

Wonen in de Watertuin

Zittend op het zonneterras, tussen de bloeiende planten, aan de Verde Vista Plas met een goed glas wijn is slechts één van de redenen waarom het lekker wonen is in het project 'Wonen in de Watertuin'.

In 2016 is door de gemeente Zoeterwoude een prijsvraag uitgeschreven voor deelplan 6 ('Verde Vista Plas') van de gebiedsontwikkeling Verde Vista Meerburg in Zoeterwoude-Rijndijk. Een gebied waar wonen, werken, winkelen en recreatie samenkomen. In de uitvraag werd onder andere een hoge ambitie qua duurzaamheid gevraagd; een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Kalliste onderschrijft deze ambitie, heeft de handschoen daarom met liefde opgepakt en is met enthousiasme aan het werk gegaan.

LICHT, LUCHT EN RUIMTE

Eigenwijs als Kalliste soms is hebben wij de, tijdens de prijsvraagperiode door de gemeente voorgestelde stedenbouwkundige opzet, enigszins aangepast binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsnotitie. Door de garages van de woningen te koppelen ontstond er tussen de woningen zonder garage meer ruimte en dus een meer open doorkijk vanaf de Stadhouderslaan naar de Verde Vista Plas. Deze subtiele aanpassing is door de gemeente omarmd.



Zonneterrassen en ingerichte taluds



Pirateneiland; speeleiland voor kinderen





Feiten en Cijfers

- 24x twee-onder-een-kapwoningen van € 490.000,- tot € 610.000,- VON
- Parkeren voor bewoners en bezoekers op openbaar gebied en op eigen terrein
- Alle woningen uitgevoerd met een EPC=0
- GPR certificaat behaald met score van 9.475
- Alle woningen voldoen aan Woonkeur en Politiekeurmerk
- Alle woningen zijn voorzien van een ruim individueel zonneterras direct aan het water
- De taluds tussen de vlonders zijn projectmatig aangelegd

WIJZERWONEN

Na het winnen van de prijsvraag in november 2016 hebben wij in maart 2017 een woonworkshop gehouden in de prachtige, gerestaureerde De Goede Herderkerk. Op dat moment was er 'slechts' een schetsontwerp beschikbaar waarover we, Kalliste en architect Ab Hans, met geïnteresseerde potentiële kopers in gesprek zijn gegaan. Dit geheel volgens de WijzerWonen werkwijze van Kalliste. Er werden diverse plattegrondvarianten besproken en de architectuur werd getoond, waarbij onder meer een keuze kon worden gemaakt uit de verschillende kleuren gevelbaksteen. Ook werd gevraagd naar de gewenste optiemogelijkheden en overige (woon)wen-sen. Een belangrijke wens die naar voren kwam is het ontkoppelen van de zonneterrassen aan het water voor meer privacy. Deze waren in het schetsontwerp, in lijn met de wens van de gemeente, nog per drie of vier terrassen gekoppeld.

Na de inventarisatie en verwerking van de woonwensen uit deze woonworkshop zijn we vervolgens in april 2017 in verkoop gegaan. Na ontvangst van de benodigde vergunningen is de aannemer, Giesbers ontwikkelen en bouwen, in het voorjaar van 2018 gestart met de realisatie van de woningen. Begin 2019 zijn de woningen opgeleverd inclusief een aangekleed en ingericht openbaar gebied.

STEDENBOUW/ARCHITECTUUR

In 'Wonen in de Watertuin' zijn 24 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd in een moderne klassieke stijl waarin met een 3-tal hoofdkleuren metselwerk en een accentsteen een divers gevelbeeld is ontstaan. De voorgevels van deze woningen zijn in een licht gebogen

enkele rij geplaatst aan de Stadhouderslaan. Alle voor- en zijtuinen zijn voorzien van projectmatig aangebrachte groene hagen voor een eenduidige begeleiding van deze Stadhouderslaan.

Veel aandacht is er besteed aan de integratie van de in dit project toegepaste PV-zonnepanelen. Deze zijn gerealiseerd in het dakvlak binnen een kader van strak ontworpen dakpannen. Het tussen de PV-zonnepanelen opgenomen dakraam en 'schoorsteen' zijn qua afmeting afgestemd op deze panelen. Op deze wijze is een dakaanzicht ontstaan met oog voor detail.

De achtertuinen van de woningen zijn, elk voorzien van een individueel houten zonneterras met natuurlijke oevers, gelegen aan de Verde Vista Plas. In deze plas bevinden



zich meerdere eilandjes, waaronder het Pirateneiland, een speeleiland voor kinderen. Deze eilandjes zijn met elkaar verbonden en met het openbaar gebied gekoppeld middels een doorgaand voetpad dat deels over het water loopt.

