

In Vathorst Waterdorp waan je je in een schippersdorp



De Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst is een veelzijdige wijk. Zo waan je je in deelgebied Waterdorp in een schippersdorp van weleer. Niet alleen door de smalle straatjes, centrale brink en de aanwezigheid van aanlegplekken aan het water. “Ook de architectuur van de woningen is helemaal in de stijl van oud-Hollandse stadjes als Broek in Waterland”, aldus verkoopmanager Jan Kruidenier van BPD Gebiedsontwikkeling.

Waterdorp betreft een vervolgfase in de totale ontwikkeling van De Laak, een wijkontwikkeling binnen Vathorst. Bijzonder is dat in Vathorst wordt gewerkt met een ontwikkelingsbedrijf, een publiek-private samenwerking, vertelt Camiel Claus, projectontwikkelaar bij gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM. “De gemeente is met 50% grootaandeelhouder, de rest wordt ingevuld door marktpartijen: AM, BPD, Dura Vermeer, Heijmans en De Alliantie. Elke nieuwe gebiedsontwikkeling wordt vanuit het ontwikkelbedrijf opgestart en daarbij heeft iedereen inspraak.”

“De Laak kenmerkt zich door kades, heel veel water en hoogwaardige architectuur. In de crisis wilden we hier een frisse draai aan geven, daaruit is het concept Waterdorp ontstaan. Mede ingegeven door dorpen als IJlst en Broek in Waterland. Dat concept is door de markt goed opgepakt”, vervolgt Claus. “Er komen vierhonderd woningen in Waterdorp en we hebben daar als Amerstaete v.o.f. – een samenwerkingsverband tussen BPD, AM en Dura Vermeer Bouw Hengelo – een deel van de opstalontwikkeling voor onze rekening genomen.”

LEVENDIG STRAATBEELD

Het leuke van zo’n oud-Hollands waterdorp is dat het dateert van voor het bestaan van de auto, dus de auto domineert niet in het straatbeeld, aldus Claus. “Parkeerplaatsen zijn uit het zicht ingepast op binnenterreinen. De woningen staan direct aan de straat. Op sommige plekken is er aan de overzijde van de straat een privétuin, een zogenaamde ‘overtuin’, die direct aan het water grenst. Je krijgt daar een heel groen en levendig straatbeeld van.” Jan Kruidenier, verkoopmanager bij BPD Gebiedsontwikkeling vult aan: “Als je een elektrische sloep hebt, kun je die hier aanleggen en via het riviertje de Laak zo de randmeren bereiken.”

Ook qua architectuur is de wijze waarop een waterdorp vroeger tot stand kwam gevolgd, vervolgt Kruidenier. “Destijds werd telkens een huis bijgebouwd en daardoor zag je ook veel diversiteit, een kleine ‘korrel’ zoals we dat stedenbouwkundig noemen. Dat beeld zien we ook in Waterdorp waar bijna iedere woning anders is.” Makelaar René van Beek van Makelaardij De Parel uit Amersfoort, beaamt dit: “Waterdorp kent een mooie differentiatie van rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en een aantal specials in allerlei vormen en kleuren. Gaandeweg de ontwikkeling bleek er tevens behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hier is invulling aan gegeven middels het inpassen van enkele lage en extra brede rijwoningen met voldoende diepte om op de begane grond een slaap en badkamer te kunnen realiseren.”

LEVENSLOOPBESTENDIG

“Naast de basisplattegrond hebben we bij deze woningen optioneel de mogelijkheid geboden om een plattegrond te realiseren waarbij beneden zowel een slaap- en badkamer konden worden gemaakt met behoud van een goede woonkamer en keuken. Hoewel we voor deze woningen 55-plussers op het oog hadden, zijn deze gekocht door jongere gezinnen. Zij hebben bewust hiervoor gekozen. Vanwege het aantal vierkante meters nu, maar ook met het oog op de toekomst”, aldus Van Beek.

