

‘RUIMTE VOOR WATER’ MOET VOOROP BLIJVEN STAAN

Gevolgen van amfibisch wonen voor het watersysteem

Wonen op en aan het water wint snel aan populariteit. Overal in Nederland worden plannen ontwikkeld en uitgevoerd voor amfibische woonvormen, aangepast aan de invloed van het weer en de getijden: drijvende recreatiewoningen langs de Maas, Water-Woningen in Noord-Holland, Watervilla's in de Flevopolder en plannen voor drijvende steden langs de Rijn. Overheden stimuleren deze ontwikkeling, die tegemoet kan komen aan de grote woningbehoefte op locaties waar juist ook ruimte voor water nodig is. Stichting Reinwater verrichtte onderzoek naar afwegingscriteria en kwaliteitseisen voor drijvend wonen en woningbouw op palen in verschillende landschapstypen.

Amfibisch wonen lijkt prachtig te passen in het waterbeleid voor de 21e eeuw: water als ordenend principe, woningbouw onder strikte condities. Maar juist het tegenovergestelde dreigt. Zo zien bouwbedrijven lucratieve mogelijkheden voor luxe woningbouw op plaatsen waar het water eeuwenlang bebouwing heeft voorkomen. Natuurgebieden, uiterwaarden en polders zouden immers niet meer tegen enorme kosten bouwrijp gemaakt hoeven te worden. Om ‘gefundeerde’ uitspraken te doen over locatiekeuze, omvang, vormgeving en benutting van amfibische woonvormen heeft Stichting Reinwater tien voorwaarden op het gebied van de ruimtelijke ordening en tien voorwaarden op het gebied van milieu vastgesteld (zie kaders).

Deze RO- en milieuvoorwaarden zijn voorgelegd aan opdrachtgevers, ontwerpers, uitvoerders en waterbeheerders. De informatie uit deze interviews (voor citaten: zie verderop) is vervolgens aangevuld met meningen van deskundigen op het gebied van duurzaam stedelijk waterbeheer en regenwatermonsters van reeds bestaande projecten. Dat heeft de volgende zeven aanbevelingen opgeleverd.

Locatiekeuze

In buitendijks gebied moet geen enkele vorm van woningbouw worden toegestaan. Uiterwaarden, nevengeulen en sprangen gaan niet samen met infrastructuur, woonruimte en recreatie. Ook in kwetsbare natuur en waterwingebieden biedt amfibisch wonen geen mogelijkheden. Wel is amfibische bouw denkbaar op kleigronden in of

nabij bestaand stedelijk gebied, die fungeren als overloopegebied, retentiebekken, calami-

Een recreatiepark langs de Maas bij Roermond.



RO-voorwaarden amfibisch wonen

- vasthouden gebiedseigen water
- mogelijk maken peilfluctuaties
- zorgen voor doorstroming
- handhaven oorspronkelijke bodemstructuur
- realiseren intensief ruimtegebruik
- inpassen in bestaand landschap
- realiseren functiecombinaties
- aandacht voor bereikbaarheid over land
- aandacht voor bereikbaarheid over water
- rekening houden met onder meer delfstof- en drinkwaterwinning

teitenpolder of groene rivier. Dat geldt ook voor oude zand- en grindwinputten zonder belangrijke natuurwaarden.

“Gezien de kracht van recente overstromingen moeten we niet alles willen afdwingen: laat uiterwaarden alsjeblieft voor wat ze zijn. Parkeerkelders, winkelcentra en wegen voor een drijvende bouwlocatie zijn alleen een oplossing als alles ook daadwerkelijk met de waterstand kan meebewegen en dat lijkt mij vooralsnog niet zo veilig!” (een opdrachtgever uit Friesland).

Natuurlijk omgeving

Amfibische woningbouw mag het natuurlijk watersysteem en het oorspronkelijk landschap niet aantasten. Aanleg van natuurvriendelijke oevers, verbindingzones en herstel van bodemstructuur moeten daarom onderdeel zijn van elk project.

“Ik voorzie dat de nieuwe woonvormen leiden tot een soort ‘salami-tactiek’, waarbij langzamerhand steeds meer amfibische woningen worden gelegd, bijvoorbeeld in het Markermeer. Het

Milieuvoorwaarden amfibisch wonen

- geen gebruik zware metalen
- geen dakbedekking met PAK's
- milieuvriendelijke verf en coating
- milieuvriendelijk onderhoud
- behouden en herstel aquatisch ecosysteem
- goede afvalinzameling en voorlichting
- aandacht voor waterbesparing en hergebruik
- voorkomen waterverontreiniging als gevolg van transport
- aandacht voor mogelijke calamiteiten
- toepassing milieuvriendelijk energiebronnen



Een woonproject in Almere. De zinken daken zorgen voor verontreiniging van het water met zware metalen.