INRICHTING TUIJEN

Met het project 'Wonen in de Watertuin' draagt Kalliste ook bij aan de lokale biodiversiteit. Dit doen wij onder meer door tussen de zonneterrassen de natuurlijke taluds in te richten met insectenminnende beplanting. Marnix Dijkstra van Feel Green heeft hiertoe ontwerpen voor de tuinen gemaakt in drie thema's: landelijk en natuurlijk, sierlijk met grassen en biodiversiteit in bloemen. Deze drie ontwerpen zijn in een tweede woonworkshop besproken met alle kopers waarna zij een keuze uit de thema's mochten maken. Bij oplevering van de woningen zijn de oevers ingericht met de door de bewoners gewenste insectenminnende beplanting.

DUURZAAM WONEN

De woningen zijn opgeleverd met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dat niet hoger is dan 0. Dit betekent dat bij een genormeerd gebruik al het gebouwgebonden primair energieverbruik⁽¹⁾ per jaar door PV-zonnepanelen op het dak wordt gecompenseerd. Kopers kunnen hun energieverbruik makkelijk aflezen op hun tablet of smartphone door middel van wifi-monitoring. Dit betekent een zeer zuinig en comfortabel huis met een prettig woon-

en leefklimaat en een lage energierekening.

Naast deze PV-zonnepanelen zijn de woningen voorzien van vele zichtbare en onzichtbare duurzame kwaliteiten. Denk daarbij aan onder andere aan:

- een betere ventilatie in de woning (1,5 x wettelijke eisen);
- voorbereiding Hotfill wasmachine en vaatwasser;
- extra geluidwerende gevel;
- extra geluidwerende binnenwanden slaapkamers;
- plattegronden die voldoen aan Woonkeur;
- woningen die voldoen aan het Politiekeurmerk.

Dit alles heeft er voor gezorgd dat Kalliste voor dit project een GPR Certificaat met een score van 9,475 heeft mogen ontvangen.

ZOMER 2019

Wandelend op een zomerse dag in juli over de Stadhouderslaan kun je zien dat alle 24 woningen inmiddels zijn ingericht en met alle plezier worden bewoond. De planten en struiken in de tuinen staan volop in de bloei en de eenden hebben de Verde Vista Plas inmiddels ook ontdekt. Kinderen varen met bootjes van en naar het Pirateneiland en nemen een frisse duik in de plas. Aan iedereen is te merken dat het hier 'gewoon lekker' wonen is.

⁽¹⁾ Gebouwgebonden energieverbruik is het verbruik door gebouwinstallaties en aanvullend circa 800 kWh voor verlichting.





Feel Green – Marnix Dijkstra

Feel Green heeft gezorgd voor de aanlevering van 3 basisontwerpen voor de invulling van de zone tussen de taluds, aan de achterzijde van de tuinen. De ontwerpen hebben wij voorgelegd en toegelicht aan de kopers, waarna zij een keuze konden maken welk ontwerp zij bij hun woning wilden realiseren. Deze werkwijze vloeit voort uit de visie van Kalliste: Als ieder individu uniek is, dan moet zijn woning dat ook kunnen zijn. Tijdens de samenwerking ervoeren we een goede communicatie tussen de diverse partijen.

Het opvallende in dit project is dat er vanuit de planontwikkeling al rekening is gehouden met een groene duurzame inrichting van de achtertuinen zodat dit aansluit bij de omgeving. Ook vinden wij het goed dat de kopers nauw betrokken zijn bij de inrichting.

Wij vinden het erg leuk dat wij aan de achterzijde van de tuinen een groenzone hebben mogen creëren, waardoor dit deel van de tuinen nu een mooie eenheid vormt. Deze zone verbindt niet alleen de tuinen onderling, maar zorgt ook voor verbinding tussen de bewoners.

Een suggestie van ons aan Kalliste is, om vanuit de bouw ook rekening te houden met (groene) schuttingen tussen de achtertuinen. Onze ervaring is dat er bij nieuwbouwprojecten wel eens problemen ontstaan tussen kopers bij het maken van een gezamenlijke keuze op dat vlak. Tevens kan er op deze manier ook voor een eenheid in tuinafscheidingen gezorgd worden. Kalliste heeft dat overigens al wel heel goed geregeld op de grens tussen openbaar gebied en de privé kavels.

Een erg leuk initiatief vanuit Kalliste, om op deze manier een stukje groen binnen een nieuwbouwproject te creëren waarbij voldoende keuzemogelijkheid is voor de kopers. Dit zou vaker zo mogen zijn. Door het creëren van een fijne groene plek en een gezonde leefomgeving hebben wij samen gewaarborgd dat de kopers over pakweg 15 jaar nog steeds met plezier wonen in Wonen in de Watertuin.