

Realitycheck Waterschap Zuiderzeeland

Ten aanzien van het woningaanbod van Flevoland van 39.745 woningen

Flevoland staat gesteld voor een ingrijpende transitie, in zowel stedelijk als landelijk gebied. Klimaatverandering, biodiversiteit en bodemkwaliteit vragen weloverwogen keuzes, zodat het gebied toekomstbestendig wordt ontwikkeld. Op 1 juni 2022 heeft de provincie Flevoland een eerste woningbouwplan van het Rijk gedaan van de realisatie van de 39.745 woningen tot 2030. Waterschap Zuiderzeeland heeft een realitycheck op hoofdlijnen uitgevoerd op dit aanbod. Onderstaande punten zijn de uitkomst van deze beoordeling.

Beschouw de opgave op lange termijn, en betrek het waterschap vroeg

De forse woningbouwopgave die Flevoland te wachten staat in de komende jaren, maakt het noodzakelijk om gezamenlijk keuzes te maken om onze polders ook op lange termijn leefbaar te houden. Kijk daarom ook vooruit naar 2100 en verder om te werken aan een toekomstbestendige leefomgeving. Een eerste stap om water en bodem sturend te laten zijn is het gezamenlijk plannen maken. Het is daarom belangrijk dat het waterschap vanaf de start bij de planvorming meedoet, nog voordat er locatiekeuzes worden gemaakt. Dit geeft de mogelijkheid om problemen op de lange termijn te voorkomen of verminderen en kansen te verzilveren. Samenwerking leidt tot vernieuwende concepten en minder vanzelfsprekende oplossingen. Gezien de opgaven die er zijn en die er aankomen, is het noodzakelijk om in samenspraak met de gemeenten tot een eenduidigere werkwijze te komen, met water en bodem als sturend principe. Het is vanaf eerste visie- en planvorming tot de ontwerpfase en uitvoering van belang dat het waterschap aan tafel zit.

Bouwen in diepe polders vraagt de juiste locatie en inrichting

Er ligt een grote woningbouwopgave die een plaats krijgt in een diepe polder. Onze polders zijn heel robuust, maar brengen wel verschillende aspecten mee om rekening mee te houden.

Stel de veiligheid van dijken voorop

Waterschap Zuiderzeeland werkt op dit moment aan een stevige versterkingsopgave om Flevoland veilig te houden. Om ook in de toekomst de waterveiligheid te kunnen waarborgen, is het belangrijk om binnen- en buitendijks ruimte te behouden voor (toekomstige) dijkversterkingen. Met de toename van inwoners en economische waarde achter de dijk is dit des te belangrijker. We vragen daarom met het oog op de verre toekomst de stedelijke ontwikkeling royaal buiten de dijktrajecten te realiseren of bij de inrichting dijkversterkingen mogelijk te houden. En we vragen aandacht en voor meerlaagse veiligheid: denk aan (verticale) evacuatiemogelijkheden voor 'als het mis gaat'. Voor ons gebied zijn met name de eerste en derde laag van belang. Dus ruimte voor de keringen en denk in de plannen aan evacuatiemogelijkheden, verticaal en via de wegen. Dit is in de Noordoostpolder, waar de woningbouw wordt gespreid over vele kernen, extra relevant.

Koester en behoud ons robuuste watersysteem

Ons beheergebied kent grote peilvakken. Juist deze grote peilvakken vormen de basis voor ons robuuste en betaalbare watersysteem. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat woningbouwplannen deze niet versnipperen. Ook hiervoor geldt 'functie volgt peil'. Hierbij is een nieuwe inrichting nodig, waarbij koppeling tussen klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hittestress voordeel oplevert in het hele watersysteem. Hoewel we over een robuust watersysteem beschikken, is het niet royaal qua berging en buffering. Er is geen bergingsruimte meer in het watersysteem dat beschikbaar is voor compensatie, de eventuele beperkte ruimte die nu nog beschikbaar is wordt opgebruikt voor het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Doorspoelbaarheid, waterkwaliteit en het handhaven van peilen zijn hierbij uitgangspunten. Door opbarstingsrisico zijn niet overal nieuwe watergangen mogelijk. Denk in deze situaties ook aan alternatieve vormen van waterberging en aan het creëren van waterberging op andere locaties in de omgeving van het uitbreidingsgebied.