Zelfbouw woonboten in Almere.

gebied wordt dan niet ingepolderd, maar toch....! Als we aansluiten bij de plek, context en de fysieke kenmerken blijft amfibisch wonen beperkt tot de locaties waar het echt noodzakelijk is, zoals bij wegzakkende woningbouw te Gouda". (een uitvoerder uit Zuid-Holland).

Onroerend goed

Er bestaat nog geen uitsluitsel over de vraag of drijvende woningen tot de woon-schepen of de onroerend goederen behoren. Om te garanderen dat voor elke waterwoning een bouwvergunning vereist is (zodat gewoon alle RO- en milieuvorwaarden zullen gelden), zullen ze onder de Woningwet moeten vallen. Het betekent dat bouwhoogtes, afmetingen van (water)kavels,

bebouwingsdichtheden en kwaliteitseisen voor drijvende woonvormen in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

"Een mooi voorbeeld is het verhaal van een boer die een woning op zijn weiland wilde bouwen. Hij kreeg geen toestemming, dus groef hij een vierkant gat en liet er met een kraanwagen een grote boot in zakken!" (een opdrachtgever uit Flevoland).

Duurzaam bouwen

Uitloogbare materialen zijn uit den boze bij woonvormen op en aan het water. Maar uit een inventarisatie van bestaande amfibische woonvormen blijkt dat beslist nog geen geaccepteerd uitgangspunt. Zo zijn de watervilla's in de Lage Vaart te Almere voor-

zien van een zinken puntdakje. Regenwater-monsters van deze woningen bevatten gemiddeld 1230 µg/l zink. Dat is ruim 30 keer de wettelijke norm (40 µg/l).

Juist bij drijvend wonen en woningbouw op palen moet duurzaam bouwen vanzelfsprekend zijn. Bij de materiaalkeuze moet het effect op de waterkwaliteit een doorslaggevende factor zijn. Dus geen zware metalen en dakbedekkingen met PAK's, vervuilende verf, coating, verduurzamings- en schoonmaakmiddelen. Wegen en parkeerplaatsen mogen ook geen uitloging van vervuilde stoffen veroorzaken.

"Bij alle voorzieningen moet je zorg dragen voor het gebruik van goede (duurzame) producten en al die vervuilde recreatie moet je gewoon verbieden. Er zouden hooguit fluisterbootjes bij een amfibische woonwijk mogen aanmeren" (een ontwerper uit Friesland).

Goede voorzieningen

Amfibisch wonen vereist extra aandacht voor milieuvriendelijk transport over land en water. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden voor duurzame (collectieve) bereikbaarheid over water, als alternatief voor bereikbaarheid over land? Zo kan wonen op en aan het water een impuls zijn voor het gebruik van motoren op duurzame energie. Uiteraard vraagt amfibisch wonen ook om goede afvalvoorzieningen die (zwerf)vuil in het water voorkomen.

"Een auto voor de deur is bij amfibisch wonen niet altijd mogelijk. Gedacht moet worden aan parkeren op de dijk, auto's op afroep of een heel goed openbaar vervoer. Idealiter liggen amfibische woningen op het eindpunt van een metro of sneltram. Buiten bestaand stedelijk netwerk zou het vervoer per boot rendabel gemaakt moeten worden" (een waterbeheerder uit Zuid-Holland).

Communicatie

Het welslagen van nieuwe woonvormen op of aan het water staat of valt met de manier waarop bewoners omgaan met de waterrijke woonomgeving. Een project kan nog zo weloverwogen en milieubewust zijn aangelegd, ondoordacht gedrag van de bewoners kan alle inspanning volledig teniet doen. Een goede communicatie met de bewoners over verfsorten, schoonmaakmiddelen en afval is daarom essentieel.

"Probleem vormt de wens ook het omringende water aan de bewoners te 'verkopen'. De bewoners leggen allerhande steigers en bootjes in het water, maar zorgen niet voor het onderhoud. Het zou niet gek zijn om potentiële bewoners een gebruiksaanwijzing mee te geven. Zelfs bij het kopen van een tandenborstel krijg je tegenwoordig een gebruiksaanwijzing, maar niet bij het kopen van een huis!" (een waterbeheerder uit Noord-Holland).

