

# Waterplus Wonen

Een nieuw uitdagend  
woonmilieu in de stad



# WaterplusWonen



# WaterplusWonen: het concept

**Een stad is een smeltkroes van verschillende woonmilieus. Het is ook juist deze diversiteit die er voor zorgt dat zoveel doelgroepen zich in de stad thuisvoelen. Echter, de woonconsument wordt wel steeds veeleisender en heeft behoefte aan een comfortabele woning. Hij zoekt naar een locatie die voldoende ruimte, uitzicht en rust heeft. Maar hij wil ook wonen te midden van gelijkgestemden en dichtbij alle voorzieningen die de stad te bieden heeft. Kortom, sommige woonconsumenten willen eigenlijk een twee onder één kap-woning met de Kalverstraat aan de voorzijde en het Veluwemeer in de achtertuin.**

Deze op het oog niet te verwezenlijken woonwens is voor Aqua-Planning, Bouwfonds Ontwikkeling, Van Oord en Betonson reden geweest om een nieuw innovatief woonconcept te ontwikkelen. Een concept dat een geheel nieuw woonmilieu aan de stad toevoegt en efficiënt met de beschikbare ruimte omgaat. De oplossing is gevonden in een concept dat de gemakken combineert van het wonen op het land met de voordelen van wonen op het water: Dát is WaterplusWonen.

## Onderscheidend woonmilieu

Het WaterplusWonen-concept biedt gemeenten de mogelijkheid een onderscheidend woonmilieu te realiseren. Er ontstaat namelijk een unieke woonbuurt van minimaal tien tot vijftien woningen op het water. Een aantrekkelijk vooruitzicht voor mensen die zich van de massa willen onderscheiden. Deze zijn te vinden onder de twee-verdienende dertigers en vijftig plussers die naar hun derde levensfase toegroeien. Mensen die niet alleen houden van vertier in de stad met alle voorzieningen binnen handbereik maar ook van rust en ruimte. WaterplusWonen verenigt deze twee uitersten: in alle rust wonen op het water met de stad in de achtertuin.

## De drijvende weg als basis voor ruimtelijke kwaliteit

Wonen aan het water is in Nederland erg in trek. En ook het enthousiasme voor het wonen op het water neemt toe. De nieuwe generatie waterwoningen heeft dan ook een hoge kwaliteit en biedt de bewoners alle mogelijke comfort. Maar de ruimte daarvoor was tot nu toe beperkt tot de lengte van beschikbare oevers. WaterplusWonen rekent hiermee af. De basis van het concept is namelijk de drijvende weg. Hierdoor blijft de oever vrij van bebouwing en voor iedereen toegankelijk en beleefbaar. Zo blijven oever en water onderdeel van de openbare ruimte.

De drijvende weg biedt niet alleen een ruimtelijke kwaliteit maar maakt de verbinding van de water-

woning met het land ook veel eenvoudiger en gebruiksvriendelijker. Bewoners kunnen hun auto's op eigen terrein naast de woning parkeren. De drijvende weg is in principe openbaar en toegankelijk voor al het verkeer. Met andere woorden, de vuilniswagen, de brandweerauto en de verhuisauto komen tot aan de voordeur.

## Kansen voor juiste product op de juiste plek

Woningen met een goede prijs-kwaliteit-verhouding op de juiste locatie blijven gewild bij consumenten. WaterplusWonen is een concept dat zowel projectmatig als in particulier opdrachtgeverschap kan worden gerealiseerd en is daarmee zowel markt- als uitvoeringstechnisch flexibel in te vullen. De juiste plek kenmerkt zich door "robuust" en bevaarbaar water in een (rand-)stedelijke omgeving.

## Voordelen WaterplusWonen-concept

- Een wervend en onderscheidend woonmilieu
- Toegankelijk via één robuuste weg in het water
- Oevers blijven vrij van bebouwing en voor iedereen toegankelijk
- Concept combineert het gemak van wonen op het land met de voordelen van wonen op het water
- Midden- en hogere inkomens binden aan de stad



# WaterplusWonen in vraag en antwoord

Ligt de weg eigenlijk wel voldoende stil in het water? En is WaterplusWonen wel zo duurzaam? Deze en andere vragen en antwoorden over WaterplusWonen hebben wij gemakshalve op een rij gezet.

