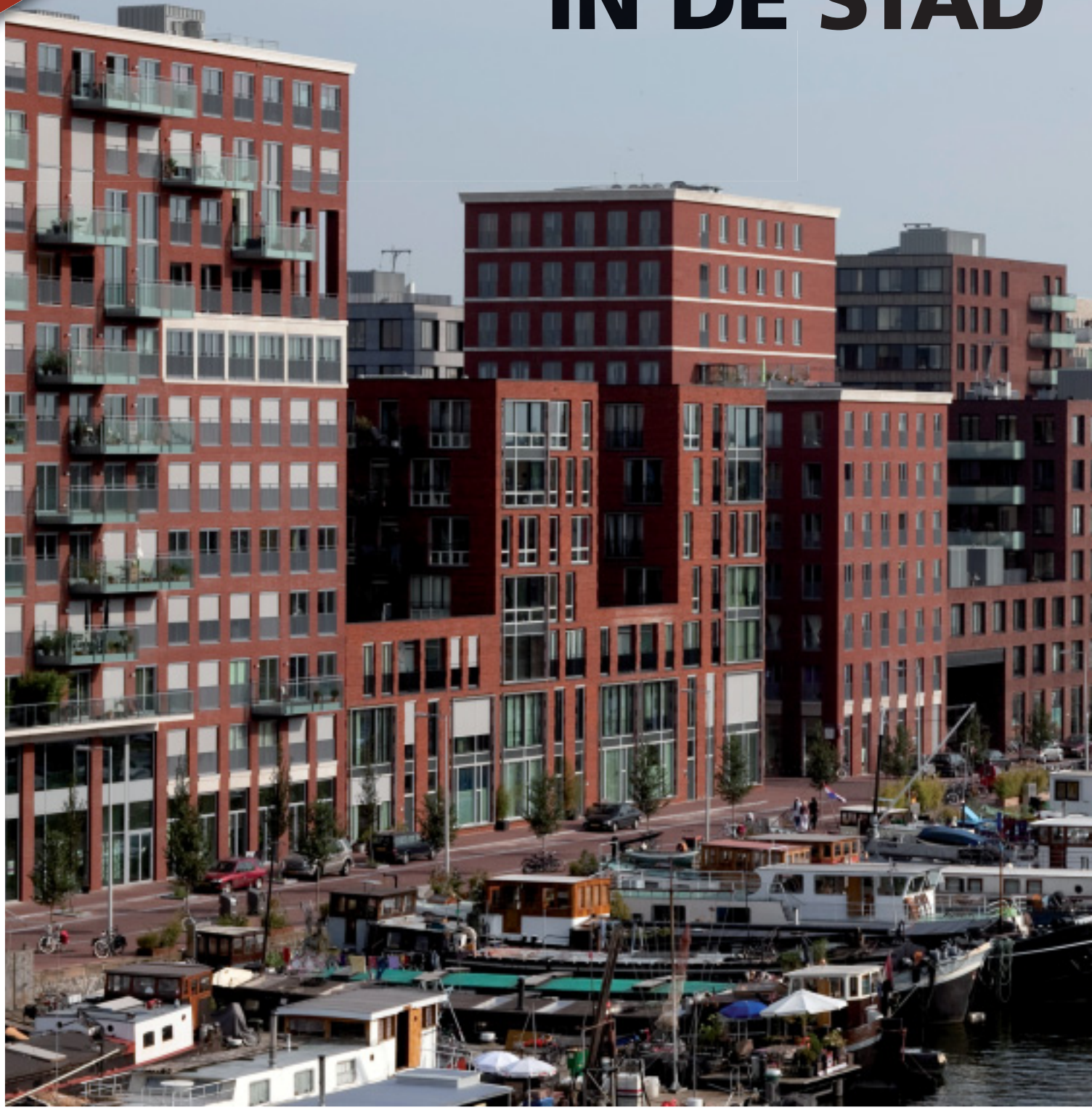


MEER OP HET
NATIONAAL
WATER
& WONEN
& RUIMTE CONGRES 2010
8 SEPTEMBER 2010 - PAMPUSHAVEN ALMERE

Waterwonen anno nu:

DE KANSEN LIGGEN IN DE STAD



Ondanks de crisis zijn de kansen voor water-wonen-en-ruimteprojecten groot. Op 8 september hoort u daar alles over op het Nationaal Water, Wonen & Ruimte Congres. In dit artikel geven leden van de Raad van Advies van het congres alvast een voorzet. Afgaande op hun reacties blijkt waterwonen vooral kansrijk in stedelijk gebied waar een verdichtingslag moet worden gemaakt en/of een waterbergingsopgave ligt. Maar we moeten het ook willen, stelt Ties Rijcken van de TU Delft.

Het voorlaatste WaterWonen-nummer van 2009 was in zijn geheel gewijd aan Rotterdam. Het plan voor een drijvend paviljoen dat toen nog ogenschijnlijk ver ik het verschieft lag, is bijna een jaar na dato realiteit. Vliegensvlug is het bouwwerk bij de RDM-werf (de vorige congreslocatie) opgebouwd, en afgelopen mei naar de definitieve locatie versleept in de Maashaven. In een tijdsspanne van amper twee jaar is een idee werkelijkheid geworden. Die snelheid was alleen mogelijk doordat de vergunning-aanvraag voor de aanlegplaats en de bouw simultaan liepen. Dat is een van de voordelen die drijvend bouwen biedt.

