



aan: de gemeenteraad van Noordoostpolder
initiatiefvoorstel van de fractie ChristenUnie - SGP
datum: 13 mei 2008

OP HET WATER WONEN IN EMMELOORD





ARCHITECTENBUREAU MARLIES ROHMER AMSTERDAM

Inhoud	
Aanleiding	2
Voorstel	3
Schetsplan “Op het water wonen”	3
Watersysteem Emmelhage.	4
Financiën	5
Voor- en nadelen	6
Besluit	6
Bijlage 1 Exploitatieberekening	7

Initiatiefvoorstel **Op het Water Wonen in Emmelhage te Emmeloord**

Aanleiding

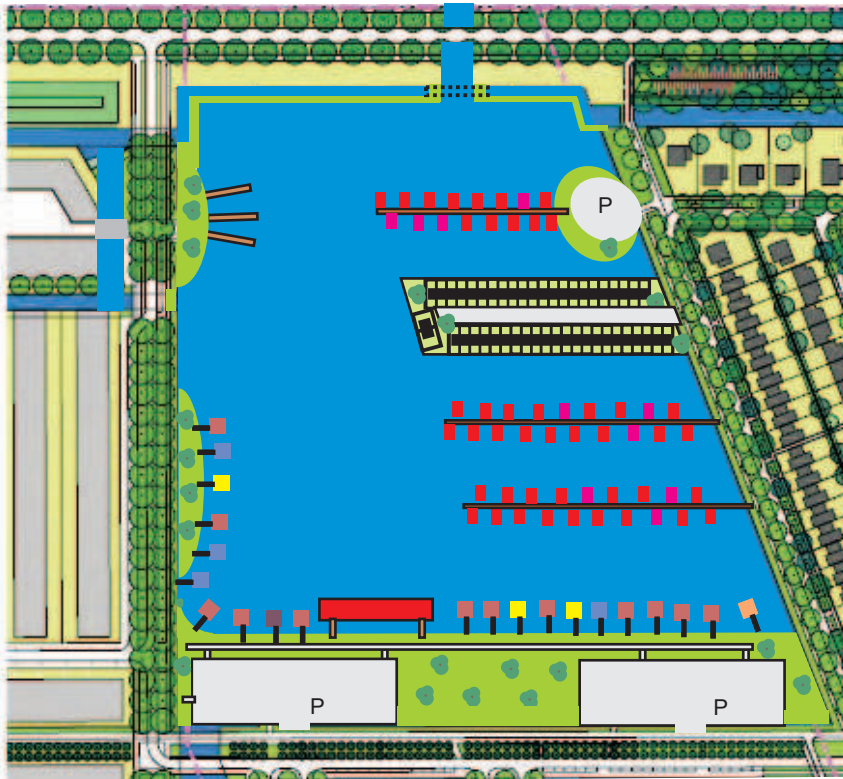
Als belangrijk uitgangspunt voor het verbeteren van het imago van Noordoostpolder ziet het college het verbijzonderen van het woningaanbod. De ChristenUnie-SGP heeft per omgaande de handschoen opgenomen en komt met een initiatiefvoorstel voor een deel van Emmelhage.

Eén van de mogelijkheden om te verbijzonderen is het nieuwe wonen. Een vorm van nieuw wonen is wonen op het water.

In Emmelhage worden tot heden traditionele woningen gebouwd. Aangezien de bevolkingsgroei in Noordoostpolder achterblijft bij de prognoses en weinig mensen van buiten onze gemeente in ons mooie gebied komen wonen biedt een nieuwe aantrekkelijke woonvorm tegen betaalbare prijzen wellicht meer mogelijkheden voor de eigen inwoners en mensen van buiten onze gemeente.

Wanneer in Emmelhage meer woningen verkocht en gebouwd worden, kunnen de definitieve voorzieningen en de definitieve infrastructuur sneller worden aangelegd. De bouwfase kan verkort worden en de oorspronkelijke planning kan wellicht beter haalbaar worden gemaakt.