## Wat kost WaterplusWonen?

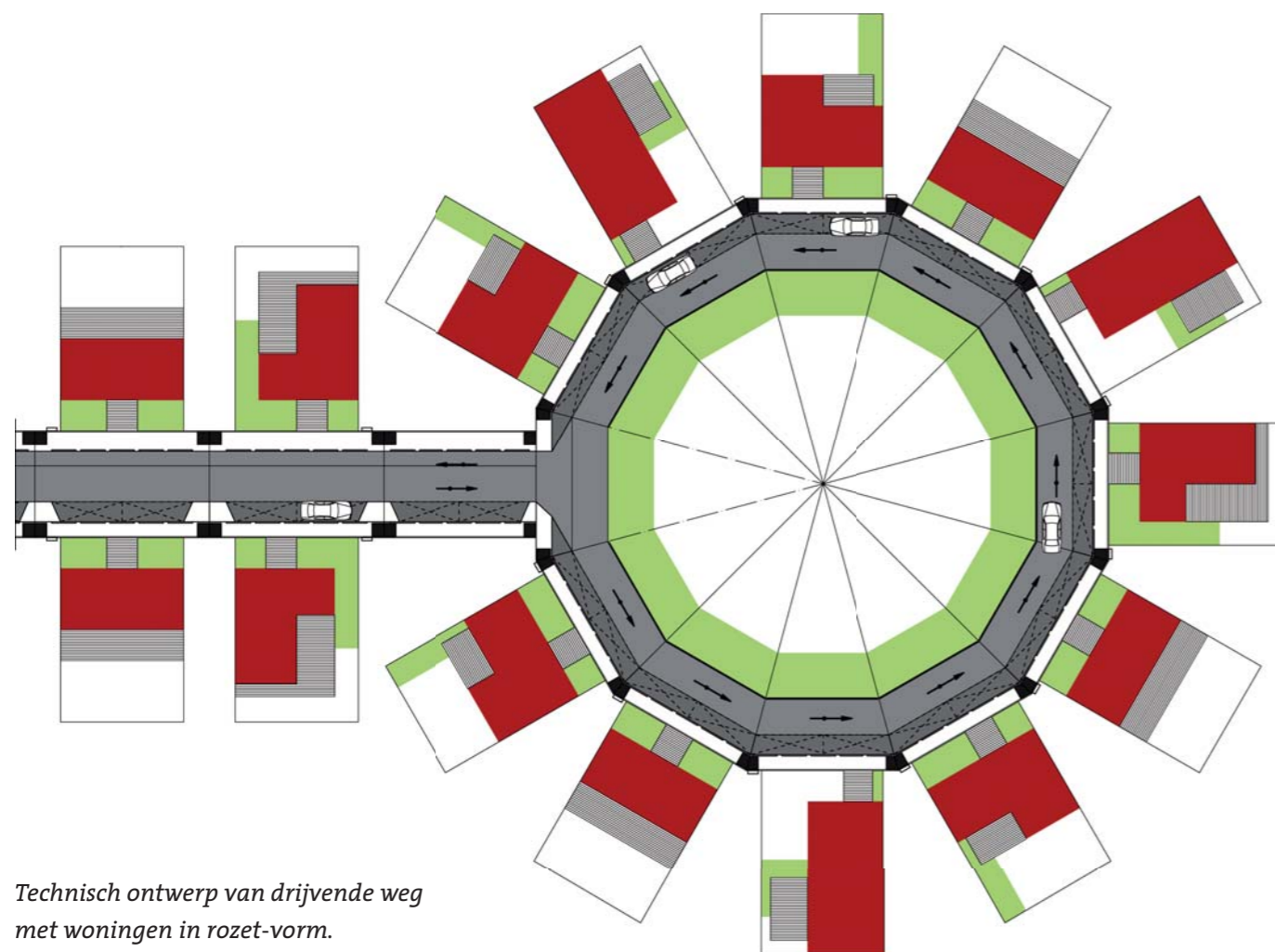
Een projectmatig ontwikkelde waterwoning van 135 m<sup>2</sup> GBO in het WaterplusWonen-concept kost inclusief drijvende infrastructuur ca. € 395.000,= v.o.n. (pp. Jan. '10) incl. verwervingskosten van de waterkavel. Dat betekent dat de opbrengst-/kostenverhouding tussen opstal- en grondexploitatie vergelijkbaar is met een ontwikkeling in een stedelijk uitleggebied.

## Wat is de architectuur van de waterwoning?

Feitelijk zijn alle architectuurstijlen mogelijk, van jaren dertig klassiek tot uiterst modern. Dit betekent dat WaterplusWonen aan ieder gewenst beeldkwaliteitsplan kan worden aangepast.

