

Bouwen op water

Wordt Leidsche Rijn leefbaar door kunst?

2

14

16



DE VOLKSKRANT
WOENSDAG 9 SEPTEMBER 2009

REPORTAGE WONEN OP HET WATER

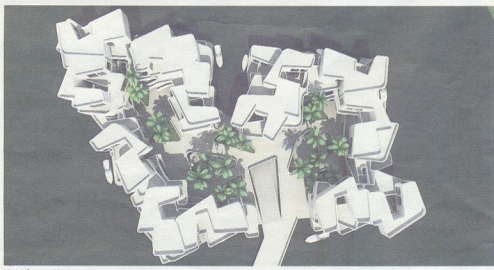


'Geen project met futuristische freakgebouwen'

Project: Het Nieuwe Water
Waar: in de Poelpolder in 's Gravenzande.
Door: Waterstudio.nl, in opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland.
Kosten: 300 miljoen euro (ruwe schatting)

Nu is het nog een leeg stuk grasland, maar vanaf volgend jaar verrijst in de Plaspoelpolder in 's Gravenzande de eerste drijvende woonwijk van Nederland. Als alles volgens planning verloopt, is de hele wijk in 2017 klaar. In totaal moeten er 1200 woningen in de polder komen, variërend van sociale huurwoningen tot duurdere koopwoningen en alles wat er tussenin zit. Naast paalwoningen en terpwoningen komen in het gebied huizen op drijvende privé-eilanden, semi-losdrijvende woningen aan steigers en drijvende appartementencomplexen. De polder gaat ondermeer dienen als extra waterbergingsgebied dat kan vollopen bij hevige regen-

val of overstromende rivieren. In totaal kan het boezemgebied 75 duizend kubieke meter water herbergen. Volgens architect Koen Olthuis van Waterstudio merk je, zelfs bij storm, niets van het feit dat je in een drijvende woning bent. De woningen worden gestabiliseerd met schuifpalen, afstandhouders of kabels. Een begin wordt gemaakt met de Citadel, een drijvend appartementencomplex dat bestaat uit 60 woningen. In 2010 wordt begonnen met het bouwrijp maken van de polder. Het drijvende complex is 80 bij 140 meter groot. De drijvende toegangsweg naar het complex leidt naar een drijvende parkeerplaats onder het complex (goed voor 150 auto's). Olthuis wijst erop dat de wijk veel meer is dan een paar drijvende huizen aan steigers 'zoals IJburg' en ook dat het om woningen gaat 'waar zo'n 80 tot 90 procent van de markt potentieel in is geïnteresseerd. Dit wordt nadrukkelijk geen project met futuristische freakgebouwen.'



Het Nieuwe Water

In 's Gravenzande verrijst volgend jaar een drijvende wijk. De stad van het toekomst ligt in het water. 'Je creëert op deze manier extra ruimte.'

Door **Wouter Keuning**

Drijfwijk

Wonen op het water? Complete steden zullen wereldwijd verrijzen op het water, drijvend en wel. Het is de heilige overtuiging van Jan Rotmans, directeur van stichting Urgenda en initiatiefnemer van het project de Drijvende Stad (zie inzet) in Rotterdam. Volgens hem is het 'de oplossing voor alle plekken waar mensen in delta's leven en werken'.

Of het zo'n vaart zal lopen, valt nog te bezien (de Drijvende Stad in Rotterdam is waarschijnlijk niet klaar voor 2020), vaststaat dat er het een en ander gebeurt op dit gebied. De traditionele woonkernen, die het gezicht van veel Nederlandse steden meebepalen, ontwikkelden zich tot drijvende huizen. In de Amsterdamse wijk IJburg zijn mooie voorbeelden te zien van zogeheten steigerwoningen. Een voorbeeld in Amerika is San Sausalito, een buitenwijk van San Francisco.

Maar de ontwikkelingen gaan verder. Het drijvende huis staat niet langer op zichzelf. Op tekentafels van planologen, architectenbureaus en stedenbouwkundigen verschijnen hele wijken op het water. Waar mensen wonen, werken en boodschappen doen, en de kinderen gewoon naar school gaan. Vrijwel alle functies van de stad zijn er, kortom, vertegenwoordigd.

Bij architectenbureau Waterstudio in Rijswijk is die toekomst al begonnen. Op het kantoor van oprichter Koen Olthuis liggen de tekeningen klaar van Het Nieuwe Water (zie inzet). De drijvende wijk moet volgend jaar werkelijkheid worden in wat nu nog de Plaspoelpolder is.

Het is het meest concrete en vergoederde project op het gebied van wonen op het water in Nederland. Het bestemmingsplan is goedgekeurd en de financiering en uitvoering van het project zijn in een pps-

constructie [pps: publiek private samenwerking] geregeld.

