



Veerscheepoort Middelburg, beeld Heijmans

In Nederland is momenteel sprake van een toenemende interesse voor waterwonen. Op verschillende plekken in het land vinden voorbereidingen plaats voor projecten met honderd of meer waterwoningen. Technisch gezien is er veel mogelijk, maar het probleem is nog hoe waterwoningen zijn in te passen in de wet- en regelgeving die voor woningbouw geldt. De SEV roept in het najaar van 2007 een commissie bijeen die een 'gezaghebbend regelkader waterwonen' gaat opstellen

STIJGENDE

door Jeroen Singelenberg

WE KENNEN IN NEDERLAND al sinds jaar en dag de woonboten en woonarken. Deze vallen onder de woon-scheppenwet en worden beschouwd als roerend goed. Er zijn prachtige exemplaren bij die zich qua wooncomfort zeker kunnen meten met vrijstaande woningen. Sinds enkele jaren ontwikkelen partijen plannen voor mainstream Vindex-woningen op of in het water. Een aanleiding hiervoor is de noodzaak van dubbel grondgebruik, omdat steeds meer ruimte in Nederland nodig zal zijn voor waterberging of waterafvoer. Maar er zijn ook plannen voor gebieden waar deze noodzaak helemaal niet geldt. Het bewerkstelligen van woonmilieudifferentiatie kan ook een reden zijn om grond af te graven en waterwonen mogelijk te maken. Daarnaast heeft wonen op het water voor sommigen een eigen aantrekkingskracht. Zelfs al drijft de woning in een uitgegraven meertje zonder verbinding met het waterwegennet.

Wonen op het water heeft voor sommigen een eigen aantrekkingskracht. Zelfs al drijft de woning in een uitgegraven meertje zonder verbinding met het waterwegennet.

Naast het drijvend wonen zijn het paalwonen en overstromingsbestendig wonen nog opties. Wat betreft het laatste zijn in Duitsland en Engeland al woongebouwen ontwikkeld waarvan de begane grond waterdicht afsluitbaar is. Daarnaast is de eerste woonlaag via loopbruggen bereikbaar in geval van extreem hoge waterstanden die eens in de paar jaar voorkomen. In Nederland geldt deze vorm van bouwen vooral voor rivierbeddingen en 'overlaat'-gebieden. Dit zijn natuurlijk mooie locaties, dus we kunnen aannemen dat er belangstelling voor is.

Pilots en plannen

De SEV heeft inmiddels drie pilots geadopteerd, elk van meer dan honderd woningen:

1. Steigereiland op IJburg, Amsterdam. Een omdijkte locatie (vast peil) met 108 vrije waterkavels in het Buiten IJ. De eerste drie kavels zijn zwaar overtekend. Er komen vooral tweeverdieners op af die een boot hebben of van een vrij uitzicht willen genieten. De SEV participeert in de verdere analyse van de belangstellenden en in de evaluatie van de oplossingen op het gebied van wet- en regelgeving. De waterwoningen op IJburg voldoen aan de definitie die geldt voor een woning en worden ook fiscaal als zodanig erkend.
2. Dordrecht buitendijks. Als onderdeel van een groter plan wordt vlakbij de Dordtse binnenstad in de uiterwaarden van de Merwede een plan van ruim honderd

woningen projectmatig ontwikkeld. Het betreft woningen die zijn voorbereid op een voorspelbaar overstromingsrisico. Ook hier participeert de SEV in marktonderzoek en ontwikkeling van een regelkader.

3. De uiterwaarden van de IJssel bij Rheden. Op de plek van een oude steenfabriek zal een project worden ontwikkeld met waterwonen én terpwonen. Het programma omvat tweehonderd woningen, wellness en recreatie. Bijzonder is dat diverse overheden, waterbeheerders en natuurorganisaties zich eendrachtig achter het plan scharen.

De SEV is nog op zoek naar interessante pilots met enige schaal en een gerede kans dat de locatie in 2007 of 2008 daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen. De SEV verkent locaties in Groningen, Almere, Lelystad, Rotterdam en Gouda. Begin 2008 presenteert de SEV een 'locatiekaart waterwonen'. Hierop zullen ook de kleinere experimentele plannen worden aangegeven. Nieuwe oplossingen voor drijvende pontons, voor materiaalgebruik, voor brandveiligheid, voor bereikbaarheid, voor milieuvriendelijkheid worden vaak eerst beproefd op het niveau van een prototype.