Een tweede punt van aandacht is de waterberging in het noordwestelijk deel van de Lage Polderafdeling van de Noordoostpolder en met name het akkerbouwgebied ten noorden van Emmelhage. Dit gebied staat in het omgevingsplan van de provincie 2006 en het waterbeheersplan 2007-2011 van het waterschap Zuiderzeeland aangegeven als een bodemdalingsgebied. Dit houdt in dat de bodem daar ten opzichte van de directe omgeving sneller zal dalen en dat dit gebied langzaam maar zeker zal vernatten. Wanneer het waterpeil hetzelfde blijft zullen deze akkers niet meer geschikt zijn voor akkerbouw. Het zal bij extreme hoge waterstanden als noodoverloopgebied gaan functioneren. Zo wordt kostbare landbouwgrond minder geschikt voor de akkerbouw. Wanneer er in de directe omgeving van dit bodemdalingsgebied genoeg ruimte is om het water te bergen kan het waterpeil in het bodemdalingsgebied worden aangepast, (bijv. door onderbemaling, zoals bij Tollebeek), zodat deze gronden geschikt blijven voor akkerbouw. Over dit aspect zal overleg moeten worden gepleegd met het waterschap.



figuur 1

Voorstel

In het bestemmingsplan Emmelhage 2004 is in het centrumgebied een deelgebied bestemd voor “Waterwonen”. Op de plankaart staan woningen langs het water gelegen rondom een binnenterrein. Om het waterwonen te kunnen beleven moet men eigenlijk óp het water wonen.

Wij stellen daarom voor om het genoemde deel van het bestemmingsplan Emmelhage te wijzigen en het gebied waterwonen als waterplas of klein meer in te richten voor drijvende woningen, paalwoningen en eventueel nog meer alternatieve woonvormen, kortom het gebied te verbijzonderen. Deze waterplas wordt niet opgenomen in het aparte watersysteem van de wijk Emmelhage, maar via de Onderduikerstocht in verbinding gebracht met het open water van de Lage Polderafdeling en het doorgaande vaarwater van de Lemstervaart.

Op deze wijze ontstaan mogelijkheden voor nieuwe en aantrekkelijke woonvormen en wordt een gebied van ca. 8 ha. ingericht als waterberging die bestemd is voor hoofdwatersysteem van de Noordoostpolder. De waterberging in de Lage Polderafdeling wordt substantieel (ca. 2,7%) vergroot. Dit houdt in dat er een robuuster watersysteem ontstaat dat minder gevoelig is voor grote peilafwijkingen

Schetsplan “Op het water wonen”

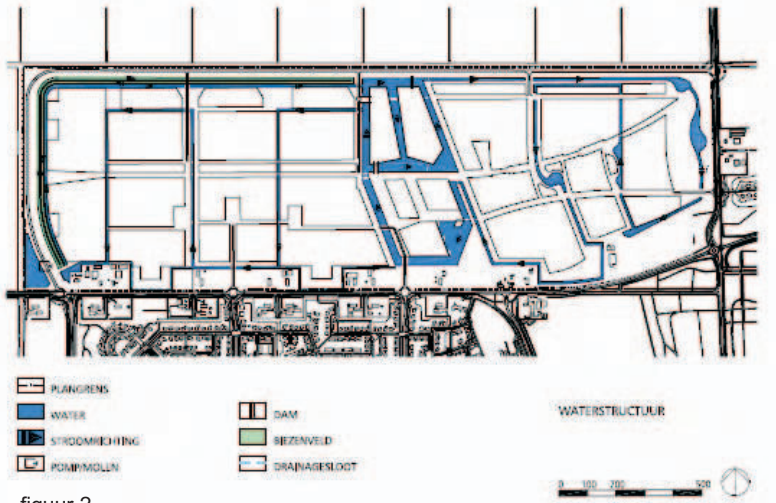
Het schetsplan kan in hoofdlijnen er als volgt uitzien (zie figuur 1).

Inrichting waterplas.

