

Aangenaam!

Relatiemagazine | Kalliste Woningbouwontwikkeling

MICHEL EN VANESSA, BEWONERS
WONEN IN DE WATERTUIN:

**‘Kalliste heeft
ons goed ingelicht
en begeleid’**

FLORIS VAN BOMMEL |
VAN BOMMEL SCHOENEN
**‘Origineel design kan de wereld een
beetje mooier maken’**

HERMEN BORST & LILIANNE VAN SPRUNDEL |
STAF DELTACOMMISSARIS
**‘Klimaatadaptief ontwikkelen en
bouwen is de nieuwe uitdaging’**



KALLISTE



4 INTERVIEW
Schoenfabriek Van Bommel –
Floris van Bommel

8 PROJECT
Wonen in de Watertuin te Zoeterwoude

17 BEWONERS
Kopers aan het woord

21 THEMA
Staf Deltacommissaris –
Hermen Borst & Lilianne van Sprundel



COLOFON | EDITIE DECEMBER 2019

Bladmanagement: Wendy van Rooijen (Kalliste)

Fotografie: Concrete Bouwfotografie, Martijn van Dam, Kimberly Gomes

Teksten: Sander Aalpol (Kalliste), Ruud de Hoogt (Kalliste) Wendy van Rooijen (Kalliste)
Ton Manders (Ton Manders Tekst & Publiciteit)

Vormgeving: Christa Dieden (Christa Design)

Druk: Electronic Printcenter

Aangenaam is een uitgave voor relaties van Kalliste Woningbouwontwikkeling BV – Nieuwegein.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen of vermenigvuldigd. Zet en drukfouten voorbehouden.



Jeroen Suijkerbuijk, directeur Kalliste

Duurzaamheid

“We willen de wereld een stukje mooier maken met origineel design” is een uitspraak van ontwerper en schoenmaker Floris van Bommel. Wij sluiten ons daar als consumentgericht woning- en gebiedsontwikkelaar graag bij aan; ook wij willen de wereld met elke nieuwe woning een stukje mooier maken. Dat pogen we niet alleen te doen met het design van de woning en de woonomgeving, maar ook met de duurzaamheid daarvan in de volle breedte.

In dit nummer van Aangenaam! praten we met Floris over de raakvlakken tussen het ontwerpen van schoenen en woningen; de continue uitdaging om uniek en onderscheidend te zijn in een markt vol concurrentie. Klantgericht ontwerpen en ontwikkelen is wat ons bindt. Kalliste doet dit al 20 jaar, Van Bommel al drie eeuwen lang. Lees hoe het Van Bommel gelukt is om los te komen van de traditie en te innoveren om authentiek en succesvol te zijn en te blijven. Dat er ook verschillen zijn tussen het product wonen en schoenen blijkt als we het samen over duurzaamheid hebben. In woningen is dit makkelijker ‘aan de man te brengen’ dan bij de verkoop van schoenen.

In het project Wonen in de Watertuin is sprake van duurzaamheid optima forma. De ambities van de gemeente Zoeterwoude en Kalliste hebben elkaar daar versterkt, hetgeen is terug te vinden in de woningen en daar buiten. Niet alleen in energiebesparende maatregelen, maar ook door de inzet is op biodiversiteit en een bijenvriendelijke inrichting.

De groene ambities in dit plan zijn door Feel Green Tuininrichting verder vertaald in een aantal ontwerpen voor de inrichting van de, tussen de privé waterterrassen

gelegen, taluds. Namens Kalliste heeft Feel Green voor elke koper de inrichting van het aan het watergelegen deel van hun tuin verzorgd.

Kopers Michel en Vanessa vertellen hoe ze samen met hun 2 kinderen met veel plezier aan de Watertuin wonen. “Zittend op het zonneterras aan het water, tussen de bloeiende planten, met een goed glas wijn is slechts één van de redenen waarom het hier lekker wonen is”.

De onmiskenbare verandering van ons klimaat plaatst met urgentie een nieuw onderwerp op de duurzaamheidsagenda: water als vast onderdeel van de ruimtelijke opgave. Een verhelderend gesprek voerden we met Herman Borst en Lilianne van Sprundel, Staf Deltacommissaris. Water niet meer afvoeren, maar filteren en infiltreren, is een van de belangrijkste maatregelen die doorgevoerd moeten worden bij alle nieuwe (woning-)bouwprojecten. Hoe maken we de consument ervan bewust, dat het onverstandig is om de achtertuin voor een groot deel te bestraten? Kalliste maakt hiervan een vast onderwerp in haar woonworkshops.

