

De aantrekkingskracht van een eilandwoning

MARCO BONTJE*

Overall in Nederland verrijzen de laatste jaren nieuwbouwwijken op eilanden. Hiermee wordt ingespeeld op de populariteit van wonen aan het water. Over de Amsterdamse voorbeelden IJburg en het Oostelijk Havengebied is al veel gezegd en geschreven. Maar ook buiten Amsterdam is het eiland 'in'. De invulling van het begrip 'eiland' en de functies die aan het eiland als woonlocatie toegekend worden, lopen van project tot project sterk uiteen, zoals de drie voorbeelden in dit artikel bewijzen.

Wie de meest recente nieuwbouwprojecten in Nederland bekijkt, zal regelmatig het woord 'eiland' aantreffen. Eilanden mogen zich de laatste jaren in een bijzondere belangstelling van zowel planners en stedenbouwers als potentiële huizenkopers verheugen. De woningen die op eilanden gerealiseerd worden, zijn binnen de kortste keren verkocht of verhuurd. De lange wachtlijst voor de nieuwste Amsterdamse uitbreiding IJburg is hier een treffende illustratie van. De populariteit van eilandwijken sluit logisch aan op een meer algemene populariteit van wonen aan het water. De eilandprojecten kunnen grofweg in twee, sterk van elkaar verschillende categorieën worden ingedeeld.

Ten eerste is er de categorie 'eilanden in de stad'. Amsterdam en Rotterdam hebben in de jaren tachtig de trend in Nederland gezet. Op hun beurt vonden zij hun inspiratie in de opkomst van 'waterfront'-projecten in de Ver-