De techniek is opvallend simpel, aldus Olthuis. Betonnen, gebouwen blijven gewoon betonnen, met alleen holle steen, 'dat is gewoon de wet van Archimedes'. Sommige gebouwen in de wijk in 's Gravenzande zijn in feite niet anders dan hele grote woonboten. 'De betonnen fundering is exact hetzelfde', zegt hij.

Maar er komen ook drijvende eilanden met huizen erop. 'Die eilanden worden gebouwd op een fundering van piepschuim met beton eromheen. Het enige verschil met betonnen funderingen is dat ze wat minder diep in het water liggen.'

Wonen op het water is op zichzelf niks nieuws, benadrukt Olthuis. 'In het begin van de 19e eeuw was een stad als Bangkok voor 90 procent drijvend.' Maar ook hij is ervan overtuigd dat stedenbouwkundigen steeds vaker het water opzoeken.

Steden krijgen straks 'een hybride karakter', denkt hij. Een aantal functies van de stad worden naar het water verplaatst. Naast woningen op land heb je dan geïsoleerd drijvende woningen, drijvende appartementencomplexen en drijvende eilanden met meerdere huizen erop. Het project in 's Gravenzande betreft zo'n hybride stad.

Volgens Olthuis ligt het succes van deze vorm van wonen alleen al besloten in de hoge kosten van het drooghouden van de Nederlandse polders. 'In Nederland hebben we ruim drie duizend polders die we droog houden door dag en nacht te pompen. Dat is nu al waanzinnig kostbaar en dat wordt met het stijgen van de zeespiegel alleen maar duurder.'

Het is bovendien een oplossing voor de toenemende drukte in de steden, betoogt Olthuis, die een drijvende moskee ontwierp voor een klant in Dubai en een drijvende terminal voor

cruiseschepen die volgens planning in 2017 wordt gebouwd. 'Je creëert op deze manier extra ruimte.'

Hij vergelijkt de trek naar het water met de uitvinding van de lift. 'Toen die er eenmaal was, werd het opeens interessant om gebouwen te maken die hoger waren dan vijf etages. Het bracht een extra dimensie in het omgaan met de ruimte, die hele grote veranderingen tot gevolg had. Zo zie ik deze ontwikkeling ook.'

Voor Jan Rotmans van Urgenda is het ook een logische consequentie van de strijd met het water, die zo kenmerkend is voor Nederland. 'We hebben water altijd als een bedreiging gezien, waartegen we ons moesten wapenen. Internationaal hebben we het imago van dat land dat die strijd heeft gewonnen, maar dat is natuurlijk onzin. Kijk maar naar alle boeren in de polders, die last hebben van verzilting van hun land.'

De oplossing is: leven met het wa-

ter. 'We moeten ons er niet langer van afkeren, maar het water omarmen.'

Flexibiliteit is een van de voordelen die zij noemen. Een drijvende school kun je bijvoorbeeld 'heel eenvoudig van de ene naar de andere wijk varen, afhankelijk van waar er behoefte is', zegt Olthuis. 'Goede gebouwen neerhalen omdat ze te weinig opleveren voor de dure grond waar ze op staan, is straks niet meer nodig.'

Rotmans wijst erop dat de prijs van wonen op het water op termijn goedkoper zal zijn dan wonen op het land. 'Je hebt geen grondspeculatie meer, er zijn geen afgravingen nodig en je hoeft geen fundering te bouwen. Dat scheelt allemaal nogal.'

Maar voor het zover is, moet er nog wel een 'cultuuromslag' plaatsvinden, zeggen beiden. Niet alleen moeten mensen wennen aan het idee, ook op juridisch en bestuurlijk vlak moet er nog het nodige gebeuren. Aan echt drijvend wonen zitten op dit moment

'We moeten ons niet langer van het water afkeren'

nog juridische haken en ogen.

Zo wordt er al jaren gediscussieerd over de vraag of een drijvende woning roerend of onroerend goed is - een nogal belangrijke vraag in het kader van belastingen, subsidies en andere financiële en juridische zaken. Ook het gevege dat drijvende woningen niet onder het bouwbesluit vallen, levert nog allerlei juridisch lastige vraagstukken op.

Maar zowel Rotmans als Olthuis meent dat die problemen van tijdelijke aard zijn. 'Deze ontwikkeling is niet te stoppen', zegt Rotmans. Hij voorziet ook dat juist Nederlandse ontwerpers en bouwers hierin toonaangevend zullen zijn. Sterker: hij denkt dat 'drijvend wonen op termijn een echt Nederlands exportproduct zal worden'.

'Pas als je meebeweegt met het water en er onderdeel van bent geworden, kun je zeggen dat je de strijd tegen het water echt hebt gewonnen.'