De volledige verhalen vindt u in dit magazine. Mede namens mijn collega's wens ik u veel leesplezier. Werkt het aanstekelijk en durft u de uitdaging aan om, net als wij, natuurinclusief te gaan bouwen en wonen? Dan gaan we graag met u in gesprek. Samen maken we de wereld weer een stukje mooier!

Jeroen Suijkerbuijk

Floris van Bommel, Schoenfabriek Van Bommel: “We willen de wereld een stukje mooier maken met origineel design”

Als vraaggestuurd ontwikkelaar realiseert Kalliste unieke en onderscheidende producten. Fijne woningen in een goede woonomgeving, waarin mensen graag leven. Waarin ze ook graag investeren. Dat is wat ons drijft. Eenzelfde focus op de klant drijft Van Bommel. Maar dan al heel wat langer. Binnen deze familie wordt het schoenmakersvak al bijna drie eeuwen lang van vader op zoon doorgegeven. De drie broers Floris, Reynier en Pepijn van Bommel staan momenteel als negende generatie aan het roer en zorgden voor een frisse wind binnen het Brabantse familiebedrijf.

Het merk Van Bommel stond en staat voor ongeëvenaarde kwaliteit. Compromisloze kwaliteit, waaraan de jonge garde op geen enkele wijze heeft getornd, maar waaraan zij wel het element ‘creativiteit’ heeft toegevoegd. “Mijn broers en ik halen onze kick niet persé uit imposante groeicijfers,” opent Floris, creatief directeur van Schoenfabriek Van Bommel. “Zaken als winstoptimalisatie en kostenreductie zijn niet wat ons drijft. Natuurlijk, het hoort er allemaal bij, maar wij vinden het toch het allermooiste en allerbelangrijkste om de wereld een stukje mooier te maken met origineel design. Met een product waarmee mensen uiting kunnen geven aan hun identiteit. Wij vinden het mooi om op ingetogen wijze een merk en een bedrijf neer te zetten die echt ergens voor staan. Vriendelijk, vernieuwend en authentiek.”

“Ik gefixeerd op schoenen?! Ze wijzen me er in de kroeg wel eens op dat ik naar ieders schoenen sta te kijken.”

INNOVEREN MOET

Vernieuwend en authentiek. Hoe valt dat te rijmen met de naam Van Bommel, die door een beetje schoenenkenner toch vooral wordt geassocieerd met traditie, vakmanschap, behoudendheid en degelijkheid? Floris: “Kwaliteit was eeuwenlang het enige wat telde binnen ons bedrijf. Maar tijden veranderen en tegenwoordig biedt een sterk merk ook imago en beleving. Mijn vader beseftte dat heel goed en wist dat je moet innoveren om succesvol te blijven. Hij wilde modernere schoenen gaan verkopen, maar dat lukte niet onder de naam Van Bommel, welke vooral stond voor ‘klassiek’. Toen heeft hij de naam van zijn zoon – ik zat toen nog op school – op die schoenen geplakt. Zijn bloedeigen kind geëxploiteerd voor commercieel gewin, haha. Maar het werkte : opeens was Van Bommel cool en trendy!”

Floris van Bommel,
Schoenfabriek Van Bommel



LIEFDE, PASSIE, MENSELIJKE MAAT

Voor de consument heeft een klassieke Van Bommel wellicht weinig overeenkomst met een coole Floris van Bommel. Behalve dan het traditionele kwaliteitshandwerk. Maar los van ontwerp en kleur zijn de schoenen van beide labels exact hetzelfde. Het leer komt van dezelfde looierijen en de zolen van dezelfde leveranciers. Ook qua fabricage is er geen enkel onderscheid; alles wordt in dezelfde fabriek gemaakt. Met dezelfde liefde en passie. “Een van de mooiste aspecten van ons vak is dat je werkt met een driedimensionale vorm. Je kunt je product voelen, vastpakken, ruiken.” Die tastbaarheid, gecombineerd met de ambachtelijkheid waar het product om vraagt, trekt mensen aan met liefde voor het vak. Bij Van Bommel voelen ze zich helemaal thuis. Regelmatig krijgt het familiebedrijf te maken met nieuwe medewerkers die vanuit een grote, anonieme multinational zijn overgestapt. Het eerste wat hen opvalt, is het enorme cultuurverschil. “Ze zijn blij om weer in een warme omgeving te werken, waar de menselijke maat

