



Het Experiment

Jaargang 25, nummer 1

Maart 2009

Doet krimp pijn?

Koopwoning te koop in Oost-Groningen

Achter de voordeur

In Pendrecht-Rotterdam

Limburgse corporaties en de inwonersraad

De samenleving aan het roer



24 Het Experiment - 1/2009



Waterstudio.NL

PROGRAMMA WONEN EN MARKT

WATERWONEN

De achterstand die Nederland heeft op het gebied van waterwonen, neemt door 'Het Nieuwe Water' in de gemeente Westland aanzienlijk af. Dit project met 1200 woningen wordt gerealiseerd in een voormalige polder. Het waterschap stopt met pompen, waardoor er anderhalve meter water komt te staan. In deze polder komt een scala aan waterwoningen op een schaal die we in Nederland nog niet kennen. Naast woningen verrijzen ook appartementen, drijvend en op palen, en natuurlijk voorzieningen, zoals een drijvende school.

door Niels Hatzmann, beeld Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland

Het Experiment - 1/2009 25

In de ecologische verbindingssingel in het plangebied kunnen dertig parkeerplaatsen.



Waterstudio.NL

1200 WONINGEN IN EEN VOORMALIGE POLDER IN WESTLAND IN HET NIEUWE WATER

ONTPOLDEREN IS HET ANTWOORD op de wateroverlast in het Westland. De kassenbouw en de beperkte capaciteit voor de waterafvoer zorgen regelmatig voor natte voeten, met flinke schade als gevolg. Ook bestond de wens om woningen te bouwen, gecombineerd met natuurontwikkeling en ruimte voor recreatie. Door een gebied van 67 hectare tussen de Poelkade en de Nieuwe Vaart te ontpolderen en gedeeltelijk onder water te zetten, ontstaat de broodnodige, waterberging. De woningen die er gebouwd worden, financieren mee, ook aan de natuurontwikkeling. Het gebied maakt deel uit van een ecologische structuur tussen het binnenland en de kustzone.

Het gebied maakt deel uit van een ecologische structuur tussen het binnenland en de kustzone

U-vorm

Het stedenbouwkundig plan voor Het Nieuwe Water heeft grofweg drie deelgebieden die tijdens de bouw in zeven waterkamers worden verdeeld. In de zuidpunt van het plan wordt het grootste deel van de woningen gerealiseerd. Hier komen drijvende appartementen en is ruimte

voor de voorzieningen. Op de plankaart is hier een grote U-vorm te zien. In de poten van de U komt ondergrondse parkeerruimte. Drijvende woningen en voorzieningen zoals een school worden eraan afgemeerd. Dit wordt ook het punt van waaruit je het gebied goed kunt overzien. Hier zie je de lengte van het plangebied, met aan het einde van de plas het drijvende appartementencomplex. In het smalle middengedeelte zijn individuele waterkavels opgenomen en blijft een aantal bestaande woningen behouden. De noordpunt wordt voorzien van een drijvend appartementengebouw, een haven en wat recreatieve functies.

26 Het Experiment - 1/2009

Het centrale deel van het gebied is de 'haven'. Hier komen voorzieningen en de drukke.



Waterstudio.NL

WATERWONEN IN HET NIEUWE WATER



Plankaart van het gebied. De blauw wordt gefaseerd in zeven waterkamers, en de opdracht voor de uitwerking van de stadstele met de noordpunt (links) van het plangebied is af verstrekt.

Krantenjongens en bezorgdiensten

De keuze voor water in het stedenbouwkundig plan heeft bijzondere gevolgen. Zo is de meest efficiënte manier om je in het gebied te verplaatsen per boot. Boodschappen doen op de fiets is passé, met een roelbootje ben je zo bij de supermarkt of bij de school van je kinderen. Of de glazenwasser veel aan z'n ladder heeft, is de vraag, net als de krantenjongen of bezorgdienst zich op een andere manier door het gebied zullen bewegen. Met projecten op deze schaal ontstaat er ruimte voor nieuwe leveranciers en de vraag naar eenduidigheid over wat een goede

fundering of bak is voor je drijvende bouwwerk. En alles wat drijft, kan verplaatsen: sloophen/bouwen is net zo makkelijk als het losgooien van de trossen en het zwerven van je gebouw.

Bestemmingsplan op hoofdlijnen

Dit alles wordt mogelijk gemaakt door een bestemmingsplan op hoofdlijnen, dat op het moment van schrijven nog in procedure is, maar naar verwachting in april 2009 onherroepelijk wordt. In dit bestemmingsplan staat de relatie tussen het wonen en het water centraal. 'Door integratie van het waterbergingsgebied met hybride watergerelateerde bouwvormen, wordt gestreefd naar een innovatieve ruimtelijke inrichting van een nieuw woonlandschap', en verderop 'In de landschappelijke uitwerking dient de oppervlakte en functionele waarde van het water hoofdzakelijk te worden bevestigd. Daarbij worden uitdagende landschappen gecreëerd zonder de binding met het historische verleden van het Westland te verliezen.'

Internationaal op de kaart

Waarom lukt het Waterwonen in het Westland wel, waar het in de rest van Nederland zo lastig lijkt te zijn?

Belangrijk is dat in de ontwikkelcombinatie die aan het plan werkt alle relevante overheden en een financier vertegenwoordigd zijn. Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland heeft de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Delfland als publieke partners. Daarnaast participeert het ontwikkelingsbedrijf van de Bank Nederlandse Gemeenten, maar niet exclusief voor alle deelgebieden.

De plaatselijke ondernemers en de bewoners van de gemeente hebben direct voordeel bij dit plan. De in het bestemmingsplan gedefinieerde 'maatgevende regenbui' van 100 mm in 48 uur, zorgt dat het project af is niet meer voor natte voeten. Bovendien, en dat weten de ondernemers van het Westland erg goed, is dit project weer een manier om de regio internationaal op de kaart te zetten. ■

Er zijn nog maar een paar echte waterwoonprojecten in Nederland; Het Nieuwe Water is het grootste en meest concrete project. Het ontwerp-bestemmingsplan is bijna definitief en in 2010 wordt begonnen met de bouw. Er wordt zo veel mogelijk droog gebouwd, waarna het water per deelgebied wordt toegelaten. Via de site van ontwikkelingscombinatie ONW BV is het ontwerp-bestemmingsplan te downloaden: www.onw.nl. Meer informatie, Niels Hatzmann, SEV Realisatie, 010 - 282 50 84