Gezaghebbend regelkader

Toetsende instanties zitten met de handen in het haar als het om waterwonen gaat. Voor woonschepen is er



Amfibische woningen, Maasbommel, beeld Dura Vermeer

en aanbieden aan het rijk en de gemeenten. Is de consument ook geïnteresseerd in waterwonen? De SEV gaat in kaart brengen wie er reageren op plannen voor waterwonen, wie er afhaken en waarom. Op het landelijke SEV-congres Waterwonen, in april 2008, komen de resultaten van dit consumentenonderzoek aan bod, evenals het regelkader en de plannen voor waterwijken.

DIVERSE PROJECTEN MET HONDERD OF MEER WATERWONINGEN IN VOORBEREIDING

WATERWONEN

natuurlijk een staand beleid, dat rekening houdt met het buitengewone karakter van woonschepen en dit is met opzet uiterst restrictief. Als we nu complete drijvende woonwijken of woonwijken op palen in het water mogelijk willen gaan maken, moet er nog een groot aantal vragen beantwoord worden:

- Hoe kunnen waterwoningen voldoen aan het Bouwbesluit?
- Welke voorwaarden gelden voor fiscale aftrekbaarheid, verzekering, financiering als woning en huurtoeslag?
- Welke eisen stelt de gemeente in het kader van de bouwverordeningen welke eisen stelt de brandweer?
- Welke eisen stelt de waterbeheerder, het Waterschap?
- Wat betekent het kopen van een waterkavel? Koop je het water of de bodem eronder, of alleen het gebruiksrecht? Zijn de grondkosten dan hoger of lager dan op het land?
- Welke eisen zijn voor de consument belangrijk? Worden deze gedekt door alle eisen die de overheden al stellen?
- En hoe zorgen we tenslotte dat het waterwonen niet compleet wordt dichtgeregeld in dit land en dat er ruimte blijft voor nieuwe experimentele woonvormen?

De SEV stelde met de Stichting Leven met Water een team van deskundigen samen, om met een panel van

facetexperts een vertrouwenwekkend en gezaghebbend regelkader te ontwerpen dat antwoord geeft op deze vragen. Hun missie omvat tevens het verwerven van een breed maatschappelijk draagvlak voor dit regelkader. De ministeries van VROM en V&W, en de VNG krijgen het resultaat met aanbevelingen voor aanpassing of interpretatie van bestaande regelgeving aangeboden. De gemeenten Amsterdam en Dordrecht werken als pilotgemeenten mee aan dit project. De vervolgfase bestaat uit de ontwikkeling van een online 'expertsysteem'. Gemeenten, andere toetsende instanties en projectontwikkelaars kunnen deze raadplegen. Het team van deskundigen start in september 2007.

Kennisoverdracht

Een ander gezamenlijk initiatief van de SEV en de Stichting Leven met Water is het faciliteren van een kenniscommunity rond waterwonen. Participanten zullen zijn: voorlopig projectontwikkelaars en bouwbedrijven, pilotgemeenten, architecten en onderzoekers. Op 24 oktober vindt het congres 'Leven met Water' plaats van het NIROV (Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting) en de BNA (Koninklijke Maatschappij tot bevordering der Bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten). Tijdens dit congres zal de SEV in een workshop de stand van zaken rond het regelkader presenteren.

In april 2008 volgt het landelijke SEV-congres 'Waterwonen' met de presentatie van het eindproduct van het regelkader en een overzicht van pilots, projecten en producten. Rond dit congres zullen publicaties en een speciaal nummer van Het Experiment verschijnen.

Voor die tijd organiseert SEV-Realisatie nog op verzoek van de SEV een excursie naar een overstromingsbestendig gebouwde wijk in Hamburg. Verder is er nog een plan - dat wat meer voorbereidingstijd vraagt - voor een Expowijk Waterwonen. Dat omvat voor het publiek toegankelijke prototypen van diverse soorten waterwoningen. De locatie staat nog niet vast. ■

Het SEV-waterwoonteam stelt zich voor

Algemene coördinatie:
Jeroen Singelenberg, tel. 010 - 282 50 70,
 e-mail: singelenberg@sev.nl
Excursie Hamburg:
Niels Hatzmann, tel. 010 - 282 50 86,
 e-mail: hatzmann@sev-realisatie.nl

Verder werken mee

Project 'gezaghebbend regelkader waterwonen':
Jaap Baarsma en **Ron Leppers**
Innovaties en locaties:
Ties Rijcken, **Leonie van den Heuvel** (stagiaire)
Plan Expowijk Waterwonen:
Alex Sievers