

<p>EEN VERHAAL VAN HAAT EN LIEFDE</p> <p>'Nederland woont, werkt en leeft met water'</p> <p>NAAJAAR 2006</p>				
<p><b>WAAR GAAT HET OM?</b></p>	<p><b>Pierre van Rossum</b> Projectleider Almere IJmeer</p>	<p><b>Jan Willem van den Bos</b> Directeur MeeÛs Onroerend Goed</p>	<p><b>Ir. Mariet Schoenmakers</b> Directeur gebiedsontwikkeling en AM Concepts, AM</p>	<p><b>Ir. Patrick Esveld</b> Directeur BAM Vastgoed</p>
<p>Meervoudig ruimtegebruik wordt door de overheid gezien als het nieuwe inrichtingsconcept voor alle ruimteclaims (wonen, werken, verkeer, groene ruimte, recreatie en waterberging). Welke kansen biedt dit volgens u?</p>	<p>Meervoudig ruimte- of grondgebruik is een gevolg van de schaarse ruimte. In Amsterdam is zo'n 10 jaar geleden het ruimtegebruik ingezet om de stedelijke kwaliteit en leefbaarheid te bevorderen. Meervoudig ruimtegebruik kan niet zonder integrale aansturing.</p>	<p>Door meervoudig ruimtegebruik zijn wij in staat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving te verhogen. Benutten we de beschikbare schaarse ruimte maximaal. En zijn we in staat om een aantal bestaande problemen op te lossen. Zoals veiligheid, mobiliteit en natuurbeheer.</p>	<p>De synergie van functies (boven, op, naast en in elkaar) genereert een intensiever en onverwacht gebruik en geeft nieuwe functies een kans op te bloeien. Deze nieuwe dynamiek geeft een hogere commerciële waarde, evenals een nieuw type omgeving en hogere ruimtelijke kwaliteit.</p>	<p>Meervoudig ruimtegebruik biedt in Nederland kansen om op soms onmogelijk lijkende plekken toch de gewenste functies in te vullen. Er zit echter ook een grens aan de aanvaardbaarheid. Te veel claims op een te klein stukje aarde leiden onherroepelijk tot nieuwe inrichtingsproblemen.</p>
<p>Het kabinet vindt dat overheid en bedrijfsleven de handen ineen moeten slaan door waterbewust te bouwen. Hoe stelt u zich dat voor?</p>	<p>Daar horen ook de maatschappelijke organisaties (het draagvlak) bij. Onnodig vaak worden waterbeheer, waterkwaliteit en ecologie enerzijds en stedelijke ontwikkeling anderzijds als tegenpolen van elkaar gezien. Er zijn goede mogelijkheden voor wederzijdse versterking. Almere Pampus is daar een prachtig voorbeeld van.</p>	<p>Technisch en economisch is een mengvorm van wonen, werken en veiligheid haalbaar. Maar creatieve ideeën stranden vaak in de regelgeving. Te veel partijen: rijksoverheid, gemeente, de waterbeheerders, grensoverschrijdende partners. Dat moet eenvoudiger en consistentere.</p>	<p>Vanaf het begin moet meer uitvoeringsgericht worden gewerkt. Derhalve dient de haalbaarheid te worden geïntegreerd in het planconcept. In grotere gebieden spelen gelijkwaardige samenwerking tussen publieke en private partijen en het beheer een grote rol.</p>	<p>Overheid en bedrijfsleven zullen in een veel vroeger stadium gezamenlijk aan tafel moeten om creatieve, waterbewuste oplossingen te initiëren en in ruimtelijke en wettelijke kaders vast te leggen.</p>