“The secret of life lies in the search of beauty’. Een rake oneliner van Oscar Wilde.”

norm is. Ik geloof niet in een spijkerharde prestatiecultuur. Als iedereen het naar zijn zin heeft en lekker in zijn vel zit, komen de resultaten vanzelf.”

DUURZAAM EN VERANTWOORD

Als familiebedrijf neemt Van Bommel zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid uitermate serieus. Het wil de onderneming en haar omgeving in de meest gezonde staat overdragen aan de volgende generaties. “In 1997 brachten we een ‘milieukeurschoen’ op de markt,” vervolgt Floris. “Grondstoffen, energieverbruik, verpakking, arbeidsomstandigheden, dierenwelzijn... de hele keten, van koe tot schoen, namen we onder de loep en dat resulteerde in een optimaal duurzame schoen. Wat denk je? Er bleek nauwelijks belangstelling voor. We concludeerden dat duurzaamheid geen verkoopargument kan of mag zijn. In plaats daarvan voerden we een duurzame en maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering door in alle geledingen van onze organisatie.” En dat gaat ver bij





Van Bommel. Veruit het grootste deel van de collectie wordt in de eigen fabriek in Moergestel geproduceerd. Het stikwerk – minder dan 5% van alle productiearbeid – gebeurt deels in India, in fabrieken die voldoen aan de strenge Code of Conduct die Van Bommel hanteert. Het bedrijf werkt voortdurend aan innovatieve technieken om nog milieuvriendelijker te produceren. Elke medewerker heeft een eigen, door een arbo-arts opgestelde, ergonomische werkplekinstructie. Het energiegebruik is in de voorbije jaren met tientallen procenten teruggebracht, hemelwater wordt opgevangen in een eigen afwateringsvijver. Het gebruikte leder is in feite een afvalproduct van de vleesindustrie, koeien worden niet voor de leeropbrengst gefokt en geslacht. Er worden geen exotische dierenhuiden verwerkt; schoenen met kroko- of slangenprint worden gemaakt van bewerkte runderhuid. Alle dozen zijn van gerecycled karton, alle omdozen zijn ‘harmonicadozen’ waarmee veel minder ‘lucht’ wordt verscheept. En het bedrijf neemt haar verantwoordelijkheid als lid van de lokale, nationale en internationale gemeenschap en ondersteunt een veelheid aan sportieve, educatieve, culturele en charitatieve initiatieven. Vanzelfsprekend.

AUTHENTICITEIT

Vasthouden aan kwaliteit. Luisteren naar de consument. Vernieuwen. Dat is wat Van Bommel aan de top houdt. En boven alles authenticiteit, verzekert Floris. “Ook in

het luxe segment waarin wij ons bewegen, zijn er genoeg andere spelers. Maar wij volgen ons eigen spoor, zowel wat betreft design als marketing. Hoe groot de Prada’s en Gucci’s ook zijn, er is altijd plaats voor merken die hun eigen gang gaan. Er is altijd ruimte voor originele en creatieve bedrijven.”

“Ik geloof niet in een spijkerharde prestatiecultuur. Als iedereen het naar zijn zin heeft en lekker in zijn vel zit, komen de resultaten vanzelf.”

DRIEHONDERD JAAR SUCCESVOL

Origineel en creatief is het merk Van Bommel onmiskenbaar. Een merk om trots op te zijn, al neemt de creatief directeur die term liever niet in de mond. “Trots heeft voor mij net iets te veel egotripperij in zich. De praktijk werkt ook niet zo. Als een ontwerp er goed uit ziet of het gaat goed met het bedrijf, dan is dat fijn, maar daarna gaan we snel weer door. Als gelukkige en tevreden mensen die zich niet al te druk maken over allerlei randzaken. Bij tijd en wijle denk ik met plezier en tevredenheid terug aan dingen die we in het verleden voor elkaar hebben gekregen. Uiteindelijk hebben al die inspanningen ertoe geleid dat we na bijna driehonderd jaar nog steeds bestaan. Dat is wel een aardige prestatie.”