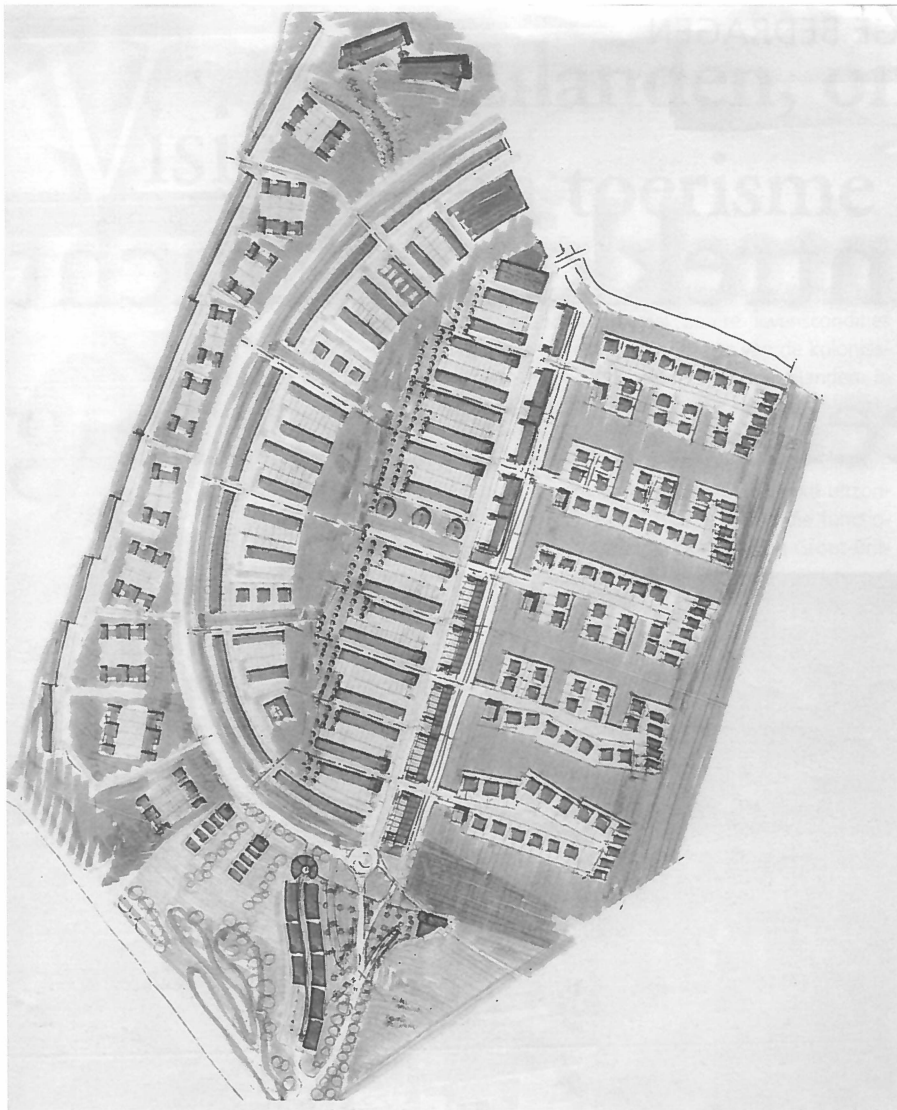


Het Zaaneiland (Bron: Bureau Alle Hesper, Haarlem).

enigde Staten en Groot-Brittannië. Nadat veel havensteden zich lange tijd in hun stedelijke ontwikkeling van het water hadden afgekeerd, moest het water nu weer onderdeel van de stad worden. In Amsterdam werd een verzameling eilanden en schiereilanden in het Oostelijk Havengebied, ooit de vestigingsplaats van scheepswerven en een rangeerterrin van de NS, getransformeerd tot een woonwijk voor de hogere middenklasse. In Rotterdam heeft een vergelijkbaar proces plaatsgevonden op het schiereiland Kop van Zuid. De projecten voorzagen in de behoefte aan koopwoningen en duurdere huurwoningen, die tot dan toe in de grote steden nog nauwelijks te vinden waren. De lokatie van de projecten op eilanden speel-

de daarnaast handig in op een andere trend: een groeiende populariteit van wonen aan het water. Inmiddels heeft ook een groot aantal middelgrote steden plannen voor nieuwbouwwijken op eilanden in uitvoering of op de tekentafel.

Het water heeft in deze stedelijke eilandwijken vele functies. Het weidse uitzicht over een rivier of meer wordt door de bewoners hoog gewaardeerd. Door planners en ontwerpers wordt het water benut als openbare ruimte. Het neemt de plaats in van openbaar groen en de privé-tuin. Zodoende kan, als het water maar dicht genoeg in de buurt is, op het eiland in hogere dichtheden gebouwd worden. In zekere zin fungeert het water ook als af-



Vroonermeer-Zuid (Bron: Gemeente Alkmaar).

scherming van de rest van de stad. In de eilandwijken woont men dicht bij de stad, maar men kan er tegelijkertijd enige afstand van nemen. Doordat de wijk omgeven is door water, lijkt de stedelijke drukte ver weg.

Een tweede categorie eilandprojecten sluit aan bij de ontwikkeling van 'nieuwe natuur'. In de komende jaren zullen grote percelen overtollige landbouwgrond een natuur- en recreatiefunctie krijgen. In veel gevallen wordt de landbouwgrond onder water gezet, zodat een meer of 'wetland' ontstaat. Soms wordt deze nieuwe natuur niet alleen als natuur- en recreatiegebied benut, maar ook als landelijke woonomgeving. De woonprojecten die langs deze meren gebouwd worden zijn van een geheel ander karakter dan de stedelijke eilandwijken. Hier wordt juist in lage dichtheden gebouwd en mikt men vooral op kapitaalcrachtige huishoudens die de steden willen ontvluchten. Voor de hoogste inkomensgroepen zijn er 'nieuwe landgoederen', voor de iets minder welvarenden worden vrijstaande koopwoningen gebouwd. Om de nabijheid van het water zoveel mogelijk uit te buiten, worden dergelijke woonprojecten vaak op eilanden langs de oever van het meer gepland. Het wonen op een eiland wordt in deze projecten

aangeprezen als iets exclusiefs. De eilandwoning als statussymbool.

In dit artikel komen drie voorbeelden van woonprojecten op eilanden aan bod. Het Zaan-eiland is een voorbeeld van een eiland in de stad, De Blauwe Stad van 'eilandprojecten in 'nieuwe natuur'. De Vroonermeer-Zuid combineert elementen van beide typen eilandprojecten.

