woningen.

Er is niet toereikend onderzocht of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de overige 350 woningen en het (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) beleid gaat uit van het schrappen van overbodige plancapaciteit.

Het is dan ook vreemd dat in de toelichting wordt gesteld dat "hoewel vooralsnog op korte termijn geen sprake is van een concrete invulling van het resterende gebied er voldoende aanleiding is om de resterende plancapaciteit voorlopig te behouden en aan te nemen dat het behoud van die plancapaciteit voorziet in een goede ruimtelijke ordening." Dit geldt te meer nu aan deze passage zelfs nog wordt toegevoegd dat daarmee overigens niet gezegd is dat deze planologische mogelijkheden op termijn niet alsnog kunnen worden geschrapt.

Alberti is van mening dat het niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening om, terwijl er geen verdere concrete vooruitzichten zijn voor verdere woningbouw buiten de thans voorziene 50 woningen, de gronden van Alberti en andere agrariërs in het gebied Bramert-Noord nogmaals onder de werking van het overgangsrecht te brengen met (als de visie van de gemeente moet worden gevolgd) beperkingen voor die agrariërs die volgens de gemeente zelfs niet meer van het ene normale agrarische grondgebruik/teelt op de andere mogen overschakelen volgens het overgangsrecht. Het zonder concrete plannen blijven persisteren in een bestemming Wonen uit te werken tast naar de mening van Alberti de belangen van Alberti en andere agrariërs bij een bestendige bedrijfsvoering en het kunnen veranderen van de agrarische bedrijven onevenredig aan. Alberti is van mening dat aan zijn gronden en de andere agrarische gronden in het betreffende gebied in redelijkheid wederom een agrarische bestemming had behoren te worden toegekend. Hiermee en met de

arvalis

belangen van Alberti en de overige agrariërs in het gebied is ten onrechte geen rekening gehouden.

Bijgaand overleg ik de door Alberti ondertekende machtiging.

Redenen, weshalve Alberti de gemeenteraad verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Bramert-Noord Fase 1, het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening Bramert-Noord zodanige aanpassingen aan te brengen dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

[redacted]

Mr. P.M.E.P.J. (Patricia) Joosten
Jurist / NMI-registermediator