Maar waterwonen is meer dan drijven alleen. Herontwikkelde havenfronten werden de iconen van de stedenbouw uit de jaren negentig en er liggen nog vele in ongebruikt geraakte havengronden te wachten op exploitatie. Water kan de stad een nieuwe ruimtelijke dimensie geven doordat juist water mogelijkheden schept tot het realiseren van extreem hoge dichtheden. Dit is het beste zichtbaar op het Westerdokseiland in Amsterdam, waar een on-Nederlands hoge woningdichtheid van 320 huizen per hectare haalbaar werd bij de gratie van vrij uitzicht op het IJ. Water kan in belangrijke mate bijdragen aan de totstandkoming van de ideale compacte duurzame stad.

DE KANSEN LIGGEN IN DE STAD

Water compenseert de nadelen die vaak verbonden worden aan

de stad. 'Water geeft een idee van ruimte en dat heb je nodig in de stad. Het is heel prettig om niet telkens bij je burens naar binnen te hoeven kijken, maar uitzicht te hebben over een wateroppervlak. Open water betekent licht en lucht en binding met de seizoenen', stelt ontwikkelaar Pieter Smeets van Ballast Nedam. Met andere woorden: water maakt de moderne variant van Ebenezer Howards Garden City. Wonen óp het water geeft bovendien een hoop flexibiliteit, stelt Smeets, al twijfelt hij aan de behoefte aan deze drijvende variant. Hij besluit door op te merken dat niet de waterwijken of vinexlocaties kansrijk zijn (wegens dreigend overaanbod), maar vooral stedelijke waterwoonmilieus.

Ook directeur Tom Smit van Royal Haskoning Nederland herkent die toegevoegde waarde van water in de stad. Hij stelt dat de koppeling van de functies water en wonen ons in staat stelt om hogere dichtheden te realiseren. Smit: 'Van de overheid moeten we compactere steden bouwen. Het is een van de speerpunten van de nota Randstad 2040. Ik ben het daar wel mee eens. Ruimte is kostbaar en als we dichter op elkaar wonen, kun je een hoger voorzieningenniveau realiseren. Maar mensen hebben ook een ruimtebeleving nodig. Juist daar draagt water aan bij.'

Stedelijk water is bovendien geen keuze, maar bittere noodzaak, stelt Smit. Zeker in het westen van het land. 'Water zorgt voor een tegen-druk waardoor kwel en verzilting van het milieu wordt tegengegaan en we hebben oppervlaktewater nodig voor piekberging. Wat is er dan mooier om de functies water en wonen te

TEHST JAN JAGER FOTOGRAFIE LUUK KRAMER

combineren?' Smit refereert onder meer aan de succesvolle herontwikkeling van de Amsterdamse IJ-oevers waar het Westerdokseiland onderdeel van uitmaakt. Architect Koen Olthuis van Waterstudio.NL wil om dezelfde reden drijvend bouwen. 'We willen de stad compacter bouwen omdat er dan meer draagvlak is voor voorzieningen. De afgelopen anderhalve eeuw hebben we het vooral gezocht in de hoogte en ondergronds, het water is een volgende stap. Bovendien hebben we in Nederland een ontzettend vreemde manier van funderen. Het Paleis op de Dam staat op 13.659 palen – het dichtstbevolkte bos van Nederland. Drijvend funderen is wel zo eenvoudig.'

KLIMAAT

Er is een school die beweert dat waterwonen noodzakelijk is om de maatschappij tegen de gevolgen van klimaatverandering te wapenen, zoals Corné Nijburg van CURNET. 'We moeten naar een "watersysteembenadering" waarbij waterwonen deel uitmaakt van een robuust watersysteem',

verklaart hij. 'De Westflank in de Haarlemmermeer vind ik in dat verband een goed voorbeeld. Daar wordt de functie wonen geïntegreerd in een watersysteem met de mogelijkheid om het peil te fluctueren.' De Westflank in de Haarlemmermeer is een gezamenlijk project van de gemeente, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland, en beoogt de bouw van 10.000 woningen in combinatie met de uitvoering van een belangrijke wateropgave die de polder moet behoeden tegen kwel en andere wateroverlast, of juist tegen verdroging.

Henri Mulder van het Kadaster merkt op dat klimaatverandering vraagt om de verplaatsing van landfuncties naar water, vooral waar ruimte het meest schaars is. Mulder:

'Waterwonen kan hierbij helpen. Maar waterwonen zal pas een geaccepteerde woonvorm worden als de omstandigheden ertoe dwingen.' Volgens Pieter Smeets kun je niet generaliseren over de bijdrage van waterwoonmilieus aan de waterbeheeropgave. 'Dat moet je vooral situationeel bekijken', zegt hij. Van een noodzaak om die reden wil hij dan ook niet spreken. Tom Smit merkt ten slotte op dat water in de stad een dempend effect heeft op de omgevingstemperatuur. Met andere woorden: water als wapen tegen urban heating.