ZAANEILAND

Het Zaan-eiland vormt de zuidelijkste punt van de gemeente Zaanstad. Het bevindt zich tussen de rivier de Zaan en een kanaal voor de binnenscheepvaart. Het Zaan-eiland is vanwege zijn strategische lokatie midden in de rivier en vlakbij het stadscentrum van Zaanandam het meest prestigieuze deel van het Zaanoeversproject. Dit is een grootschalig herinrichtingsplan binnen de gemeente Zaanstad dat in totaal 37 lokaties omvat. De oevers van de rivier de Zaan zijn lange tijd een concentratiegebied van industrie geweest. Een groot deel van de rivieroever was bedrijfseigendom en daardoor niet toegankelijk voor omwonenden. De industriële crisis van de jaren zeventig heeft echter tot veel faillissementen en het vertrek van bedrijven uit

de regio geleid. Het Zaanoeversproject, dat in 1989 van start is gegaan en nu bijna voltooid is, poogt de oevers van de rivier weer aantrekkelijk te maken en meer bij de stad te betrekken. Een deel van de overgebleven bedrijvigheid heeft een nieuwe vestigingsplaats gekregen op bedrijventerreinen elders in Zaanstad. Oude industrieterreinen worden omgevormd tot woonwijken. De resterende bedrijvigheid wordt echter behouden. Zo ontstaat een mix van werken en wonen, zoals de gemeente ambieert.

De metamorfose van het Zaan-eiland heeft duidelijke parallellen met het Amsterdamse Oostelijk Havengebied en de Rotterdamse Kop van Zuid. Het eiland werd honderd jaar gedomineerd door een grote houthandel. Op het Zaan-eiland staan inmiddels ruim vijfhonderd woningen, dertig procent in de sociale huursector en zeventig procent in de vrije koopsector. In het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur stond de nabijheid van het water centraal. Het 'eilandgevoel' van bewoners en bezoekers wordt versterkt door de grote lengte van de brug waarover men het Zaan-eiland bereikt. Eigenlijk had ontwerper Alle Hosper een spectaculairdere brug in gedachten. Zoals in vrijwel elk planproces moest ook hier echter de nodige water bij de wijn gevoegd worden. De wijk wordt rondom omgeven door water en de woningen zijn zoveel mogelijk op het water georiënteerd. Hiertoe paste Hosper onder andere het concept van de pierwoning toe. Een deel van de woningen is op pieren gebouwd die loodrecht op de westoever staan, wat een vrij uitzicht op de Zaan en de Amsterdamse haven oplevert. Dit concept is inmiddels ook op andere lokaties in Nederland, zoals in Leeuwarden, toegepast. De woningen aan de oostoever liggen aan een wandelpromenade langs de doorgaande vaarroute. De woningen op de noordoever kijken uit over een klein meer met een jachthaventje, door de ontwerpers omschreven als 'waterplein'. Voor de woningen die midden op het eiland staan is het water wat verder weg, maar wel zichtbaar via de straten van de pierwoningen en een brede groenstrook dwars over het eiland. Toch kan men zich afvragen of voor de bewoners van het centrale deel het 'eilandgevoel' niet verloren gaat doordat het directe contact met het water voor hen niet opgaat.

VROONERMEER-ZUID

Een geheel andere aanpak wordt gevolgd bij de wijk Vroonermeer-Zuid, de nieuwste uitbreiding van Alkmaar. De wijk maakt deel uit van de Vinex-lokatie HAL, die op het grondgebied van de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk gerealiseerd wordt. In de Vroonermeer, waar de komende jaren de nieuwbouwwijk Vroonermeer-Zuid verrijst, zijn nu nog geen eilanden aanwezig. Op de plek van de Vroonermeer was ooit, zoals de naam al verraadt, een meer dat zo'n vijfhonderd jaar geleden is drooggelegd. In de komende jaren wordt een deel van de polder onder water ge-

zet en omgevormd tot woon- en recreatiegebied. De Vroonermeer-Zuid wordt aan de westkant door een Singelgracht gescheiden van de rest van Alkmaar. Aan deze zijde van het eiland is de bebouwing compact en stedelijk van karakter. Het centrum van de wijk wordt in tuinstadstijl opgetrokken. Aan de oostzijde grenst de nieuwe wijk aan het meer. In het meer worden vijf eilanden aangelegd, waarop tweehonderd van de dertienhonderd woningen van de wijk gebouwd worden. Aan de oostzijde zal de bebouwing een meer landelijk karakter hebben, zodat de bestaande overgang van stad naar land min of meer gehandhaafd blijft.