Goede regels en toezicht

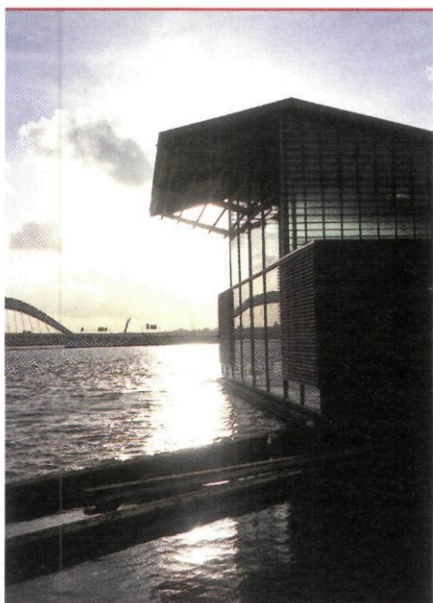
De weg (het wateroppervlak) naar amfibische woonvormen is geplaveid met goede voornemens. Desondanks verdwijnen RO- en milieuaspecten tijdens bouw en bewoning vaak naar de achtergrond. Langzaam maar zeker is dan het resultaat: steeds meer amfibische woningen, steeds minder ruimte voor water, toch weer gebruik van verontreinigende materialen. Van groot belang zijn daarom adequate regelgeving en alerte controle op naleving door gemeenten en waterschappen.

“Op zich zijn de regels tegenwoordig heel simpel: bij bouwactiviteiten geen enkele vervuiling veroorzaken, niet in het oppervlaktewater én niet in de rioolzuivering. Wij laten de controle echter over aan de gemeente. Daar ligt een probleem, want het waterschap vraagt het aan de gemeente, de gemeente aan de projectontwikkelaar, de projectontwikkelaar aan de bouwvereeniging en de bouwvereeniging aan de (onder)aannemer. In die vijf stappen gaan heel wat van onze regels en adviezen verloren” (een waterbeheerder uit Flevoland).

Conclusie

Amfibisch bouwen kan een goede manier zijn om het vasthouden en bergen van water mogelijk te maken in gebieden met een grote bevolkingsdruk. Maar in de praktijk vallen Nederlanders gemakkelijk terug op de aloude illusie dat we waterkwantiteit en -kwaliteit naar onze hand kunnen zetten. Uitvoering van het ‘Ruimte voor Water’-principe moet voortdurend centraal blijven staan. Pas onder die randvoorwaarde kan de vraag worden gesteld welke functies daarnaast mogelijk zijn (wonen, transport, recreatie). Anders zijn we over tien jaar vergeten waarom amfibische woonvormen werden gerealiseerd en zijn al die amfibisch

Woningen op het water in Amsterdam.



Een recreatiepark in Oostermahorn



Eén van de oudste huisjes op het water: het vogelwachtershuisje van Engelsmanplaat (Ameland).

bebouwde gebieden niet langer geschikt voor uitvoering van het ‘Waterbeleid voor de 21e eeuw’.

Het bouwen van woningen in kwetsbare natte natuur moet te allen tijde ontoelaatbaar blijven. Amfibische woningen mogen onder geen enkel beding leiden tot aantasting van het ecosysteem en verslechtering van de waterkwaliteit. Er dient dan ook uitsluitend te worden gebouwd met niet uitloogbare materialen en zonder verstoring van het natuurlijk watersysteem. Stichting Reinwater zal zich daarom blijven inzetten voor het ‘fundament’ voor amfibisch wonen: behoud en herstel van ruimtelijke kwaliteit en waterkwaliteit in de Hollandse delta.

De grootste fout die we kunnen maken is dat het amfibisch wonen zodanig wordt georganiseerd dat de oorspronkelijke reden: ‘vasthouden en bergen van schoon water’ weer volledig wordt vergeten! Je ziet het zo gebeuren: asfaltwegen, pretparken, winkelcentra, etc. Voor je het weet heb je geen plek meer voor schoon water en ben je alle goede bedoelingen weer kwijt” (een waterbeheerder uit Friesland).

Werncke Husslage
(Stichting Reinwater)

Voor het bestellen van het position paper ‘Reinwater en amfibisch wonen’ en het onderzoeksrapport ‘Richtlijn Levende Steden’ kunt u contact opnemen met Stichting Reinwater (020) 671 93 22.