



Gemeente Houten:

Groen, veilig, bereikbaar

De laatste jaren is in Houten hard gewerkt aan uitbreiding en vernieuwing van tal van voorzieningen. Naast de bouw van nieuwe treinstations is winkelcentrum 'Het Rond' uitgebreid en het centrale plein daaromheen heringericht. Verder werden er twee nieuwe cultuurcentra gerealiseerd, en is eind 2011 het nieuwe winkelcentrum in Houten Castellum geopend.

Schoolvoorbeeld

Michiel van Liere, wethouder Duurzaamheid en Wonen bij de gemeente Houten: "Als gemeente zijn we erg blij met het project Weteringpark. Niet alleen omdat het hier een buitengewoon fraaie woonwijk met veel groen betreft, maar vooral ook omdat Weteringpark een schoolvoorbeeld is van hoe comfort, kindvriendelijkheid, esthetiek én duurzaamheid kunnen samengaan. Weteringpark past dan ook uitstekend binnen de visie die wij als gemeente hanteren bij de ontwikkeling van Houten als woonplaats."

Recreatie voor iedereen

Ook op het gebied van sport en ontspanning heeft Houten veel te bieden, zoals een modern zwembad en een saunacomplex

dat tot in de wijde omgeving bekend is. Sporthallen, gymzalen en sportvelden bieden een grote verscheidenheid aan sportieve activiteiten op zowel individuele basis als in clubverband. Daarnaast beschikt Houten over een golfbaan en een overdekte tennisbaan. In Houten Zuid ligt een grote recreatieplas, geschikt voor onder meer sporten als zwemmen en windsurfen. Binnen de gemeente is een groot aantal sport- en activiteitenverenigingen actief.

Verkeersveilig en bereikbaar

De bebouwde kom van Houten is één van de meest verkeersveilige van Nederland. Daarbij is Houten in 2008 uitgeroepen tot dé Nederlandse fietsstad. Bij de opzet van Houten vanaf de jaren 70 gold de fiets als het primaire vervoermiddel. De fietspaden in Houten vormen een netwerk van vrijliggende voorrangsroutes, zodat fietsers vanuit elke wijk het centrum en andere delen van Houten, zoals het 'Oude Dorp', snel en veilig kunnen bereiken.

Auto en openbaar vervoer

Dat Houten een fietsstad is, neemt niet weg dat vrijwel elk gebied ook per auto prima bereikbaar is, waarbij de Rondweg fungeert als alles verbindende aorta. Vanaf



Wethouder Michiel van Liere: "blij met Weteringpark"

deze weg zijn alle wijken, via zogenaamde 'instekers', direct en goed te bereiken. Afslag 'De Staart' verbindt de Rondweg rechtstreeks met de snelweg A27. In samenwerking met buurgemeente Bunnik wordt een tweede aansluiting op de A12 gerealiseerd. Station Houten en Houten Castellum liggen aan de spoorlijn Utrecht-Tiel-Den Bosch-Breda. Verder rijden er bussen vanuit het centrum naar Nieuwegein, Utrecht, Schalkwijk en 't Goy, en Castellum.

Gelukkig ook positieve geluiden uit woningsector

Waarom project Weteringpark in Houten wél succesvol is...

HOUTEN | Dat niet alles binnen de woningsector kommer en kwel is, bewijzen de verkoopcijfers van het prestigieuze woningproject Weteringpark in het Utrechtse Houten. Voor deze centraal in Nederland gelegen gemeente werd een plan ontwikkeld voor de bouw van 33 luxe villa's, met een grote onderlinge diversiteit, onder de slogan 'Groen & groots wonen'.