## Hoe ziet de inrichting van de waterkavel er uit?

Door de bouwwijze van het houtskeletbouw zijn de waterwoningen goed aanpasbaar aan de individuele woonwensen. Ook uitbreidingen in de vorm van een botenhuis, schuur, vlonder of zelfs een groene tuin zijn gemakkelijk te realiseren. Voor de drijvende groene tuin worden geweven matten gebruikt met rollen van kokosvezel. Hierop kunnen planten groeien en de matten zijn, met laarzen, zelfs beloopbaar.



Technisch ontwerp van drijvende weg met woningen in rozet-vorm.

## Is het duurzaam?

Waterwoningen zijn energiezuinig en voorzien van vloerverwarming. Een EPC waarde van 0,6 of lager is zonder ingrijpende maatregelen haalbaar. Ook is het heel goed mogelijk om de temperatuur van het oppervlaktewater te benutten voor verwarming of koeling van de woning. Door specifieke beplanting te kiezen voor de groene gebieden kan zelfs een positieve bijdrage worden geleverd aan de waterkwaliteit van het gebied.

## Heeft het concept veel ruimte nodig?

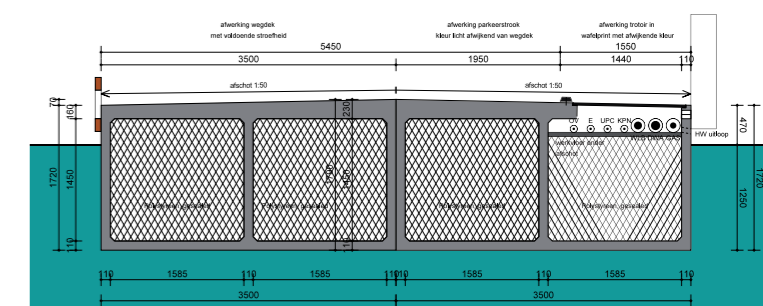
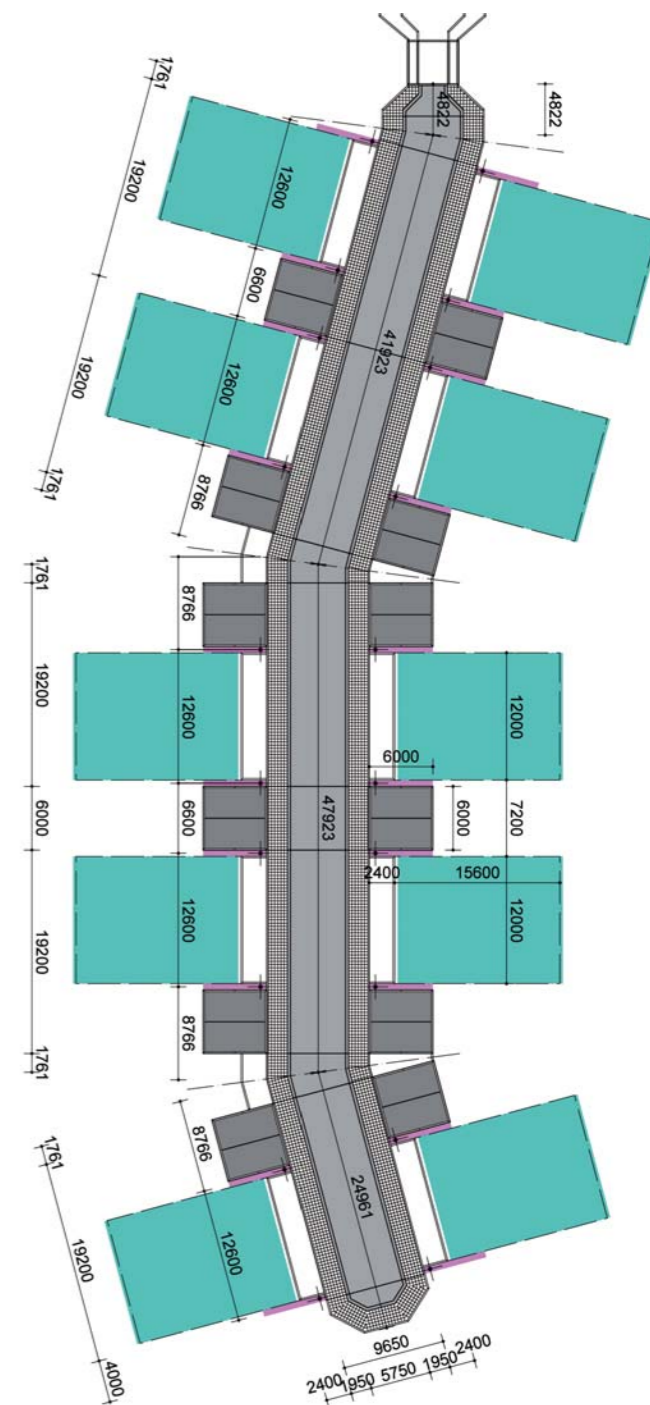
Het concept van WaterplusWonen is afgestemd op buurtjes van minimaal tien tot vijftien woningen en is uitbreidbaar tot op wijkniveau. Om echt de beleving van wonen op het water te krijgen is een minimale afmeting van 200 vierkante meter van de waterkavel wel aan te bevelen. Immers, ruimte en uitzicht zijn de unique selling points. De weg zelf heeft een breedte van 7 of zelfs 9,5 meter. Dit is afhankelijk van de configuratie. Hierin is ruimte voor parkeren, voetgangers- en autoverkeer voorzien.