<p>Gemeenten langs de grote rivieren krijgen de kans te experimenteren met innovatieve bouwvormen. Is daar bij betrokken partijen voldoende belangstelling voor?</p>	<p>Geen mening over.</p>	<p>Daar is zeker belangstelling voor. De vraag naar wonen aan het water is sterk gestegen. Dat vertaalt zich ook in de prijzen voor huizen aan het water. En technisch zijn er nauwelijks belemmeringen. De belangstelling neemt dus toe.</p>	<p>Why not? Een sublieme locatie, gecombineerd met de kwaliteitsvraag van bewoners, geeft kansen voor nieuwe vormen. Dit zal wel maatwerk zijn voor elke plek. Hierin staan vele praktische bezwaren aan de zijlijn mee te kijken, dus creativiteit en oplossend vermogen zijn van wezenlijk belang.</p>	<p>Voor veel gemeenten aan de grote rivieren is de rivier altijd een belemmering geweest als het ging om de uitbreiding van die gemeente. Innovatieve bouwvormen kunnen een oplossing zijn. Maar waterwoningen vormen nog altijd een niche.</p>
<p>Wonen op het water kan een aantrekkelijke optie zijn. Spelen projectontwikkelaars en architectenbureaus daar al voldoende op in?</p>	<p>In alle bekende voorbeelden ligt het accent op de architectonische kwaliteit. Als je het op grote schaal wilt toepassen, moet er naar mijn idee meer geïnvesteerd worden in de ecologische effecten van bouwen op en in het water.</p>	<p>Voor wonen op het water is de belangstelling zeker groeiende. Het is het stadium van woonschepen gepasseerd. Toch spreekt dit minder tot de verbeelding, de uiterwaarden staan immers niet altijd onder water. De consument ziet dat toch meer als wonen aan het water.</p>	<p>Ja, met één máár. Er is typologisch nog veel te onderzoeken. Wonen op het water is meer dan het plaatsen van een woning op het water. Experimenten zouden veel meer moeten worden gestimuleerd.</p>	<p>Ik denk dat dit over de hele linie nog weinig gebeurt, hetgeen te maken heeft met de beperkte vraag. Het is echter een van de opties die steeds vaker bekeken zal (moeten) worden, waarmee de noodzaak tot innovatie en ontwikkeling toeneemt.</p>
<p>Nederland is door de eeuwen heen bekend als waterland. Kan Nederland zich met zijn nieuwe waterbeleid ook internationaal beter profileren?</p>	<p>De nieuwe uitdaging ligt besloten in een samenhangende benadering ten aanzien van natuurontwikkeling, recreatie, waterbeheer en stedelijke ontwikkeling. Met nieuwe wervende concepten kunnen we internationaal voortborduren op onze ijzersterke traditie.</p>	<p>Het waterbeleid in al zijn facetten kan een fantastisch exportproduct zijn. Op heel veel plaatsen in de wereld is onze kennis en ervaring inzetbaar.</p>	<p>Natuurlijk, en dat doen we ook! Maar we moeten het meer laten zien in projecten, en daar trots op zijn. Niet alleen op papier, maar doen: meer pilots, meer samen op projectenniveau, heel vroeg samenwerken op het ontwerpniveau van alle partners is noodzaak.</p>	<p>De maatregelen en innovatieve oplossingen die men bedenkt om wateroverlast tegen te gaan en het aanwezige water in ruimtelijke zin beter te benutten, zullen bijdragen aan de internationale profilering.</p>