JOS VAN SCHAGEN

De belangstelling onder het publiek bij de officiële presentatie van het Weteringparkproject op 29 mei van dit jaar was groot. Nu, amper vier maanden later, is, ondanks het traditioneel rustige zomerseizoen, meer dan de helft van de woningen verkocht en staan er diverse opties uit. De belangstelling voor de overige woningen lijkt alleen maar toe te nemen. Iets wat opmerkelijk genoemd mag worden in deze tijd, zeker wanneer je bedenkt dat het hier gaat om woningen in het hogere segment, variërend in prijs van iets onder het half miljoen, tot even boven de acht ton euro. Hoe is dat mogelijk? Wat is het geheim achter het succes van het Houtense Weteringpark? Is het wellicht het 'ontzorgingsconcept', waarbij alles voor de aspirant-koper wordt geregeld, van hypotheek- en interieuradvies tot overbruggingsgarantie? Of is er meer?

Zorgvuldige afweging

Volgens projectarchitect Peter van der Elst van Bias Architecten uit Rotterdam en Kiki van der Veen van VIAC Installatie Adviseurs uit Houten laat het succes van het Weteringparkproject zich verklaren aan de hand van een veelheid aan factoren, waarvan 'ontzorgen' er inderdaad

een van betekenis is, maar niet de enige. Peter van der Elst: "Een besluit tot het kopen van een huis is doorgaans het resultaat van een zorgvuldige afweging tussen voor- en nadelen, economische crisis of niet. Voor een deel gaat het daarbij om aspecten die door mensen heel verschillend worden gewaardeerd, zoals woningmodel, inhoud, ligging en natuurlijk prijs. Maar er zijn ook specifieke argumenten die door veel mensen worden gedeeld. Toen ons bureau werd gevraagd mee te denken over wat belangrijke toegevoegde waarden zouden kunnen zijn voor dit project, hebben we eerst geïnventariseerd wat potentiële kopers in dit segment – naast hun persoonlijke overwegingen – als positief ervaren en wat juist niet. Zo wordt comfort als heel belangrijk gezien", vervolgt Van der Elst, "maar dan moet je daar als architect wel concreet invulling aan kunnen geven. Want wat is dat dan precies, 'comfort'? En, belangrijker nog, wat verstaan potentiële kopers eronder?"

Comfort in meest brede zin

"Comfort kun je niet alleen relateren aan het huis waarin je woont, het is meer een soort gevoel van welbevinden dat vooral wordt bepaald door een combinatie van de



Peter van der Elst van Bias Architecten werkt als projectarchitect aan Weteringpark

omgeving – ligging ten opzichte van openbare voorzieningen, bereikbaarheid, kindvriendelijkheid, hoeveelheid groen, afstand tot uitgaansgelegenheden, rust(!), enzovoorts, enzovoorts – en de woning zelf, met een goede balans tussen praktische voorzieningen en luxe. Praktisch aan de woningen in Weteringpark is bijvoorbeeld een eigen oprit, waarop twee auto's naast elkaar kunnen staan. Of het

standaard geïnstalleerde 'intelligente' luchtverversingssysteem dat zelf bepaalt of er extra geventileerd moet worden of juist minder. (Zie ook verderop in dit artikel.) Luxe én praktisch, zijn de royale binnenruimten die de villa's kenmerken en de hoge plafonds die de ruimtebeleving versterken, een elektrisch bedienbare garage, moderne sanitaire voorzieningen met hangende toiletten, draai-

kiepramen, een massieve eerste verdiepingvloer en een uitstekend geoutilleerde keuken. Alles van een zeer hoog afwerkingsniveau en, vanzelfsprekend, uiterst duurzaam", aldus Van der Elst, die aangeeft met veel plezier aan de tekentafel te hebben gestaan voor dit bijzondere woningproject.

Duurzaamheid

Naast comfort bestaat er ook steeds meer behoefte aan duurzaamheid, zo blijkt uit onderzoek. Duurzaam in de zin van materiaalkeuze – zowel qua productiemethode als levensduur – maar zeker ook in de zin van energieverbruik. Hoewel het hier een nog deels latente behoefte betreft, zo nu en dan aangewakkerd door vlamme betogen vanuit politiek en wetenschap met 'de nieuwe duurzaamheidsnorm' als inzet, ziet Kiki van der Veen toch een kentering. Steeds meer mensen lijken zich ervan bewust dat energiezuinig leven niet alleen plezierig hoeft te zijn vanuit financieel-economisch oogpunt, maar dat het ook vanuit milieutechnisch perspectief bittere noodzaak aan het worden is.

