

Vier- tot zesduizend luxe waterwoningen kunnen makkelijk worden afgezet, blijkt uit onderzoek in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Maar voor een vlotte bouw moeten nog veel knelpunten worden opgelost.

Kaart brengt bouwkwansen voor waterwoonwijken helder in beeld

Bart Mullink

Rotterdam - Geschikte locaties voor waterwoningen liggen langs de grote rivieren en in laaggelegen polders in het westen van het land. De Waterwoonkaart van Nederland die de SEV gisteren in Rotterdam presenteerde, brengt alle plaatsen overzichtelijk in beeld.

"In dieper gelegen polders in het West-Nederland is wonen en waterberging te combineren. Dat betekent, efficiënt, dubbel ruimtegebruik", zegt Jeroen Singelenberg. Hij is auteur van het 'SEV-advies inzake waterwonen', dat is gekoppeld aan de Waterwoonkaart van Nederland.

"In plaats van de diepste gedeelten van de polders te blijven bemalen, kunnen je er plassen van maken. Met ter plaatse afgegraven grond kun je terpen, dijken en landtongen aanleggen. Blijven bemalen betekent hoge kosten en een verder dalende bodem. Je krijgt problemen met kwel, hier en daar komt al brak water omhoog."

In het SEV-advies beschrijft hij de mogelijke aanleg van zeven nieuwe plassen in Hollands-Midden. Hij mikt op polders dieper dan 4,2 meter onder NAP die aansluiten bij de bestaande verstedelijking.

Zuidplaspolder

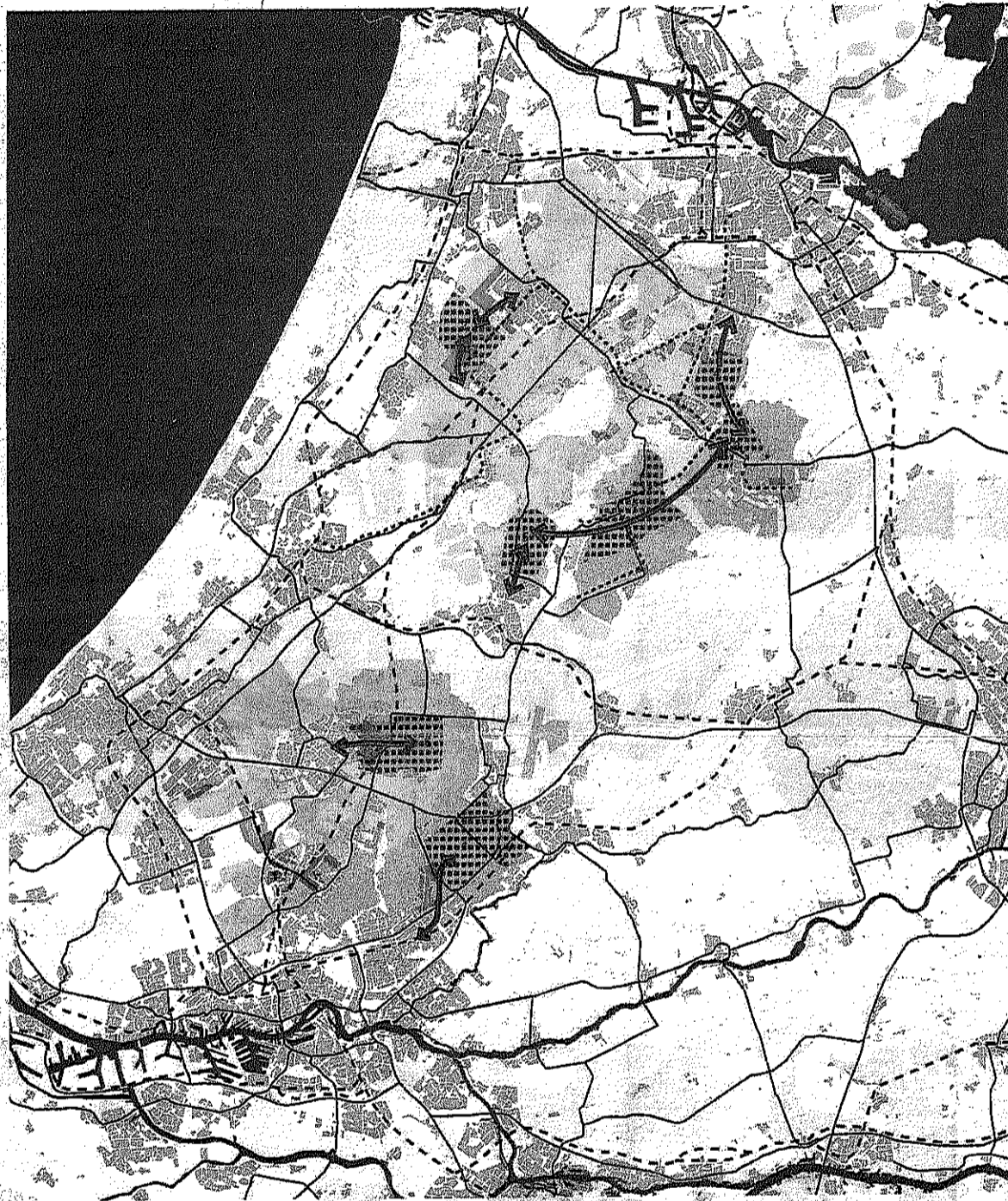
Bouwvormen zijn denkbaar waarmee de woondichtheid van een Vindex-locatie wordt gehaald. Gestapelde bouw op bijvoorbeeld terpen is dan onontkoombaar. Meestal zullen waterwijken ruimer van opzet zijn, denkt hij. Drijvende woningen, paalwoningen, amfibische woningen, dit soort grond-, of in dit geval toepasselijker, watergebonden bouw vergt samen met het wateroppervlak nu eenmaal meer ruimte.