Er is plaats voor ongeveer 53 drijvende woningen (watervilla's) en circa 21 paalwoningen. Er komen acht appartementen en tussen de drijvende woningen worden circa 46 woningen aan het water gerealiseerd. Het totaal van het aantal woningen komt op 128. De kavels van de drijvende woningen en de paalwoningen zijn circa 140m² a 150m². Eventuele boten kunnen worden afgemeerd naast de drijvende woningen en er is een directe verbinding met doorgaand vaarwater.

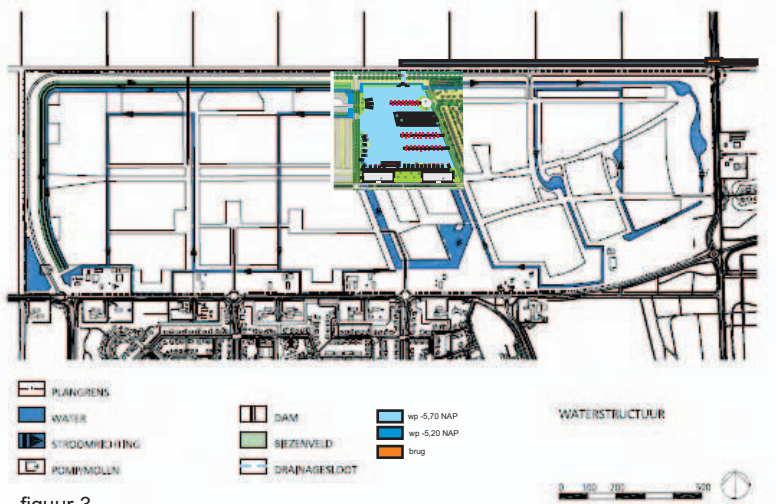
In het bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van circa 130 woningen op dit deelgebied van 9,2 hectare.

De grond onder de drijvende woningen en de paalwoningen wordt in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Het water blijft dus in eigendom van de gemeente om de functie van waterberging duurzaam te kunnen blijven garanderen. De eeuwigdurende erfpacht wordt in één keer afgekocht.



figuur 2

In de noordwesthoek van het gebied komt een jachthaven voor de andere bewoners van Emmelhage met een trailerhelling. Om het water voor pleziervaartuigen bevaarbaar te maken wordt er een open verbinding gemaakt met de Onderduikerstocht. De Onderduikerstocht zal worden verbreed en er komen twee bruggen met een doorvaarhoogte van 2,5m.: een brug in de Banterweg en één in de noordelijke ontsluitingsweg. De waterplas krijgt natuurvriendelijke en variërende oevers met een zo hoog mogelijke belevingswaarde. Er ontstaan mogelijkheden voor spelevaren en oeverrecreatie in de wijk. Ook zullen er mogelijkheden zijn om te roeien en te kanoën.



figuur 3

Watersysteem Emmelhage.

Emmelhage heeft zijn eigen waterhuishouding (zie figuur 2) Het streefpeil in Emmelhage is 5,2m- NAP en het peil van de Onderduikertocht is -5,70m- NAP. Om het concept van het watersysteem binnen Emmelhage in stand te houden wordt er een sifon- constructie toegepast. Deze buis-constructie gaat onder de vaarweg door ter plaatse van de brug in de noordelijke ontsluitingsweg en maakt het mogelijk dat de watercirculatie in de wijk Emmelhage op de geplande wijze mogelijk blijft. In het plan wordt een extra circulatiegemaal opgenomen om de waterkwaliteit in de waterplas c.q.het meer zo goed mogelijk te waarborgen. (zie figuur 3)



Financiën

Er zijn aan het plan een aantal extra kosten verbonden:

- twee bruggen
- verbreding van de Onderduikerstocht
- extra kosten nuts-aansluitingen en aansluitingen op het riool
- de aanleg van drijvende steigers
- de aanleg van de jachthaven
- de extra kosten voor het verdiepen van het gebied “Op het water wonen”
- de aanleg van het watersysteem

De extra kosten worden gedekt door m2 prijs van de waterkavel. De prijzen voor de waterkavel komen op circa € 580 per m2 voor de drijvende woningen en € 480 per m2 voor de paalwoningen. De kostenberekening is gebaseerd op marktprijzen. Dit resulteert in een klein positief saldo, zie bijlage 1.