Van der Veen: "Zonder al te dramatische willen doen, het moet uiteindelijk wel écht anders, wonen in de 21e eeuw. En dat kán ook prima, als we maar duidelijk aangeven wat de mogelijkheden zijn, wat ze kosten en wat ze, op welke termijn, opleveren. Want ook al is er een groeiende tendens naar duurzamer wonen, het begrip 'duurzaam' is nog steeds veel te abstract. Pas als je duidelijk maakt wat bijvoorbeeld 'slimme' isolatie in combinatie met



Kiki van der Veen van VIAC Installatie Adviseurs schreef de duurzaamheidsrapporten en installatie-adviezen voor het Weteringparkproject

'intelligente' ventilatie en warmte-opwekking, toegepast op grote schaal, voor positief effect heeft op het milieu, en wat het bovendien op termijn kan betekenen voor de eigen portemonnee, krijgt een begrip als 'energiezuinig' – of zelfs 'energie neutraal' – ineens betekenis", meent een bevolgen Van der Veen.

Duurzaam = comfort

En dat is precies wat ze hebben gedaan bij Weteringpark: begrippen als 'energiezuinig' en 'comfort' en 'duurzaam' betekenis geven, alsook hun onderlinge relatie. En dan blijkt het een eigenlijk heel goed met het ander samen te gaan. Sterker nog, duurzaam is vaak inherent aan comfort. Van der Elst legt uit: "Als je uitsluitend hout met het FSC-keurmerk in je woning verwerkt, dan weet je dat je in elk geval het

milieu spaart. Dat hout is immers duurzaam gekweekt. Tegelijkertijd geldt dat wanneer dat duurzame hout op de juiste wijze wordt toegepast, het huis uitstekend is geïsoleerd, wat niet alleen het energieverbruik drukt, maar ook leidt tot meer comfort. Bovendien heeft het gebruik van duurzame materialen doorgaans een gunstig effect op de kosten van onderhoud, die voor sommige onderdelen zelfs nihil zijn. Onnodig te zeggen dat dit alles bijdraagt aan de waardevastheid en daarmee de toekomstige verkoopbaarheid van de woning", aldus de projectarchitect.

Van der Veen vult hem aan: "Over energie en comfort gesproken: ook hier gaat Weteringpark verder dan andere woningbouwprojecten. Standaard worden alle villa's voorzien van vloerverwarming in de woonkamer en wordt er een zonnepaneel met zonnecollectoren geïnstalleerd. Door de toepassing van duurzame bouwmaterialen met gunstige isolatiewaarden, in combinatie met het CO₂-gestuurde, zelfregulerende luchtverversingssysteem, ontstaat een hypermilieuvriendelijke woning. Comfortabel én energiezuinig."

Energie neutraal

En voor wie dat nog niet ver genoeg gaat: door de zonnepaneel te vervangen door een warmtepomp, is het zelfs mogelijk de gehele woning energie neutraal te maken. Van der Veen: "It is dat ik er zelf de centen nog even niet voor heb, maar anders zou ik wel weten waar ik ging wonen. En dan ook nog zo lekker centraal...", grapt de goedgevluchte installatie-adviseur en milieudeskundige.



Voor meer informatie over het Weteringparkproject: www.weteringpark.nu. Voor serieuze geïnteresseerden is er een fraaie brochure beschikbaar, vol met artist impressions, plattegronden, technische gegevens en algemene (verkoop)informatie. Dit 68 pagina's dikke 'kijk-je-blij-boek' ligt klaar op het infocentrum in Houten, of kan op verzoek worden toegezonden. Op de website staat een online-variant.

LET OP: ZATERDAG 5 OKTOBER: NVM-OPENHUISROUTE VANUIT INFOCENTRUM VANAF 11.00 UUR

**Infocentrum: Hoofdveste 11b, 3992 DH Houten (Elke vrijdag geopend van 16.00 - 18.00 uur)
t: 030 - 600 82 40 e: info@weteringpark.nu i: www.weteringpark.nu**