

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93 NWAB 0636 7572 69
BIC NWABNL2G


Waterschap
Rivierenland

Gemeente Nijmegen

Postbus 9105
6500HG NIJMEGEN

Bur: R.0-10
Nr: 18.0005949
- 1 AUG. 2018
Ingekomen
Gemeente Nijmegen



VERZONDEN 24 JULI 2018

Datum:
24 juli 2018

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
2018081931/2018089038

Behandeld door:
K. Oosters-de Boer

Onderwerp:

Wateradvies bestemmingsplan Landschapszone -7 en Landschapszone-8 Drijvende
Woningen Waalsprong Nijmegen

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 90
k.oosters@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Uw toegezonden wijzigingsplan (Landschapszone – 7, drijvende woningen Lentse Plas) en postzegelbestemmingsplan (Landschapszone – 8, drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) geven aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

Het waterschap is tijdig en goed betrokken bij deze ruimtelijke ontwikkeling.

Het plan betreft het realiseren van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas binnen het specifieke watersysteem van de Waalsprong.

Het realiseren van drijvende woningen biedt een woonvorm welke nog niet binnen de Waalsprong aanwezig is. Daarnaast zijn drijvende woningen een interessante ontwikkeling in het kader van ruimtelijke adaptatie strategieën. Met name de effecten van klimaatverandering zijn nog onvoldoende voorspelbaar om zekerheid te kunnen bieden ten aanzien van de ruimtelijke consequenties. Wij zijn en blijven daarom graag nauw betrokken bij het gehele proces van het opstellen van het bestemmingsplan tot en met de beheerfase. Dit ook met het oog op kennisontwikkeling ten aanzien van multifunctioneel ruimtegebruik en duurzame energie.

Ruimtelijke consequenties

In januari 2010 is het bestemmingsplan Landschapszone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas. De Lentse Plas is inmiddels gerealiseerd en de Oosterhoutse Plas is vanaf 2020 gereed. De voorliggende plannen omvatten gezamenlijk een lager aantal drijvende woningen dan oorspronkelijk beoogd.

Wij hebben enkele opmerkingen en aandachtspunten die betrekking hebben op de Regels en Toelichting van het bestemmingsplan:

Verbeelding:

Algemeen

1. De verbeelding is lastig te beoordelen vanwege de bestemmingen die over elkaar heen liggen. Om de verbeelding goed te kunnen beoordelen adviseren wij u om deze via ruimtelijke plannen of digitaal aan ons aan te leveren.
2. De waterbergende functie van de plassen is essentieel voor de waterhuishouding van het watersysteem Waalsprong. Het beschermen van deze waterbergende functie is daarom belangrijk. Dit geldt eveneens voor de natuurvriendelijke oevers welke een belangrijke functie hebben voor de ecologie en de waterkwaliteit van de plassen. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterberging op de verbeelding volstaat om deze waterbergende functie te beschermen.
3. De plassen in de landschapszone zijn zowel onderling verbonden, als via een stelsel van gemalen en stuwen met de drie singels in de Waalsprong. De verbindingen tussen deze waterhuishoudkundige elementen zijn essentieel voor de aanvoer en de afvoer. Deze verbindingen dienen te allen tijde vrij te blijven van obstakels om het goed functioneren van het watersysteem niet te belemmeren. Op de verbeelding is het daarom van belang te borgen dat deze verbindingen gevrijwaard blijven van bebouwing en andere obstakels. Dit is momenteel niet het geval. Wij zien deze verbindingen bij voorkeur met de primaire bestemming Water opgenomen.

Landschapszone – 7, drijvende woningen Lentse Plas

1. De verbinding tussen de Lentse en de Oosterhoutse Plas dient gevrijwaard te blijven van obstakels voor het functioneren van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud. Wij zien bij voorkeur deze verbinding met de primaire bestemming Water opgenomen op de verbeelding. Wij treden hierover graag met u in nader overleg.