## Wat te doen met de nutsleidingen?

De nutsleidingen komen in mantelbuizen in het voetgangersdeel van de weg. De individuele meterkasten staan op de weg en de waterwoningen sluiten hier direct op aan. Omdat de weg en de woningen gelijk op fluctueren, is de verbinding van de nutsvoorzieningen veel minder kwetsbaar.

## Ligt de weg stil in het water?

Basis van het WaterplusWonen-concept is de ontsluitende weg van en naar de waterwoningen. Deze drijvende weg wordt in elementen geprefabriceerd en ter plekke tot een stijf geheel gemonteerd. De robuustheid van de steigers in zeehavens vormt de inspiratie voor de infrastructuur in het concept van WaterplusWonen. Er zijn dan ook uitgebreide belastingsberekeningen gemaakt waarbij is gekeken naar de belasting van vrachtauto's, de wind en golfslag. De weg zal onder het gewicht van een auto niet "golven" en uiterst stil in het water liggen.



Technisch ontwerp van drijvende weg met woningen in pier-vorm.

# De partners van WaterplusWonen



Aqua-Planning is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het ontwikkelen van plannen voor drijvende woningen. Aqua-Planning kan worden gezien als de geestelijk vader van het concept WaterplusWonen. Voor meer informatie: [www.aqua-planning.net](http://www.aqua-planning.net), [info@aqua-planning.net](mailto:info@aqua-planning.net)



Bouwfonds Ontwikkeling realiseert al bijna 65 jaar als lokaal verankerde gebiedsontwikkelaar, samen met belanghebbenden, leefomgevingen met een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. We maken het alledaagse betaalbaar en het bijzondere bereikbaar. Zo wordt vormgegeven aan vooruitgang ook ruimte geven aan een duurzame toekomst. Bouwfonds Ontwikkeling is onderdeel van Rabo Vastgoedgroep. Voor meer informatie: [www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl), [ontwikkeling@bouwfonds.nl](mailto:ontwikkeling@bouwfonds.nl)



Van Oord is een zelfstandige, private waterbouwer die bijdraagt aan een veilige en welvarende wereld door het aanleggen en onderhouden van belangrijke infrastructuur op de grens van land en water. De onderneming bouwt kustverdedigingswerken in verband met de klimaatverandering en energie- en toeristische voorzieningen die belangrijk zijn voor de economische ontwikkeling. Voor meer informatie: [www.vanoord.com](http://www.vanoord.com), [info@vanoord.com](mailto:info@vanoord.com)



BetonSon is gespecialiseerd in betonnen producten. Van funderingen tot complete prefab gevelelementen en duikers voor de waterbouw. Het bedrijf heeft alles in huis van ontwerpen tot uitvoering en gaat daarmee innovatieve uitdagingen niet uit de weg. Voor meer informatie: [www.betonson.com](http://www.betonson.com), [info@betonson.com](mailto:info@betonson.com)

## Colofon

Contact: Aqua-Planning, Bert de Graaf, 06-51207192, [bedegra@vcore.nl](mailto:bedegra@vcore.nl).

Bouwfonds Ontwikkeling, René van der Haar, 033-2539742, [r.haar@bouwfonds.nl](mailto:r.haar@bouwfonds.nl).

Beeld: AI van Theo van Leur, gebruikte woningen in AI is van Aquatecture.

Vormgeving: Maurits Gemmink van Gemmink Grafisch.

Uitgave: september 2010.