Een aardige prestatie lijkt ons nogal een understatement. Wat ons betreft is Schoenfabriek van Bommel een overtuigend en vooral inspirerend voorbeeld van succesvol ondernemerschap. En daar, Floris van Bommel, mogen jij en je broers zonder enige terughoudendheid trots op zijn!

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 achtertuinten 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 TUIENEN

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.





Locatie in 2017 voor ontwikkeling



Locatie in 2019 na ontwikkeling



“De goede samenwerking en afstemming tussen de Gemeente Zoeterwoude en Kalliste, leidde tot een mooi, duurzaam, kwalitatief vooraanstaand project.”

Ton de Gans, Wethouder gemeente Zoeterwoude





Loko Architecten – Ab Hans

Aansluitend op de visie van Kalliste, 'Als ieder individu Uniek is, dan moet zijn woning dat ook kunnen zijn', is er in het ontwerp voor gekozen om veel keuzevrijheid aan de toekomstige bewoners te geven. Zo waren er verschillende indelingsmogelijkheden en kon de bewoner kiezen of de voordeur in de voorgevel of zijgevel werd geplaatst, en hebben we met elkaar gesproken over de groene inrichting van de voor- en achtertuinen. Om de diversiteit te benadrukken zijn per bouwblok verschillende kleuren baksteen toegepast, ook bij deze keuze zijn de kopers betrokken. Opvallend aan dit project is het achterliggende water, de Verde Vista Plas. Dit is natuurlijk het meest in het oog springend, daar is ook de naam "Watertuin" van afgeleid. We hebben er veel aandacht aan geschonken deze waterpartij zoveel mogelijk bij het wonen te betrekken. Er zijn mooie vlonders ontworpen die in het talud zijn geschoven, om extra privacy te verkrijgen en een fijn beschut plekje aan het water te creëren. Hiertussen is veel aandacht aan een goede groene invulling gegeven wat de eenheid op een natuurlijke manier versterkt.

Ik probeer in mijn ontwerpen altijd een goede aansluiting te maken op de omgeving. In dit geval is dat –zeker door de groene invulling– erg goed gelukt, daar ben ik trots op. Kalliste heeft erg veel oog voor de wensen van toekomstige bewoners en biedt hier ook veel ruimte voor in het plan. Hierdoor ontstaat maatwerk in projectontwikkeling. Daarnaast kijkt Kalliste verder dan de duur van het project; ze wil echt een kwalitatief goede woonomgeving creëren om daarmee te waarborgen dat de kopers over ca. 15 jaar nog steeds met veel plezier wonen in het project. Deze langetermijnvisie leidt tot duurzame projecten met hoogwaardige kwaliteit

De samenwerking tussen de diverse projectpartners is heel voorspoedig verlopen. Wat erg goed heeft gewerkt, is dat alle partners vanuit hun eigen vakgebied de juiste input hebben ingebracht. Door respect voor elkaars vakkennis is het project naar een hoger plan getild.



Giesbers Ontwikkelen en Bouwen – Jeroen Booiman

Kalliste werkt haar plannen uit rondom de wensen van haar kopers: 'Als ieder individu Uniek is, dan moet zijn woning dat ook kunnen zijn'. Giesbers heeft dezelfde unieke werkwijze en heeft de kopers van 'Wonen in de Watertuin' veel keuzevrijheid geboden bij het samenstellen van hun woning met goede begeleiding en advies vanuit onze kopersbegeleiding.

Tijdens de tender van het project hebben we nauw samengewerkt met Kalliste. Voorop stonden duurzaamheid en functionaliteit. Dit vraagt om inzicht in maakbaarheid en financiën. Als onderdeel van het projectteam is al tijdens de tender een GPR-Gebouw specialist ingeschakeld. Via een rapportcijfer is in één oogopslag te zien hoe het project presteert. Daarnaast is het ontwerp van de omgeving van groot belang geweest in het project. Langs de achterzijde van de tuinen is een mooie waterpartij met ruimte voor recreatie en ontspanning gecreëerd.