**rs. Willem de Jager**  
 ivisiedirecteur Vastgoed,  
 eijmans Vastgoed

**Peter van Rooy**  
 Associe Habiforum/Voorzitter  
 van de Waterbond

**Dr. Dietmar Werner**  
 Voorzitter NEPROM

**Ing. Herman Spenkelink**  
 Lid Raad van Bestuur  
 Dura Vermeer Groep NV

**Friso de Zeeuw**  
 Directeur Nieuwe Markten,  
 Bouwfonds MAB Ontwikkeling

ennis en visie zijn nodig  
 m dit type vraagstukken op  
 : lossen. Met kennis kun je  
 : onderscheiden en positio-  
 neren. Als ruimtelijk concept  
 wingt het je specialist te zijn.  
 ls full service dienstverlener  
 1 ruimtelijke vraagstukken  
 ien wij dus meerdere kansen.

Waar combinaties mogelijk  
 zijn is dat een verrijking voor  
 de verschillende functies. Alles  
 met alles mengen is vanzelf-  
 sprekend niet aan de orde. Het  
 gaat om slimme combinaties,  
 bijvoorbeeld van wonen, water,  
 recreatie en natuur.

Dit concept biedt zeker kansen.  
 Op veel plaatsen zijn we er  
 al druk mee bezig en hebben  
 we goede resultaten bereikt.  
 Het gaat om intensiever en  
 inventiever benutten van onze  
 beperkte ruimte. Bedenk wel  
 dat het verknopen van functies  
 en gebouwen veranderingen in  
 de toekomst lastig kan maken.

Door toepassing van meer-  
 voudig ruimtegebruik in het  
 ene gebied, is het ook in het  
 drukke Nederland mogelijk  
 een ander gebied vrij te hou-  
 den. Een woonwijk waarin ook  
 ruimte is voor andere functies  
 is aantrekkelijker om in te  
 wonen dan een mono-functio-  
 nele woonwijk.

Er zijn zeker mogelijkheden,  
 maar wij moeten niet gaan  
 hyperventileren. Diezelfde over-  
 heid dwarsboomt overigens  
 meervoudig ruimtegebruik  
 stelselmatig met een overdosis  
 sectorale regelgeving die juist  
 enkelvoudig ruimtegebruik  
 bevordert.

Water geeft een enorme woon-  
 waliteit! Denk aan een bootje  
 oor de deur, het uitzicht  
 an de ondergaande zon of  
 e weidsheid van je blik. De  
 eiving, romantiek zelfs, kun  
 : bieden met Waterwonen.  
 ls kwaliteitsaspecten staan  
 entraal in ons concept Water-  
 onen.

Waterbewust bouwen kan door  
 primair met de waterhuis-  
 houding van de bouwlocatie  
 rekening te houden. Gaat het  
 om een locatie op -6 NAP of  
 aan een rivier, bouw dan niet  
 traditioneel, maar bijvoorbeeld  
 op palen of drijvend.

Dat gebeurt al in bijvoorbeeld  
 Blauwestad, Meerstad, Wierin-  
 gerrandmeer en het initiatief  
 van de NEPROM voor een duur-  
 zaam behoud van het Groene  
 Hart, met het creëren van ruimte  
 voor water. Door kwalitatieve  
 toevoegingen kunnen verhoogde  
 opbrengsten de kosten voor een  
 belangrijk deel dragen.

De overheid moet zorgen dat  
 de eisen voor locaties bekend  
 zijn, het bedrijfsleven moet een  
 goede invulling bieden voor  
 die waterwoonwijken. Als zo'n  
 wijk een waterprobleem oplost,  
 hoort daar ook een bijdrage  
 tegenover te staan. Ze moeten  
 zich ook bezinnen over de  
 grond- c.q. kavelprijzen.

Water is een relatieve nieuw-  
 komer in de gebiedsontwikke-  
 ling. Het gaat om het benutten  
 van kansen, marktmogelijk-  
 heden en de inzet van nieuwe  
 technieken. Bouwen in, met en  
 op het water is ook een poten-  
 tieel Nederlands exportproduct.

al! Belangstelling is er niet  
 leen bij gemeente en pro-  
 ctontwikkelaar, maar ook  
 Waterschappen en belangen-  
 rganisaties als Staatsbosbe-  
 eer. De scope is dus breder.  
 Denk ook aan marktpartijen  
 ls een hypotheekverstrekker  
 f verzekeraar.

De Waterbond heeft laten  
 onderzoeken of er belangstel-  
 ling bestaat voor woningbouw  
 aan de rivier. Het blijken  
 geliefde locaties, vanwege zicht  
 op water en scheepvaart en  
 volop kansen voor recreatie om  
 de hoek. Vanzelfsprekend zijn  
 ook gemeenten en ontwikke-  
 laars geïnteresseerd.

Veel partijen ontwikkelen  
 nieuwe concepten die door de  
 consument gewaardeerd wor-  
 den. Van belang is dat markt-  
 partijen in een vroeg stadium  
 betrokken worden om te voor-  
 komen dat in een later stadium  
 de consument opgescheept  
 wordt met een product waar  
 hij/zij geen geld in wil steken.