2. De verbinding tussen de lus van Laauwik en de Oosterhoutse Plas dient eveneens waterhuishoudkundig goed te kunnen functioneren. Binnen het doorstroomprofiel van de singel naar de plas, is het toelaten van obstakels niet acceptabel. Wij zien dit doorstroomprofiel bij voorkeur met de primaire bestemming Water opgenomen. Over de exacte afmetingen en ligging van dit doorstroomprofiel in de Lentse plas treden wij graag nader met u in overleg.
3. Nabij kunstwerk K11, is een onderdeel van het watersysteem Lent, opgenomen met de bestemming Groen. Dit is een belangrijk onderdeel van het primaire watersysteem en zou als Water opgenomen moeten worden.

Landschapszone – 8, drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas

4. De verbindingen tussen de diverse plassen en singelelementen dienen als Water bestemd te worden vanwege het grote belang voor het functioneren van het watersysteem van de Waalsprong. Graag treden wij in nader overleg over de exacte afmetingen en ligging van het te borgen doorstroomprofiel met name aan de noordzijde van de Oosterhoutse plas richting de aanvoer van inlaatgemaal K2.

Regels

1. Artikel 2 Wijzen van meten. Wij adviseren u om hier aan te geven, net als in de toelichting, wat het uitgangspunt is voor bijvoorbeeld de bouwhoogtes.
2. Artikel 6 Wonen- drijvende woningen. Gezien de grote bouwvlakken adviseren wij u om maximale oppervlakten op te nemen per woning, voor zowel de drijvende woning zelf (hoofdgebouwen) als voor de overige voorzieningen zoals (drijvende) tuinen en terrassen, steigers en vlonders e.d.
3. Artikel 6 voorziet in een minimale afstand van 5 meter tussen de drijvende woningen (hoofdgebouwen). Er zijn echter geen minimale afstanden opgenomen tussen de overige voorzieningen. Vanwege het benodigde beheer en onderhoud aan zowel de waterbodem als de aanliggende oevers, is het van belang dat deze bereikbaar blijven. Wij adviseren daarom een minimale afstand van 5 meter tussen de objecten inclusief overige voorzieningen op te nemen.

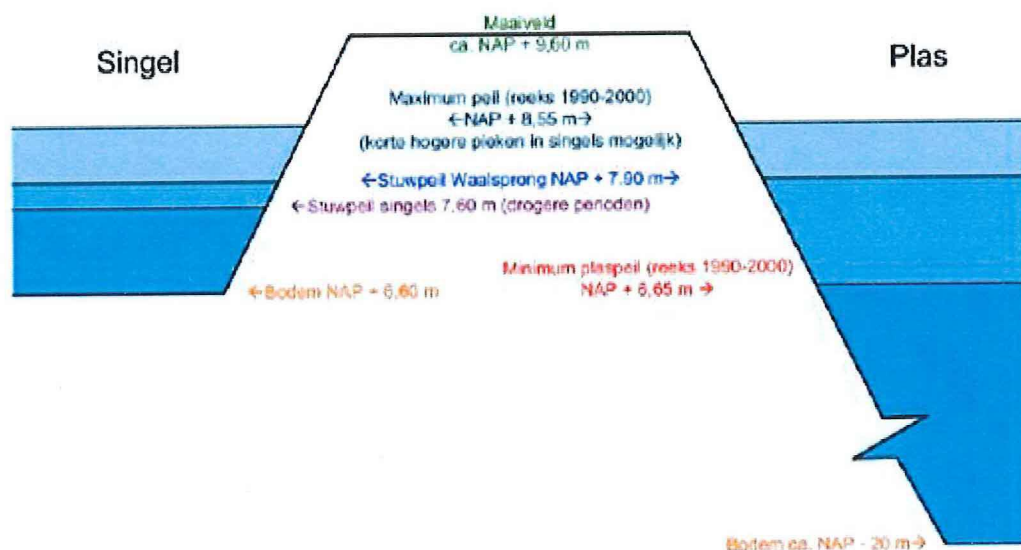
Toelichting/waterparagraaf

In hoofdstuk 4 is de Waterparagraaf opgenomen. De realisatie van drijvende woningen is binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland niet gangbaar. Er is daarom nog geen beleid specifiek voor drijvende woningen vastgesteld waarnaar verwezen kan worden in de waterparagraaf. Wel zijn er diverse waterhuishoudkundige belangen welke relevant zijn om te borgen in het bestemmingplan. Daarnaast geeft de specifieke waterhuishouding van de Waalsprong kaders mee voor de realisatie en instandhouding van de woningen.