Wij zijn vooral heel trots op de kwaliteit van het project en de inpassing in de omgeving. We hebben er samen echt iets moois van gemaakt. Met als meest bijzondere kenmerken het behalen van een uitzonderlijk hoge GPR-score van 9,475, de kwaliteit en de hoge duurzaamheidsambities.

De communicatie tussen alle projectpartners en Kalliste was open en direct. Dit zorgde voor de juiste keuzes tijdens de ontwerpfase en voor verbeteringen in het bouwproces. Hiermee zijn we samen tot het beste resultaat gekomen.

Kalliste is een organisatie waarmee we prettig samenwerken. Zij zijn, net als wij, persoonlijk betrokken en gaan voor kwaliteit en klanttevredenheid.



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.



Michel en Vanessa wonen samen met hun 2 kinderen in een woning in het project Wonen in de Watertuin in Zoeterwoude. Dit project maakt deel uit van de totale gebiedsontwikkeling Verde Vista Meerburg. Alle 24 twee-onder-een-kapwoningen zijn met de achtertuin gelegen aan de nieuw gegraven Verde Vista Plas en voorzien van houten vlonders met natuurlijke oevers.

“We hopen hier nog vele jaren te kunnen genieten”

‘Na bijna 10 jaar in onze vorige woning te hebben gewoond, waren we geïnteresseerd in een volgende stap en keken we actief om ons heen naar een nieuwe woning. Toen zagen we dat dit project op een steenworp afstand van ons vorige huis zou worden gebouwd. Na het bijwonen van de woonworkshop waren we erg enthousiast en hebben we ons ingeschreven als geïnteresseerden. De woningen waren op zich al interessant voor ons. Niet alleen waren de huizen groter dan onze vorige woning, maar vooral ook de mogelijkheid een garage te nemen bij de woning, met een daarbij behorende eigen parkeerplek, sprak ons erg aan. Daarnaast was er veel mogelijk qua indeling van de woning om deze ons zoveel mogelijk eigen te maken. Zo konden we er bij voorbeeld voor kiezen om een extra badkamer te nemen en een bergzolder aan te brengen.

Kalliste heeft ons goed ingelicht en begeleid. Tijdens de bouw werd dit overgenomen door de bouwer, Giesbers. In deze fase was het voor ons als kopers wel een stuk lastiger om goed geïnformeerd te blijven. Wij willen Kalliste daarom meegeven om een goede communicatie tussen bouwer en koper te waarborgen. Uiteindelijk is een nieuwe woning meestal de grootste aankoop die iemand doet en dan is het zeer belangrijk dat je als bewoner goed op de hoogte gehouden wordt over de voortgang van de bouw.

Verder is het van belang dat de bouwbegeleider de kopers niet alleen goed informeert over de mogelijkheden, maar ook met hen meedenkt. Een soort checklist zou handig zijn om te voorkomen dat kopers sommige zaken vergeten te regelen en daardoor voor verrassingen komen te staan na de bouw. Wij hebben er bijvoorbeeld niet aan gedacht dat het handig zou zijn geweest als we direct tijdens de bouw in elke kamer datakabels aan hadden laten leggen. Zeker in deze tijd is dit eigenlijk wel een must.

Al met al zijn wij zeer tevreden over onze prachtige woning en zouden wij, mochten wij in de toekomst weer willen verhuizen, zeker weer een huis van Kalliste kopen.

Door de mogelijkheden onze eigen woonwensen toe te passen hebben we nu een woning waar we ons prettig in voelen en voldoende ruimte hebben. We hopen hier nog vele jaren te kunnen genieten!

Michel en Vanessa

Ton de Gans, wethouder Zoeterwoude:

“Duurzaamheid staat al jarenlang in hoog aanzien bij de gemeente Zoeterwoude”

Wonen in de Watertuin komt voort uit het project W4 (verdiepte aanleg van de A4 onder de Oude Rijn) en maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan Verde Vista. De 24 twee-onder-een-kapwoningen zijn aan de voorzijde gesitueerd aan de Stadhouderslaan, aan de achterzijde bevindt zich de Verde Vista Plas met daarin diverse natuureilandjes. Deze eilandjes zijn door een vlonder met elkaar verbonden. De plas heeft een waterbergende functie voor een groot deel van de wijk Verde Vista.