In een variant met een hoge woondichtheid verrijst twee derde van de woningen op aan te leggen dijken, terpen en (schier)eilanden. Daarnaast kan dan een derde in het water komen; gebouwd op palen of drijvend.

Een van de gebieden die zich goed lenen voor een dergelijke inrichting, is volgens hem de Zuidplaspolder. "Ik denk dat het daarvoor al te laat is; waarschijnlijk wordt dit een gemiste kans."

De meeste ruimte voor waterwonen moet komen van nieuw te ontwikkelen gebieden. In bestaand water is niet veel gelegenheid over. In zand- en grindgaten in het rivierengebied blijken de meeste mogelijkheden te resteren. Het zal daar gaan om kleinere aantallen, tot maximaal een paar honderd woningen."

Maar regelmatig blijken andere belangen realisatie in de weg zitten. Bijvoorbeeld natuur en landschap. In Arnhem ging daardoor een plan in de ijskast voor woonboten in het gebied Meinerswijk, aan de zuidzijde van de Rijn. "In



nieuwbouwwater is het makkelijkst", weet Singelenberg. "Woningbouw sluit daar op een natuurlijke manier aan op waterbouw. Nederland telt 10.000 ligplaatsen voor woonarken en dat aantal groeit nauwelijks. Vooral in de Randstad vliegen de prijzen daarvoor omhoog. Op het Steigereiland

in IJburg loopt de prijs voor waterkavels van 7 bij 10 meter op tot 180.000 euro, inclusief parkeerplaats. Onderzoek van de SEV en het Delftse bureau OTB bracht enkele duizenden gegadigden in beeld die naar een mooie waterwoning willen verhuizen. Of er een markt bestaat voor veel grotere aantallen, is volgens Singelenberg

niet duidelijk. "Daarvoor is meer onderzoek nodig."

Twijfels

Over veel aspecten van waterwonen bestaan bij een breder publiek twijfels. De vrees dat huizen in het water onveilig zijn doordat ze kunnen zinken of kapseizen, valt wellicht weg te nemen. Moei-

lijker valt te bestrijden dat bij het water muggen rondvliegen, dat het er waait en dat je goed moet opletten dat kinderen niet kopje onder gaan.