Over het 'eilandkarakter' van de Vroonermeer-Zuid kan verschillend worden gedacht. Duidelijk is dat de eilanden gedurende het ontwerpproces groter zijn geworden ten koste van de waterpartijen. Evenals bij de brug naar het Zaaneiland was dit onvermijdelijk. De toenemende omvang van eilanden ten koste van water hing onder meer samen met een probleem dat meer Vinex-wijken parten speelt: de druk van het minimaal aantal woningen dat gebouwd moet worden. Uiteindelijk is de verhouding land-water ongeveer fifty-fifty geworden. Tussen de eilanden is een waterbreedte van minimaal twintig meter gehanteerd. De verbinding tussen de eilanden en het 'vasteland' bestaat uit een dam met duiker. De heer Diepenmaat, stedenbouwkundig supervisor voor de Vroonermeer, meent dat de aanleg van een dam in plaats van een brug voor het eilandkarakter weinig verschil maakt. Essentieel is naar zijn mening het relatieve gevoel van isolement dat een eiland oproept en het directe contact van de woningen met het water. Alle eilandwoningen in de Vroonermeer-Zuid hebben dan ook een tuin direct aan het water.

DE BLAUWE STAD

Het wellicht meest gewaagde en ambitieuze eilandproject bevindt zich in het Oldambt in Oost-Groningen. Het Oldambt kampt al decennialang met een achterblijvende economische ontwikkeling, hoge werkloosheid en een negatief migratiesaldo. De laatste jaren is er veel landbouwgrond braak komen te liggen. Regionale en provinciale bestuurders wilden het negatieve imago van het Oldambt doorbreken. Zo ontstond een radicaal plan om een deel van de regio onder water te zetten en een combinatie van 'nieuwe natuur', recreatie en een aantrekkelijke woonlocatie te creëren. Op een lokatie die ironisch genoeg bekend staat als het 'schiereiland van Winschoten' wordt de komende jaren een meer aangelegd. Rondom het nieuwe meer zal de 'Blauwe Stad' verrijzen.

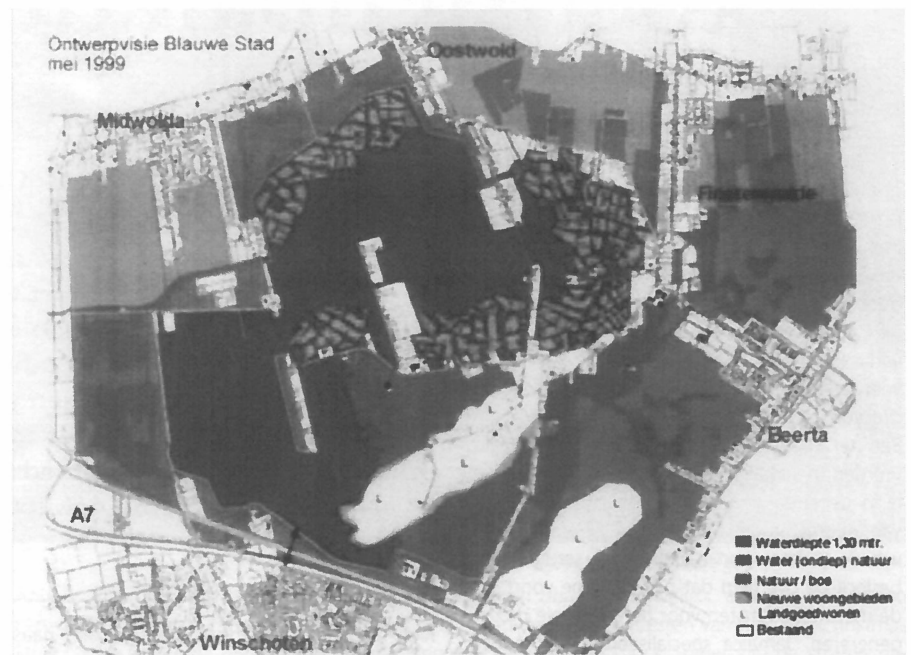
Een belangrijk deel van de Blauwe Stad bestaat uit een 'archipel' van bijna honderd eilandjes van beduidend kleinere afmetingen dan de eilanden in de eerder beschreven projecten. Hier wordt het eilandgevoel in extreme vorm doorgevoerd. Op elk eiland komen volgens de ontwerpvisie tussen de zes en twintig woningen te staan. Sommige woningen zullen zelfs in het water staan in plaats van aan het water. De woningen zullen architectonisch zeer gevarieerd zijn. In het ontwerp van de Blauwe Stad is

aansluiting gezocht bij de eerder aangehaalde ideeën over het 'wilde wonen'.