KADERS

De kaders voor Wonen in de Watertuin werden gevormd door het stedenbouwkundig masterplan voor de gehele wijk en het beeldkwaliteitsplan. Bij de aanbesteding heeft dat aspect dan ook een groter rol gespeeld. Dat uit zich zowel in de duurzaamheid van de woningen, alsook in de lokale biodiversiteit. De woningen hebben uiteindelijk een GPR-score van 9,475 behaald; de woningen zijn energieneutraal. Tevens leverde Kalliste met haar project een bijdrage aan de lokale biodiversiteit. Dat gebeurde bijvoorbeeld door de realisatie van de natuurlijke oevers en de toepassing van compostvaten, regentonnen, zwaluwdakpannen, vleermuiskasten en insectenhôtels. Bij de vlonders die in de achtertuin bij het water zijn aangelegd is een deel van de beplanting aangelegd door een lokale hovenier, die bij de planvorming was betrokken door Kalliste. Dat leverde een mooi resultaat op: het uiteindelijke resultaat is nog mooier dan de verkoopplaatjes.

DE WENSEN VAN DE KOPERS

De manier waarop de toekomstige bewoners konden meedenken over de ontwikkeling van de woningen en hun

woonwensen kenbaar konden maken, zodat deze in het ontwerp werden meegenomen, is niet alleen typerend voor Kalliste, maar ook passend bij de manier waarop Zoeterwoude te werk gaat. Dat dit door de (toen nog) toekomstige bewoners gewaardeerd werd, was al wel te merken tijdens de woonworkshops.

DUURZAAMHEID

Wij zijn vooral trots op het duurzame karakter van dit project, zowel van de woningen zelf als van de openbare ruimte. Er is stevig ingezet op duurzaamheid en dat is ook gerealiseerd. Kalliste herkende zich in de wens van de gemeente om in te zetten op biodiversiteit en een bijvriendelijke inrichting van de beplanting van de oevers van de Verde Vista Plas. Doordat er veelvuldig overleg is geweest over de biodiverse inrichting, is er sprake van een eenheid in verscheidenheid.

De goede samenwerking en afstemming tussen de Gemeente Zoeterwoude en Kalliste, leidde tot een mooi, duurzaam, kwalitatief vooraanstaand project.





*Ton de Gans
Wethouder
Zoeterwoude*



Tijdloos wonen geeft je ruimte



tijdloos
WONEN



Tijdloos Wonen, een oplossing voor het huisvestingsvraagstuk dat ontstaat door de toenemende vergrijzing. In veel gemeenten is er vraag naar een unieke en onderscheidende woonoplossing voor de senioren van deze tijd. Tijdloos Wonen biedt perspectief voor iedere locatie. Wonen in een dorpse setting, in een dorp of een stad. Wonen voor nu. Wonen voor de toekomst. Een thuis voor altijd. De mogelijkheden zijn eindeloos en op maat, het concept is tijdloos.

Bedaux de Brouwer Architecten en Kalliste bundelen hun krachten en faciliteren gemeenten door heel Nederland bij de ontwikkeling van hun locaties.

Durft u de uitdaging aan?

info@kalliste.nl

**Hermen Borst & Lilianne van Sprundel –
Staf Deltacommissaris:**

“Klimaatadaptief bouwen móet!”

Als vraaggestuurd ontwikkelaar realiseert Kalliste duurzame woningen en woonomgevingen vanuit de wensen van de klant, de omgeving, de politiek en andere stakeholders. Volgens een gestructureerd proces – Wijzer Wonen – wordt een ontwikkeling gezamenlijk aangepakt, inhakend op kansen én bedreigingen uit de omgeving. Daarbij zijn in de voorbije jaren belangrijke stappen gezet met betrekking tot thema’s als duurzaamheid, natuurinclusiviteit, mobiliteit en circulariteit. De onmiskenbare verandering van ons klimaat plaatst met urgentie een nieuw onderwerp op onze agenda: water als ruimtelijke opgave. Een verhelderend gesprek met Hermen Borst en Lilianne van Sprundel van de Staf Deltacommissaris.