WATERSPORT

Af en toe verschijnen er optimistische berichten in de media dat circa een kwart van de Nederlanders een waterwoning wel ziet zitten. Maar de praktijk blijkt weerbarstig. In Waterbuurt Oost op IJburg liep het bij de inschrijving voor vrije kavels storm, maar toen het om waterkavels bleek te gaan, trokken vele belangstellenden zich terug. Wonen op water is hooguit een kansrijke niche, stelt de Raad van Advies van het Nationaal Water, Wonen & Ruimte Congres vrijwel unaniem. De vraag is alleen waar die niche het meest kansrijk is. 'Bewoners van onze drijvende woningen vinden het vooral leuk om uit varen te gaan. Daarom is met name de toegang tot open vaarwater van groot belang', zegt directeur-eigenaar Ton van Namen van Monteflore Vastgoed. Hij ontwikkelde samen met woningstichting Eigen Haard 55 drijvende woningen in Waterbuurt West op IJburg. Van Namen: 'Je kunt je afvragen of woonconsumenten zitten te wachten op een drijvend woonmilieu tussen de kassen in het Westland.' Van Namen doelt daarmee op het nog ongeïmplementeerde project 'Het Nieuwe Water' bij 's-Gravenzande. Meest in het oog springende onderdeel van dit ambitieuze plan is het drijvende appartementencomplex de 'Citadel' – geesteskindje van Olthuis. 'Hoofddoel is niet per se het realiseren van een drijvende wijk. Het gaat in eerste instantie om de ontbrekende categorie middeldure woningen waar veel vraag naar is in dit gebied. Daarnaast willen Westlanders dat de wateroverlast ophoudt. Met de Citadel en 600 drijvende woningen in het complete plangebied (het Nieuwe Water, een project van Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland, red.) slaan we twee vliegen in één klap. Bij veel huizen zie je bovendien alleen bij hoog waterpeil dat ze drijven.'

BEZWAREN ZAT

Ton van Namen gelooft in de markt voor drijvende woningen. Volgens hem zijn er bijvoorbeeld perfecte locaties in het centrum van Rotterdam. Er moeten nog wel een paar barrières weggenomen worden, zeker ten aanzien van de bouwregelgeving en de onduidelijke status als roerend of onroerend goed. Van Namen: 'Als je als gemeente niet wilt, kun je een lijst met bezwaren opstellen van hier tot Tokio. Maar in Amsterdam hebben we bewezen dat het kan.'

Janneke Nijenhuis, vanuit de gemeente Amsterdam als projectleider betrokken bij de uitgifte van de vrije waterkavels op IJburg, gelooft in een drijvende woonmarkt mits de locatie goed is. Nijenhuis: 'Ik vind het opvallend dat er na al die jaren nog zo weinig

gerealiseerd is. In Nederland zijn we altijd drukdoende met allerlei mooie plannen, maar uitvoeren ho maar. Het argument crisis moet van tafel. Wonen op het water is weliswaar een nichemarkt, maar op de juiste locatie wel een super verkoopbaar product. Nee, we moeten niet met z'n allen waterwonen, maar kleinschalig toegepast voegt het welkomme nieuwe woonmilieus toe aan ons waterrijke land!'

MOETEN ÉN WILLEN

De leden van de redactieraad kregen deze vraag voorgelegd: waarom moeten we eigenlijk waterwonen? Ties Rijcken van de TU Delft wil af van die moeten-vraag. Zijn reactie: 'Julie willen – wie wil dat niet – Nederland redden van de ondergang. Maar veel van onze hedendaagse behoeftes houden niet verband met "moeten", maar met "zin hebben in". En daar is niks mis mee. Maar als je het per se wilt, kan ik de vraag wel beantwoorden. Moeten we de woningvoorraad diversificeren? Nee. Maar het is wel mooi en leuk, en het trekt creatievelingen uit het buitenland aan. Moeten we perifer (drijvend) bouwen om bouwoverlast te verminderen in de steden? We overleven ook wel zonder. Maar het is toch heel aardig. Moeten we met het toelaten van stedelijk water ons contact met de natuur en de elementen versterken? Vast niet, maar het is wel wat waard. Je zit wel heel laag in de piramide van Maslow door de behoefte aan waterwonen vooral te koppelen aan klimaatverandering. Hoger op de ladder staat de behoefte aan meer natuurnatuur in de gebouwde omgeving, waterrecreatie, onderscheidend vermogen in gebouwen en woningen en lokale identiteit. Water, Wonen & Ruimte moet laten zien hoe waterprojecten gedreven worden door moeten én willen en waar deze twee vervlochten zijn.'

*

Wilt u meer horen en meediscussieren over dit onderwerp? Kom dan op 8 september naar het Nationaal Water, Wonen & Ruimte Congres. Aanmelden kan via www.waterwonenruimte.nl

'Water geeft een idee van ruimte en dat heb je nodig in de stad'