

Aan: de gemeenteraad van Noordoostpolder  
Van: de fractie van ChristenUnie/ SGP  
Datum: 13 mei 2008

## 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.

### **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 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 Wonen op het water

Het schetsplan kan in hoofdlijnen er uitzien als volgt

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 140m<sup>2</sup> a 150m<sup>2</sup>. 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.

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.

#### Watersysteem Emmelhage.

Emmelhage heeft zijn eigen waterhuishouding

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.

#### 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.

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van de fractie van Christen Unie - SGP van 13 mei 2008,

B E S L U I T:

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

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 29 mei 2008.

De griffier,

de voorzitter,