De conclusie kan dan ook luiden dat het voorstel voor het waterwonen budgettair neutraal is.

Voor- en nadelen

Voordelen.

- innovatieve en aantrekkelijke woonvormen mogelijk.
- variërende woonvormen in Emmelhage.
- synergievoordelen t.a.v. de waterberging in de Noordoostpolder en positieve effecten op landbouwmogelijkheden
- mogelijkheden voor het neerleggen van de eigen boten en een kleine jachthaven.
- mogelijkheden voor oever- en waterrecreatie.
- budgettair neutraal

Nadelen.

- herziening bestemmingsplan.

Besluit

Het college te verzoeken:

- het hiervoor omschreven voorstel nader uit te werken
- overleg te plegen met het waterschap over het te behalen synergievoordeel
- een voorstel aan de raad te doen om het bestemmingsplan 2004 voor Emmelhage deelgebied Waterwonen te wijzigen conform het hiervoor omschreven voorstel en een daarop gebaseerde exploitatieberekening

Namens de fractie van ChristenUnie - SGP

G.J. Veldkamp

**Bronnen:**

Bestemmingsplan Emmelhage 2004
Omgevingsplan 2006 provincie Flevoland
Waterbeheersplan 2007 – 2011 Waterschap Zuiderzeeland
Illustraties paalwoningen waterwoning Architectenbureau Marlies Rohemer
project Waterbuurt west IJburg

Bijlage 1 Exploitatieberekening

Meerkosten

<i>Extra ontgraven gebied waterwonen</i>			
Grond en zand ontgraven	91800 m2		
Zand afvoeren	196200 m3	€ 1,40	€ 274.680,00
Grond afvoeren	150000 m3	€ 3,00-	€ 450.000,00-
	35200 m3	€ 3,00	€ 105.600,00
<i>Verbreden onderduikerstocht</i>			
2000m1			
Ontgraven en afvoeren	20000 m3	€ 5,00	€ 100.000,00
Nieuwe beschoeiing	4000 m1	€ 45,00	€ 180.000,00
<i>Extra kosten aansluiten nuts en riolering</i>			
Paalwoningen	21 st	€ 5.000,00	€ 105.000,00
Drijvende woningen	53 st	€ 10.000,00	€ 530.000,00
Appartementen	1 st	€ 22.500,00	€ 22.500,00
<i>Bruggen</i>			
Brug ontsluitingsweg	1 st	€ 210.000,00	€ 210.000,00
Brug Banterweg	1 st	€ 250.000,00	€ 250.000,00
<i>Inrichting watergebied</i>			
Jachthaven	1 st	€ 140.000,00	€ 140.000,00
Drijvende steigers	3 st	€ 110.000,00	€ 330.000,00
<i>Aanpassing watersysteem</i>			
Sifonconstructie	1 st	€ 89.000,00	€ 89.000,00
Circulatiegemaal	1 st	€ 68.000,00	€ 68.000,00
<i>Extra onderhoud</i>	30 jaar	€ 10.000,00	€ 300.000,00
			€ 2.254.780,00
<i>Voorfinanciering (5% rente jaar)</i>	3 jaar	€ 112.739,00	€ 338.217,00
<i>Onvoorzien</i>	20 %	€ 450.956,00	€ 450.956,00
Totaal meerkosten			€ 3.043.953,00
Meeropbrengsten plan			€ 3.214.960,00
Meerkosten plan			€ 3.043.953,00 -
Saldo			€ 171.007,00 +

Meer opbrengsten

Bestemmingsplan 2004

Uitgeefbaar terrein	23400 m2	€ 172,00	€ 4.024.800,00-
130 woningen gemiddeld 180m2			

Op het water wonen

Uitgeefbaar terrein			
Grond gebonden woningen	8280 m2	€ 172,00	€ 1.424.160,00
46 st 180m2			
Paalwoningen			
21 st 150m2	3150 m2	€ 480,00	€ 1.512.000,00
Drijvende woningen			
53 st 140m2	7420 m2	€ 580,00	€ 4.303.600,00
			€ 3.214.960,00