De zeespiegel stijgt. De zomers worden droger. Het grondwaterpeil daalt. Extreme regen- en hagelbuien zijn aan de orde van de dag. Los van discussies in hoeverre dit allemaal door menselijk toedoen wordt veroorzaakt, is een ding duidelijk: ons klimaat verandert. We lijken toe te gaan naar een klimaat zoals Zuid-Frankrijk dat kent. Lekker? Misschien wel, maar het stelt ons wel voor nieuwe opgaven. We moeten ervoor zorgen dat onze veiligheid niet in gevaar komt door overstromingen. Dat wateroverlast het maatschappelijke leven niet ontwricht. Dat we een adequaat antwoord vinden op de toenemende droogte en hitte. “We staan voor een veelomvattend watervraagstuk dat een integrale benadering vraagt,” opent Hermen Borst, directeur staf Deltacommissaris. “Het gaat om water, maar

ook om aanpassing van de ruimtelijke inrichting en andere bouwkundige oplossingen. Op ieder schaalniveau; van de zeewering aan de kust tot de inrichting van een achtertuin van mensen in het binnenland.”

DRINGENDE UITDAGING

Klimaatadaptief bouwen en ontwikkelen is de nieuwe uitdaging. Een urgente uitdaging, stelt Borsts collega Lilianne van Sprundel. “Zolang het water bij Ochten niet tegen de dijken klotst en er geen sprake is van een ramp, denken mensen ‘ach, het zal wel loslopen’. Maar als het ziekenhuis na een extreme regenbui niet meer bereikbaar is, heb je toch een serieus probleem. De extreme droogte in 2018 bracht de natuur onherstelbare schade toe. Er



Hermen Borst



Lillianne van Sprundel

gold een beregeningsverbod voor de landbouw, met alle productieverliezen van dien. Betoncentrales konden nauwelijks nog over de rivieren worden bevoorraadt.” Door de lage zoetwaterstand dreigden nog veel ernstigere problemen, vult Borst aan. “Rivierwater vormt een natuurlijke barrière tegen indringing van zout zeewater. In sommige plaatsen moesten door de extreme droogte drinkwaterinnamepunten worden stilgelegd. In een deel van het IJsselmeergebied lagen zelfs schepen met drinkwater klaar om uit te varen voor nooddrinkwatervoorziening. Gelukkig is het niet zo ver gekomen.”

“Het gaat om water, maar ook om aanpassing van de ruimtelijke inrichting en andere bouwkundige oplossingen.”

STRESSTEST VOOR GEMEENTEN

De opgave is urgent, dat is duidelijk. Dat die opgave niet overal hetzelfde is, is eveneens duidelijk. Een hooggelegen plaats als Maastricht kent immers andere risico's dan een laaggelegen plaats als Nieuwerkerk aan den IJssel. Daarom is vanuit het Deltaprogramma aan gemeenten een 'stresstest' aangereikt, om op basis van gestandaardiseerde weersextremen-input een risico-inventarisatie uit te voeren. Vervolgens kunnen zij hun eigen ambities en plannen in een omgevingsvisie vastleggen. “Zo'n 90% van de gemeenten is daar inmiddels mee bezig,” meldt Van

Sprundel. “Wat gebeurt er in jullie gebied wanneer in een uur tijd 50 mm regen naar beneden valt? Waar stroomt de boel dan het eerst onder? Waar levert dat onacceptabele problemen op? Wat gebeurt er als het grondwaterpeil zakt? Waar liggen de hitte-eilanden in jullie gebied? Door dit soort vragen te beantwoorden, ontstaat inzicht in risico's en kwetsbaarheden en kun je dus op de juiste plaats de juiste maatregelen nemen. En ook als opdrachtgever van een bepaalde gebiedsontwikkeling klimaatbestendige en waterrobuuste voorwaarden voorwaarde stellen in je uitvraag.”

EEN NIEUWE GROENBLAUWE FOCUS

De uitkomsten van de stresstesten leveren gemeenten input om in een 'risicodialoog' het gesprek aan te gaan met de lokale samenleving en alle partijen die daarin actief zijn. “Op alle niveaus,” vervolgt Borst. “Want het gaat over de stad, de wijk en het ommeland. Over buurten, straten en percelen. Inderdaad, tot aan de achtertuin van de mensen toe. Zorg voor minder verhard oppervlak en meer groen. Koppel de hemelwaterafvoer los van het riool. Op buurtniveau hebben we het over wadi's, groene daken, vergroening van de openbare ruimte. Op wijk-

en stadsniveau over een nieuwe, groenblauwe visie op stedelijke ontwikkeling.”