In de Maas bij Maasbommel  
 heeft Dura Vermeer 50 drij-  
 vende en amfibische woningen  
 ontwikkeld. Zowel van bewo-  
 ners als van andere betrokke-  
 nen en media was de interesse  
 hiervoor heel groot en wat ons  
 betreft is dit voor herhaling  
 vatbaar.

Lijkt mij wel. En ook met  
 bestaande bouwvormen kan  
 langs de rivieren op bepaalde  
 locaties prima de gebiedsontwik-  
 keling worden bedreven. Belang-  
 rijk is in ieder geval dat het  
 overtrokken veiligheidsbeleid,  
 waarbij geen enkele bebouwing  
 langs de rivieren was toegestaan,  
 is doorbroken.

eijmans lanceert in het  
 ajaar het concept Waterwo-  
 en. De kans die water in com-  
 inatie met wonen én natuur  
 iedt, is uniek en Nederlands.  
 it concept ontwikkelden  
 ij samen met architecten  
 n stakeholders als Staatsbos-  
 eheer, SEV en Delta Lloyd.

Marktpartijen zijn nog te behou-  
 dend en te afwachtend. Wonen  
 op water heeft tal van voordelen,  
 waaronder het kunnen 'verva-  
 ren' i.p.v. verhuizen. In Califor-  
 nië zijn de drijvende wijken de  
 elitewijken. Auto's op afstand,  
 bootje aan de watertuin, vogels  
 en rust om het huis, etc.

Zeker, maar consumenten zijn  
 vaak terughoudend in het afne-  
 men van dergelijke concepten.  
 Verder moeten risico's beter in  
 beeld worden gebracht, omdat  
 de overheid enkele risico's, zoals  
 wateroverlast, wil doorleggen  
 naar de burgers, terwijl dit nog  
 niet verzekerd kan worden.

Dura Vermeer is al enige  
 jaren met andere enthousiaste  
 partijen bezig om water en  
 wonen te combineren. Helaas  
 duurt dit proces erg lang. Om  
 interesse te wekken dienen de  
 regelgeving en besluitvorming  
 omtrent waterwoningen snel-  
 ler vorm te krijgen.

Ja, hoor; ik zie geen knelpunten.  
 Het is nu nog een beperkte  
 markt, maar wonen op het water  
 gaat in de toekomst toenemen.  
 Het aandeel zal echter nooit  
 meer dan een paar procent van  
 de nieuwbouwmakrt worden.

Water is wereldwijd een ruim-  
 elijke uitdaging. Dit betekent  
 lat meerdere landen al experi-  
 menteren met deze opgave.  
 Denk aan Canada, de V.S. en  
 apan. Nederland kan, door  
 et bundelen van ervaring en  
 ffiniteit, zich makkelijk met  
 water profileren.

Dutch Water Design kan de  
 opvolger worden voor onze tul-  
 pen en kaas. Voorwaarde is wel  
 dat de waterwereld openbreekt  
 en niet langer publiek is. Laat  
 private partijen toe om werk te  
 maken van innovaties en geef  
 burgers weer eigen vrijheden en  
 verantwoordelijkheden.

De problematiek speelt in veel  
 delta's over de gehele wereld.  
 Vastgoedontwikkeling is een  
 sterk lokale zaak. Waar het gaat  
 om de relatie tussen vastgoed en  
 de waterproblematiek worden  
 concepten binnen de ene cultuur  
 en markt omarmd en zijn ze op  
 een andere plek onrealistisch.

De problemen waar Nederland  
 als delta aan zee mee te maken  
 heeft, zijn hetzelfde voor  
 grote delen van de rest van  
 de wereld. Naast goed beleid  
 is succesvolle implementatie  
 cruciaal om de exportmogelijk-  
 heden te kunnen benutten.

Ja, natuurlijk. De kennis- en  
 innovatieactiviteiten in de sec-  
 tor zijn echter versnipperd en  
 subsidiegericht. De brug naar  
 bedrijfsleven en marktpartijen  
 wordt onvoldoende geslagen.