Alvorens grootschalige plannen te ontvouwen, is het zaak te werken aan vertrouwen bij het publiek in de veiligheid en kwaliteit. Verder mag over de juridische en bouwkundige status en van de woningen geen twijfel bestaan. Anders wordt het afsluiten van reguliere verzekeringen en hypotheek een probleem. Ook moeten het waterbeheer garanderen dat overlast door bijvoorbeeld blauwalgen uitblijft.

“ De top van de markt is bekend, de rest vergt meer onderzoek ”

Een echte waterwoning heeft geen problemen met, maar hoort bij het water, of het nu gaat om een woning op palen, een huis als onderdeel van een dijk of varianten van een drijvende woning. Ze kunnen binnen de huidige regels goed worden gebouwd, stelt Singelenberg. Lastig is alleen wel dat over de interpretatie van regels vaak onzekerheid bestaat.

Woonarkenbeleid

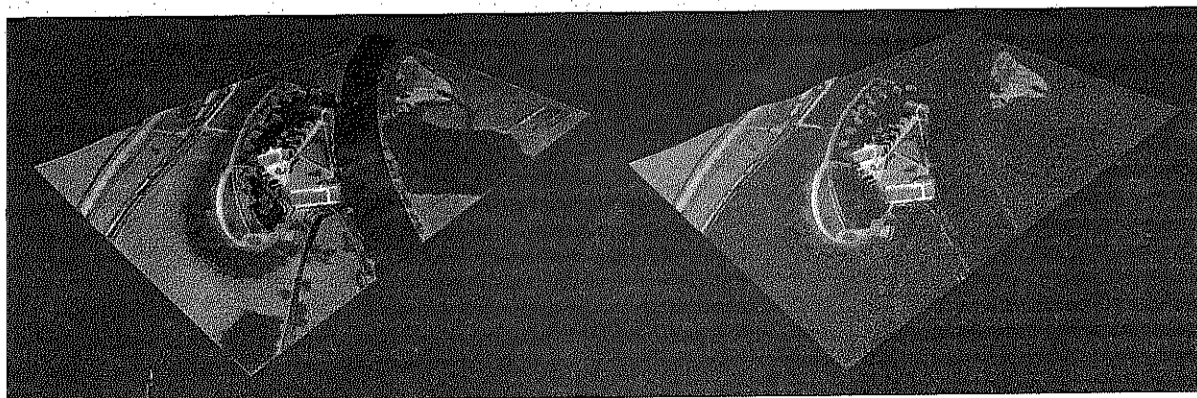
Waterwonen moet om te beginnen, meent hij, uit de sfeer komen van het woonarkenbeleid. Dat manifesteert zich heel verwarrend in talloze gemeentelijke varianten.

De SEV wil laten zien dat er desondanks nu al interessante mogelijkheden zijn en heeft daarom vier voorbeeldprojecten uitgekozen. Daaronder: de waterbuurt in IJburg, het buitendijkse gebied Stadswerpen in Dordrecht en het Groningse Meerstad. Het vierde project is het plan RiverStone in Rheden.

Op een rond de terp van een voormalige steenfabriek in de uiterwaarden van de IJssel komen daar - binnen vijf jaar is het doel - zo'n tweehonderd woningen. Materieelbedrijf Zwagerman kocht de locatie eerst voor eigen gebruik maar stuitte op bezwaren daartegen. Toen kwam de ondernemer met het plan RiverStone, dat de zegen heeft van de lokale politiek.

De terp wordt opgehoogd met grond van de dijk ernaartoe. Die moet weg omdat deze de doorstroming bij hoogwater tegenhoudt. In de toekomst kan de IJssel bij een hoge afvoer dan weer aan twee kanten langs de terp stromen. Ruimte voor de rivier en voor stedelijke ontwikkeling gaan op deze manier samen.

Allerlei vormen van waterwonen kunnen zich manifesteren in RiverStone. De terp wordt bereikbaar door een brug waar vroeger de toegangsweg over de dijk liep. Op de terp komen naast woningen ook recreatieve functies. ■



Impressie van het plan RiverStone aan de IJssel bij Rheden, bij hoogwater en bij laagwater.