

Zienswijzennota

Elsteren 2 te Well

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Elsteren 2 te Well heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan regelt de sloop van de kassen aan de Elsteren 2 in Well en daarvoor in de plaats de realisatie van 2 woningen.

De agrarische bestemming wordt herzien naar een woonbestemming voorzien van een landschappelijke inpassing.

Rijkswaterstaat heeft over dit plan een schriftelijk zienswijze ingediend. De brief van 29 januari 2024 is op 31 januari 2024 ontvangen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingekomen tijdens de termijn van inzage en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze Rijkswaterstaat (verder RWS)

Ligging in waterbergend deel rivierbed

RWS geeft aan dat de locatie Elsteren 2 is gelegen in het waterbergend deel van het rivierbed. Dan dient in de plantoelichting te worden aangegeven hoe het eventuele verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd.

Hierbij is van belang dat het maatgevend hoogwater hier 14,33m +NAP bedraagt. Daarmee is de locatie deels hoogwatervrij gegeven. Ook wordt er aangegeven dat er meer bebouwing wordt gesloopt dan dat er aan volume wordt teruggebracht. Dit betekent dat er geen sprake is van bergingsverlies. Er dient echter wel een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd.

Gemeentelijke reactie

Het is bekend dat de locatie Elsteren 2 in het waterbergend deel ligt van het rivierbed. Dit is ook op de verbeelding van dit plan aangegeven. Zoals ook al in de zienswijze is aangegeven zal dit plan zorgen voor meer sloop van bebouwing dan volume dat wordt teruggebracht. Er is dus geen sprake van bergingsverlies. Dit is een gunstig effect van dit plan.

In de zienswijze wordt erop gewezen dat er wel een vergunning in het kader van de Waterwet dient te worden aangevraagd.

Hierover is met de initiatiefnemer afgestemd. Aangegeven is dat die een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten moet aanvragen (de Waterwet is per 01-01-2024 komen te vervallen).

Dit onderdeel van de zienswijze geeft echter geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Kamerbrief Water en bodem sturend

RWS wijst op de kamerbrief Water en bodem sturend. In deze brief staat aangegeven dat er in de uiterwaarden (die vallen onder de Beleidslijn grote rivieren, Bgr) geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Het aanscherpen van deze beleidslijn is in onderzoek.

Gemeentelijke reactie

*De kamerbrief Water en bodem sturend gaat over het toekomstige beleid ten aanzien van de uiterwaarden die vallen onder de Beleidslijn grote rivieren. Insteek van de kamerbrief is dat er in deze gebieden in de toekomst **geen** nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Als dit nieuwe beleid in werking treedt zal dit betekenen dat de twee woningen aan de Elsteren 2 niet mogen worden gebouwd.*

Echter de aanscherping van dit beleid is in onderzoek en het is nog niet duidelijk op welke termijn dit beleid daadwerkelijk aangescherpt zal worden. Daarnaast zal het juridisch instrumentarium om dit te effectueren nog ontwikkeld moeten worden. De verwachting is dat dit niet op korte termijn staat te gebeuren. De mogelijkheden voor het verlenen van die vergunning zijn echter afhankelijk van de ontwikkelingen die het gevolg zijn van de kamerbrief Water en bodem sturend.

Op dit moment is het onder het huidige beleid mogelijk om dit bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. Juridisch is er nu geen belemmering om dit plan nu vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gebiedsontwikkeling groene rivier Well

Daarbij wordt in de zienswijze aangegeven dat de de aanscherping van het beleid niet van toepassing is op ontwikkellocaties waar met het Rijk al bestuurlijke (beleids)afspraken over zijn gemaakt. Elsteren 2 maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling groene rivier Well. Op grond van dat plan komt Elsteren 2 achter een compacte dijk te liggen. Het onherroepelijk worden van het besluit over de realisatie van een dijkversterking/systeemmaatregel is het moment om een andere status van het gebied achter de primaire kering in gang te zetten. De inwerkingtreding volgt zodra met de fysieke wijziging van de kering is begonnen.

Gemeentelijke reactie

In de kamerbrief is aangegeven dat de aanscherping van het beleid niet van toepassing is op ontwikkellocaties waar met het Rijk al bestuurlijke (beleids)afspraken over zijn gemaakt. Een dergelijke ontwikkellocatie is de Gebiedsontwikkeling groene rivier Well. De locatie Elsteren 2 ligt binnen deze gebiedsontwikkeling. Elsteren 2 ligt al achter een dijk, maar op basis van de plannen voor de Groene Rivier komt er rond Elsteren een compacte kering te liggen. Hierbij blijft er zoveel mogelijk ruimte voor het systeem van de Maas bij hoogwater. Zie afbeeldingen hieronder.



De afspraak is dat als een start is gemaakt met de fysieke wijziging van de kering, Elsteren 2 een andere status krijgt. Dan zal voor deze locatie het huidige waterbergend regime vervallen. De beperkingen die er dan gelden vanuit de Beleidslijn grote rivieren zijn dan niet meer van toepassing. Dit betekent dat de 2 woningen vergund kunnen worden. Ook als de aanscherping van het beleid over de uiterwaarden op basis van de kamerbrief Water en bodem sturend al is doorgevoerd.

Het staat buiten kijf dat de kering die nu bescherming biedt aan Elsteren 2 versterkt gaat worden. Er is op dit moment sprake van een noodkering met op sommige plekken een bescherming van minder

dan 1:30. De prioriteit is daarmee hoog. Dat is ook de reden dat op dit moment vergevorderde plannen zijn de kering op korte termijn te versterken in intensieve samenwerking tussen het Ministerie, Rijkswaterstaat, provincie Limburg, Waterschap Limburg en de gemeente Bergen.

Ook dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om dit bestemmingsplan aan te passen

Conclusie

Allereerst is het op basis van het huidige beleid mogelijk om dit plan te realiseren. Juridisch is er nu geen belemmering om dit plan niet vast te stellen.

Immers het beleid op basis van de kamerbrief is nog niet aangescherpt en het juridisch instrumentarium om dit te effectueren moet nog ontwikkeld worden. Dit zal naar verwachting niet op korte termijn gebeuren.

Daarbij is het van belang dat Elsteren 2 onderdeel uitmaakt van de Gebiedsontwikkeling groene rivier Well. Dit is een ontwikkellocatie waarop de kamerbrief Water en bodem sturend niet van toepassing is. Op basis van die Gebiedsontwikkeling zal op termijn voor Elsteren 2 het regime van de Beleidslijn grote rivieren komt te vervallen bij versterking van de kering. Dit betekent dat de 2 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Dit alles leidt tot de conclusie dat de zienswijze ongegrond is geen aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

N.B. Over de zienswijze heeft overleg plaats gevonden met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is in overleg met Rijkswaterstaat over de actuele (beleids-)ontwikkelingen m.b.t. (de omgeving van) het plangebied en hoe de beoogde ontwikkeling inpasbaar is in dit geheel.

Rijkswaterstaat adviseert om vroegtijdig een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten aan te vragen, zodat bij eventuele beleidswijzigingen, deze stap reeds is genomen.

Initiatiefnemer is deze vergunning aan het voorbereiden op basis van het bestemmingsplan.

Aangezien er nog geen bouwtekeningen zijn (mede gezien de fase van dit project), de kavels nog verkocht dienen te worden en de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het nog niet direct mogelijk de aanvraag van de watervergunning in te dienen. Desalniettemin zijn de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat in overleg op welke manier hier vorm aan gegeven kan worden.

Bijlage:

Zienswijze van RWS 29 januari 2024 (ingekomen op 31 januari 2024).