In de ontwerpvisie wordt een sprookjesachtig beeld van de Blauwe Stad geschilderd dat gezien de lokatie onwerkelijk aandoet. De planmakers willen niets minder dan een 'Venetië van het Noorden' scheppen en reppen van een Italiaanse sfeer. Er wordt duidelijk ingezet op de hogere regionen van de koopwoningemarkt. Zo verschijnen er 'nieuwe landgoederen' rondom het meer die minimaal een miljoen moeten kosten en zullen de meeste woningen op de eilanden prijzen van 'vier ton en meer' hebben. Wonen aan en in het water

pers er stellig van uit dat vijftig procent van de nieuwe bewoners van buiten Oost-Groningen zal komen. Dit roept meteen ook de vraag op wat er met die andere vijftig procent van de woningen gebeurt. Hoeveel Oost-Groningers kunnen zich een woning van minimaal vier ton veroorloven?

In de drie beschreven projecten wordt het begrip eiland op verschillende manieren ingevuld. Voor elk van de projecten betekent het eiland meer dan alleen maar een fysiek landschapselement. Het wonen op een eiland is bijzonder doordat het water altijd dichtbij is. Het eiland krijgt ook extra betekenissen: het is een relatief beschermde woonomgeving waarin men de drukte en andere



Ontwerpvisie "Blauwe Stad" (Bron: Projectbureau Blauwe Stad).

wordt hier duidelijk als statussymbool verkocht. De cruciale vraag bij dit grootse project is natuurlijk wie er uiteindelijk in de Blauwe Stad willen gaan wonen en werken. Wellicht wordt ingespeeld op de aanstaande pensioenering van de 'babyboom-generatie'. Rond 2010 zal het overgrote deel van de naoorlogse geboortegolf stoppen met werken. Deze grote en kapitaalkrachtige groep zal wellicht een nieuwe impuls geven aan de trend van het 'Drenthenieren': de trek van ouderen uit de drukke Randstad naar rustiger delen van Nederland. Dit betreft vooralsnog echter een zeer beperkte groep.

In de ontwerpvisie wordt gewezen op de bijzondere kwaliteiten van het Oldambt. Sommige van die kwaliteiten zijn onbetwistbaar, zoals rust, ruimte en de relatief lage prijs van woningen en bouwgrond. De ontwerpers maken echter ook melding van goede verbindingen met het westen van Nederland, Duitsland en de Scandinavische landen. Hiermee loopt men wel erg optimistisch vooruit op de mogelijke aanleg van nieuwe wegen en een hogesnelheidslijn van Amsterdam via Groningen naar Noord-Duitsland. Vooralsnog lijkt het erg onwaarschijnlijk dat er veel belangstelling zal zijn uit bijvoorbeeld de Randstad voor de woningen in de Blauwe Stad. Toch gaan de ontwer-

ongemakken van de stad achter zich laat en een lokatie die de woning extra status verschaft.

Het Zaaneiland is een stadswijk, de Vroonermeer-Zuid combineert stedelijke en landelijke elementen. Beide wijken voorzien duidelijk in de behoefte van stedelingen om ruimer en rustiger te wonen zonder de stad te hoeven verlaten. De woningen op het Zaaneiland vonden dan ook gretig aftrek en het ziet er naar uit dat hetzelfde zal gelden voor de woningen in de Vroonermeer-Zuid. De Blauwe Stad wil in feite ook een stadswijk met landelijke trekken zijn, maar hier ligt de nadruk toch meer op de landelijke omgeving. De Blauwe Stad onderscheidt zich duidelijk van de andere twee projecten in zijn ambitie- en schaalniveau. Het project heeft veel meer doelen dan alleen een aantrekkelijke woonomgeving scheppen. In tegenstelling tot de andere twee beschreven projecten is het nog twijfelachtig of dit project aansluit bij een daadwerkelijk bestaande woonbehoefte. Of zal de schijnbaar magische aantrekkingskracht van het wonen op een eiland ook hier zijn uitwerking niet missen?

* Redactie AGORA. Met dank aan Arjan Karssen en Berrie van Elderen van Bureau Alle Hesper, Haarlem, en Ed Diepenmaat, plaatsvervangend hoofd stadsontwikkeling van de gemeente Alkmaar.