Een mogelijkheid om meer robuustheid te creëren is dat stedelijke ontwikkeling kan worden ingezet als buffer tussen landbouw en natuur. Er is altijd een spanningsveld tussen natuur en landbouw als het gaat om grondwaterpeilen. Benut bijvoorbeeld stedelijke ontwikkeling als overgangszone tussen deze twee functies, om suboptimale omstandigheden voor natuur én landbouw te voorkomen.

Reserveer ruimte voor een klimaatbestendige inrichting

Meer ruimte voor water is noodzakelijk, gezien de klimaatontwikkelingen. Houd rekening met een verdere toename van extreme neerslag, droogte en hittestress (ook) na 2050 – zowel in de

openbare ruimte als in en rondom woningen. Om voldoende bergingscapaciteit en infiltratie in de bodem te waarborgen, is het van belang om meer ruimte vrij te maken voor water en groen. Met name bij inbreiding is het van belang dat de netto verharding niet toeneemt, om waterbuffers en koeling voor de stad te behouden. Ontwerp daarom adaptief en waterinclusief. Maak bij het ontwerp van stedelijk gebied gebruik van gelaagdheid in de wijk. Leg parken en openbaar groen lager aan dan parkeerplaatsen, die weer lager dan de wegen en dan de duurste functies zoals huizen, elektriciteitskastjes etc. het hoogst. Dit ondersteunt de klimaatrobustheid van het stedelijk systeem.

Ook de afweging en verweving tussen functies is een belangrijk aspect, benader de woningbouwopgave in relatie tot het landelijk gebied. Dat betekent ook bewuste keuzes maken om in bepaalde delen van de polders niet te bouwen, omdat daar goede condities zijn vanuit water en bodem voor andere functies, zoals landbouw.

Bouwen in bodemdalingsgebied

Bouwen in bodemdalingsgebied kent veel beperkingen, pas het hierop aan, houd rekening met hoge (toekomstige) kosten en wentel niet af naar volgende generaties. Bouw in bodemdalingsgebied, zoals Nobelhorst in Almere, zodanig dat het watersysteem niet wordt aangepast of aangetast en de bodemdaling hierdoor wordt versneld. Grondwaterneutraal bouwen is essentieel om verdere (grond)waterstandsverlaging te voorkomen. Dat wil zeggen dat de grondwaterstanden in het plangebied niet worden verlaagd. Pas je bouwwijze hierop aan: kruipruimteloos bouwen en de vloerpeilen op het juiste niveau brengen in relatie tot het (grond)waterpeil zijn hierbij van belang.

Door ophogen in bodemdalingsgebied raak je grond- en oppervlaktewater kwijt. Daarom is ophogen onwenselijk, met name wanneer bodemdaling veroorzaakt wordt door dikke veenpakketten.

Koester en verbeter het ecologisch netwerk en de waterkwaliteit

Een goede waterkwaliteit is een randvoorwaarde voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De woningbouwopgave leidt direct of indirect via de afvalwaterketen tot een extra emissie van nutriënten, zware metalen en opkomende stoffen, zoals medicijnresten. Dit vraagt om extra inspanningen bij de rioolwaterzuiveringen, maar vereist ook aandacht bij de inrichting van het gebied en de materialen die daarbij gebruikt worden. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn de waarden in sommige gebieden al kritisch. Er dient voldoende ruimte te zijn en blijven voor een gezond watersysteem met een natuurvriendelijke inrichting. Zorg hierbij dat er geen barrières ontstaan in het ecologisch netwerk. Verkoeling van het watersysteem is vanwege hittestress van belang.