In onze optiek is in deze waterparagraaf nog onvoldoende beschreven wat de specifieke relatie tussen de waterwoningen en de waterstaatkundige belangen is. Hieronder geven wij aan op welke aandachtsgebieden de waterparagraaf aanpassingen behoeft, dan wel welke aandachtspunten nog nader afstemming vergen voor vervolgstappen richting de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zoals voor de uitwerking van de benodigde watervergunning, het opstellen van verkoopdocumentatie en kavelpaspoorten en koopovereenkomsten en mogelijke aanpassing van vigerende regelgeving:

Waterpeilen

1. Op pagina 27 is niet opgenomen wat de bandbreedte is aan optredende waterpeilen en de kans van voorkomen. Voor de realisatie van drijvende woningen zijn deze inzichten wel van belang. In het WIW (Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009) is onderstaande figuur opgenomen, waarin de berekende bandbreedte van de plaspeilen is weergegeven. Recent is het onderliggende grondwatermodel van het WIW herijkt en ook gekeken naar de effecten van klimaatverandering en met name de effecten van langdurige droogte. Daaruit is gebleken dat bij de klimaatmodellen van het KNMI, er rekening gehouden moet worden met lagere plaspeilen dan in het oorspronkelijke model berekend. Nog onvoldoende zekerheid kan geboden worden over de effecten van klimaatverandering op de waterpeilen. Terecht is in de toelichting opgenomen dat het waterschap geen garantie kan bieden voor de peilen, aangezien het een geïsoleerd en zelfvoorzienend systeem betreft waarbij de plaspeilen met name beïnvloed worden door het regionale grondwatersysteem en de rivierwaterstanden (Waal). Wij adviseren echter wel om de bandbreedte van de optredende peilen en de verwachte impact van klimaatverandering nadrukkelijker op te nemen in de waterparagraaf. Ook in de paragraaf Klimaat (4.12) zou een verwijzing naar de impact van klimaatverandering op de waterhuishouding opgenomen kunnen worden. In deze paragraaf is nu met name aandacht besteed aan de energietransitie.

**Figuur 2.1: Overzicht belangrijke hoogtematen**

2. In de toelichting is opgenomen dat de drijvende woningen op een afstand van 25 tot 40 meter vanaf de insteek worden geplaatst. Door het ontbreken van dwarsprofielen kunnen wij niet beoordelen of daarmee ook bij lage waterstanden, het aannemelijk is dat de woningen daadwerkelijk zullen blijven drijven. De peilfluctuaties van circa 2 meter vragen in ieder geval wel om aandacht bij het ontwerp van de voorzieningen tussen de woningen en de oevers. Daarnaast adviseren wij u om een plan op te stellen wat handelingsperspectief biedt aan alle betrokkenen in het geval van onvoorziene omstandigheden zoals dreigende droogval.
3. Verder missen wij in de toelichting of er een analyse van de effecten van wind en golfslag is uitgevoerd naar de leefbaarheid van de woningen. Wij raden aan om voor beide plassen te bepalen wat bij de lengte van de plassen en optredende windrichtingen, het effect op de golfslag en de impact op de woningen zal zijn en op dit punt de toelichting uit te breiden. Door opstuwing kan een verhang optreden in de waterpeilen, waardoor er een verschil kan optreden in de lokaal optredende maximale waterpeilen ten opzichte van het berekende maximale peil, gemiddeld voor de drie plassen.