Een van de mensen die koos voor zo’n levensloopbestendige woning is Ruben van Deuveren. “We zijn een vrij jong gezin met twee dochters van 4 en 8 jaar en wilden met name beneden wat meer leefruimte hebben. In deze woning is de benedenverdieping ruimer opgezet dan in een doorsneewoning, zodat daar in de toekomst eventueel een slaap- en badkamer gecreëerd kan worden. We hopen hier dan ook nog vele jaren vooruit te kunnen.”

ONS-KENT-ONS-SFEER

Het gezin, dat sinds 2007 in Vathorst woont, vindt de gemoedelijke, ons-kent-ons-sfeer die er heerst heel aangenaam. “Voor ons voelt Vathorst als een dorp op zich, omdat je hier alle voorzieningen binnen handbereik hebt.” Ook de speelse opzet van de wijk met de gevarieerde woningstijl sprak de familie meteen aan. De woning kwam vrij plotseling op hun pad. “Toen wij op vakantie waren, kwam deze mogelijkheid voorbij



OVER HET PROJECT VATHORST WATERDORP

In Vathorst Waterdorp bouwt Amerstaete v.o.f. – een consortium van BPD, AM en Dura Vermeer Bouw Hengelo – zo'n honderd woningen in diverse typen en architectuur. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen, tussenwoningen en toekomstbestendige woningen. Daarnaast kent het project een aantal 'specials'. Dit zijn woningen die qua uitstraling en plattegrond iets speciaals hebben meegekregen. Architectenbureau Mulleners + Mulleners tekende voor het ontwerp. De stedenbouwkundige opzet van Waterdorp is ontworpen door stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp bureau West 8. De woningen van deelproject Paal 10 zijn in juni 2017 in verkoop gegaan en zullen in de loop van 2018-2019 worden opgeleverd.



WONINGMARKT GEMEENTE AMERSFOORT

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	125
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	346
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	4,3
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	402.776 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop 2017	15%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN AMERSFOORT

• aantal woningen	66.034
• koopwoningen	64%
• appartementen	36%
• grondgebonden woningen	74%

* NVM, stand 15 november 2017

** NVM, januari t/m december 2017

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

en heb ik contact gehad met René. We hebben toen meteen een optie genomen en de verkoop na de vakantie afgerond. Over zijn begeleiding zijn we dan ook heel tevreden. En nog steeds hebben we contact met Makelaardij De Parel voor de verkoop van onze huidige woning.”

Het verhaal van Van Deuveren bevestigt het beeld dat de groep die kiest voor Waterdorp voor 85% uit doorstromers met kinderen bestaat. “Zij zoeken een omgeving die veilig is om kleine kinderen op te laten groeien. Veelal wordt gezocht naar een grotere of beter gelegen woning, maar wel binnen Vathorst, omdat kinderen inmiddels op school zijn gezeteld



René van Beek (Makelaardij De Parel): "Waterdorp kent een mooie differentiatie van rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en een aantal specials in allerlei vormen en kleuren."

Camiel Claus, projectontwikkelaar bij gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM: "Elke nieuwe gebiedsontwikkeling wordt vanuit het ontwikkelbedrijf opgestart en daarbij heeft iedereen inspraak."



Toekomstig bewoner Ruben van Deuveren: "Voor ons voelt Vathorst als een dorp op zich, omdat je hier alle voorzieningen binnen handbereik hebt."

en de wijk goed bevalt. Waterdorp sluit goed op die wensen aan", aldus Claus. Ook wat betreft bereikbaarheid scoort Vathorst prima. "Kijk alleen al naar de aansluiting op het openbaar vervoer en op snelwegen. Je hebt de A1 en de A28 om de hoek. Ook heeft Vathorst een eigen treinstation", aldus Van Beek.

HALF WOORD

De samenwerking tussen projectontwikkelaar en makelaar verloopt goed, aldus Kruidenier. "Wij werken al jaren samen met René van Beek. Een mooie bijkomstigheid is dat Makelaardij De Parel gevestigd is bij de bouwlocatie, in De Laak. Er ligt daar ook een sloepje voor de deur waarmee zij met klanten langs de bouwlocatie kunnen varen. We werken al zolang samen, dat we aan een half woord genoeg hebben."