ALLES HANGT SAMEN

De druk om de wateruitdagingen aan te pakken wordt hoger. Ook vanuit de politiek. Van Sprundel: “Er is uitgerekend dat, als we niets zouden doen, wateroverlast, extreme droogte en hitte ons land zo’n 71 miljard euro aan schade zouden kunnen opleveren. Preventieve maatregelen vragen nog geen 15% van dat immense bedrag.” Zaak dus om adequaat te reageren. Overheid, burgers, corporaties, ontwikkelaars, allemaal samen, volgens een integrale benadering. Want alles hangt samen. Borst: “Inrichting van de ruimtelijke omgeving beïnvloedt de temperatuur. Hoe meer natuurlijk groen, hoe groter het dempende effect op extreme hitte en hoe kleiner de kans op hittestress bij bewoners. Die hitte vormt overigens een ernstig onderschat gezondheidsrisico; de sterftcijfers bij extreem hoge temperaturen zijn schrikbarend. Daarnaast zullen we anders moeten gaan bouwen. Niet voor niets zijn woningen in Zuid-Europa vaak wit, voorzien van zonwerende overstekken en verkoelende veranda’s. Je wilt uit oogpunt van energieneutraliteit immers niet dat mensen straks massaal airco’s gaan plaatsen.”

NIET AFVOEREN, MAAR OPSLAAN EN INFILTREREN

Extreme hitte gaat meer en meer gepaard met extreme buien en daar is ons bestaande rioolsysteem niet op berekend. “Om schade en overlast te voorkomen, moeten

we zorgen dat straten en pleinen veel meer water kunnen verstouwen,” vervolgt Van Sprundel. “Niet zo snel mogelijk afvoeren het riool in, maar opslaan en geleidelijk laten infiltreren in de grond. Op maaiveldniveau, maar ook via groene daken. Die vangen niet alleen water op, maar ook fijnstof. Ze isoleren prima en zorgen voor verkoeling. Je kunt er zelfs groenten op kweken. Win, win, win!”

“Met een stresstest kunnen gemeenten op basis van gestandaardiseerde weersextremen-input een risico-inventarisatie uitvoeren.”

DE STAD ALS SPONS

De stad als spons, daar moeten we naartoe. Om overlast tegen te gaan. Om het grondwater op peil te houden. Om de omgeving te verkoelen via natuurlijk groen. Daarmee is het adresseren van de nieuwe wateruitdagingen niet alleen een opgave. “Het is vooral ook een kans!” besluit Borst. “Een kans om meer kwaliteit toe te voegen aan de woonomgeving. Met lommerrijk groen, verkoelend water, heuvels, plekken waar je kunt recreëren, waar kinderen kunnen spelen. Auto’s uit het zicht, niet geparkeerd op een verharde oprit of parkeerplaats, maar misschien wel op de benedenverdieping die gerust eens mag overstromen zonder rampzalige gevolgen.

Als vraaggestuurd ontwikkelaar ziet Kalliste hier inderdaad kansen. We willen de nieuwe wateruitdagingen en kans op oververhitting graag een plek geven in onze plannen en klimaatadaptief gaan ontwikkelen. Laten we daarover met elkaar in gesprek gaan. Deltacommissaris, onze aandacht heb je!

Deltacommissaris

Ons laaggelegen kikkerlandje voert sinds mensenheugenis een wereldwijd bewonderde strijd tegen het water. Met succes en dat moeten we zo houden. Daarom werken in het Deltaprogramma verschillende overheden samen met maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen, burgers en het bedrijfsleven om Nederland nu en in de toekomst te beschermen tegen hoogwater, te zorgen voor voldoende zoetwater en om ons land zo in te richten dat het klimaatbestendig wordt, om grote schade te voorkomen. De regie hierover is in handen van een regeringscommissaris voor het Deltaprogramma: de Deltacommissaris.



Peter Glas, Deltacommissaris

UITDAGINGEN GEZOCHT!



Samen met ons bouwen aan een gezonde en duurzame leefomgeving voor de toekomst in uw gemeente of op uw locatie? Bel of mail ons!



KALLISTE