Niet afwentelen op volgende generaties

Om in de toekomst een financieel haalbaar bodem- en watersysteem te behouden, is het noodzakelijk dat kosten niet worden afgewenteld op volgende generaties. Ontwerp dusdanig dat het watersysteem robuust en beheerbaar blijft en niet leidt tot lock-ins en overmatige kosten in de toekomst. Verleg de werkelijke kosten niet, maar neem deze mee in de grondexploitatie of in de te maken afspraken. Een dergelijke aanpak geeft ook duidelijkheid over de daadwerkelijke kosten van bouwen in kwetsbare gebieden en levert derhalve een afwegingstool voor locatie- en inrichtingskeuze.

Deze kostenafweging geldt ook voor onze assets, bijvoorbeeld: het bouwen van een nieuwe wijk vraagt iets van het rioolgemaal. Het is onwenselijk om de kosten van het aanpassen van een rioolgemaal te laten (voor)financieren door de huidige bewoners. Zulke kosten moeten worden meegenomen in de grondexploitatie.

Hierbij verzoeken wij de maatschappelijke kosten en baten op de langere termijn te beschouwen, die in traditionele grondexploitaties niet vanzelfsprekend naar voren komen.

De capaciteit van de zuiveringen

Voor de capaciteit van de zuiveringen is niet alleen het huidige bod van belang, maar ook de doorkijk naar '100.000' woningen. Weliswaar is groei op korte termijn door uitbreiding en optimalisatie mogelijk – het bod van 39.745 woningen is nog maar het begin. Daarbij is bij de woningbouw ook economische groei voorzien, waardoor de industriële capaciteitsvraag toeneemt. Deze groei vraagt voor onze zuiveringen keuzes, temeer omdat er in deze woningbouwopgave kansen liggen in systeemkeuzes en circulariteit, die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling. Het is noodzakelijk dat het waterschap aan tafel zit om vroegtijdig de keuzes voor de zuiveringscapaciteit te kunnen maken. En zo te kunnen anticiperen op de voorziene groei.

Daarbij maken we nu de keuzes voor later. De woningbouwplannen bieden kansen om naar een nieuw systeem te gaan. Het samenhangende afvalwatersysteem heeft de potentie om uit te groeien tot een cruciale schakel in de kringlopen van water, energie en stoffen. Een gezamenlijke ambitie- en planvorming en een (vroegtijdige) informatie-uitwisseling is hierbij essentieel.

Het waterschap ziet samenwerking als belangrijk instrument om hier samen stappen in te zetten

Water en bodem sturend vraagt om een gezamenlijke aanpak. In trajecten als 'Samen maken we Flevoland' zien we als waterschap de meerwaarde van het gezamenlijk optrekken. Hierin geven we samen vorm aan 'water en bodem sturend' om zo samen te bouwen aan een toekomstbestendige samenleving.

Conclusie

- Op basis van bovenstaande informatie is het noodzakelijk afspraken te maken met het Rijk over klimaatbestendigheid, zowel op woningniveau, wijkniveau als locatiekeuze. Een vitale samenleving betekent ook waterrobuustheid, hittebestendig, mogelijkheden voor recreatie en geen afwenteling op de toekomst.
- Onderdeel van de te maken afspraken is een financiële verdeling. Deze rijksopgave heeft voor ons watersysteem en zuiveringen ook financiële gevolgen. Dit om te voorkomen dat deze ontwikkeling bovenmatige impact heeft op onze financiële positie.
- Gezien de opgaven die er zijn en die er aankomen, is het essentieel om in samenspraak met de provincie en de gemeenten tot een eenduidigere werkwijze te komen, met water en bodem als sturend principe. Waarbij we gezamenlijk verder invulling geven aan dit principe.