Aan- en afvoer watersysteem

4. In de toelichting is niet beschreven dat de drijvende woningen beoogd zijn nabij locaties waar essentiële verbindingen in het watersysteem aanwezig zijn. Het waterhuishoudkundig systeem van de Waalsprong bestaat uit een stelsel van 3 plassen welke onderling verbonden zijn, en 3 singellussen welke in verbinding staan met de plassen. Zie bijlage 1 voor de kaart met het inrichtingsplan. Voor het goed functioneren van het systeem is het essentieel dat de verbindingen tussen de plassen onderling en de verbindingen tussen de plassen en de singels obstakelvrij blijven en niet negatief beïnvloed worden door de realisatie van drijvende woningen.
- Specifiek voor de Lentse Plas betekent dit dat het doorstroomprofiel tussen de plas en de kunstwerken K11 en K12 vrij van obstakels en te allen tijde bereikbaar dient te zijn voor het onderhoud van deze wateren. Ook de verbinding tussen de Lentse Plas en de Oosterhoutse Plas (K1A – K1B, inclusief de tussenliggende watergangen) dient obstakelvrij te blijven voor de doorstroming en het beheer en onderhoud.
- Specifiek voor de Oosterhoutse Plas betekent dit dat de verbinding tussen de Lentse Plas en de Oosterhoutse Plas (K1A – K1B, inclusief de tussenliggende watergangen) obstakelvrij dient te blijven, evenals een doorstroomprofiel tussen de verbinding van K4, K10 en K2. Voor het projecteren van deze verbinding op de juiste locatie en met de juiste afmetingen treden wij graag in nader overleg.

Waterkwaliteit

5. In de waterparagraaf is uitvoerig stil gestaan bij de omgang met hemelwater en de relatie met de waterkwaliteit. Belangrijk is dat de woningen en de bijbehorende voorzieningen geen negatieve effecten hebben op de algehele waterkwaliteit en specifiek op de zwemwaterkwaliteit van het strand aan de Lentse Plas. Dit is zowel van belang bij de bouw en het hebben van de woningen inclusief de voorzieningen, maar ook bij het onderhoud ervan. Het waterschap wordt graag betrokken bij het opstellen van documentatie zoals kavelpaspoorten en het verstrekken van de benodigde informatie richting ontwikkelaars en (potentiële) eigenaars.
6. Voor de energievoorziening wordt het onttrekken van warmte uit oppervlaktewater beoogd. In de paragraaf Klimaat is afdoende aangegeven dat afstemming met het waterschap nodig is.

Beheer en Onderhoud van het oppervlaktewater

7. In de toelichting is aangegeven dat het waterschap verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de plassen tot de insteek. Waterschap Rivierenland heeft nog geen beleid specifiek voor drijvende woningen. Wij maken graag nadere afspraken met u over het beheer en onderhoud en de instandhouding van de oevers. De oevers zijn namelijk van groot belang voor de vestiging van waterplanten in de plassen en het bieden van een habitat aan vissen zoals benoemd in de streefbeelden in het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan. Voor een goed beheer en onderhoud is de bereikbaarheid van de oevers van belang. Tussen de drijvende woningen zal daarom afdoende ruimte moeten resteren om de oevers ook vanaf het water te kunnen bereiken met het daartoe gangbare materieel.
8. In de toelichting is opgenomen dat rondom de woningen een C-status zal worden toegekend. Waterschap Rivierenland heeft momenteel nog geen beleid voor drijvende woningen. Dit is daarom een intentie, waarbij nadere afspraken gemaakt moeten worden voorafgaand aan de verkoop en realisatie en met betrekking tot de onderhoudsplicht en instandhoudingsplicht voor de waterkolom en waterbodems onder en grenzend aan de woningen.

Recreatief medegebruik

9. In de toelichting is wel aangegeven dat het strand van de Lentse Plas is aangewezen als formeel zwemwater, maar is niet aangegeven welk beleid verder van toepassing is als het gaat om recreatief medegebruik. Het beleid van het waterschap verbiedt het varen met gemotoriseerd verkeer op alle oppervlaktewater dus ook op de plassen van de Landschapszone. Indien de wens bestaat dit type van recreatief medegebruik te faciliteren, is nadere afstemming nodig tussen waterschap en gemeente.

Conclusie

Wij zien onze opmerkingen graag verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en blijven graag in nauw overleg rondom de nadere invulling van ontwerp en beheersaspecten. Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan.

Ons kenmerk 2018081931/2018089038

Pagina 8 van 9

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Karin Oosters, telefoonnummer (0344) 64 91 90, e-mailadres k.oosters@wsrl.nl

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,



M.P. Rothuizen

teamleider Gebiedsontwikkeling Land van Maas&Waal en Rijk van Nijmegen

Bijlage(n): 1: Kaart Watersysteem Waalsprong

Afschrift: Archief (inclusief bijlagen)

Bijlage 1: Kaart Watersysteem Waalsprong

