

vada park,

samen maken we Vadapark

Inspiratiemagazine

Vadapark, hier bouw je aan jouw toekomst!



Steenvlinder ontwikkelt Vadapark: de nieuwe buurt van Wageningen waar wonen echt anders wordt. Je woont hier in een autovrij park, een groene oase van geborgenheid en rust, maar ook gericht op samen wonen en ontmoeting.

Bekijk ook de
handleiding voor
de zelfbouwkavels
van Vadapark!



In het plan zijn 14 kavels gesitueerd voor de bouw van geschakelde woningen in particulier opdrachtgeverschap, ofwel: zelfbouw. Een van de grootste voordelen van zelfbouw is de vrijheid. Je kunt je woning helemaal afstemmen op jouw woonwensen; van indeling en materiaalkeuze tot energievoorziening. Bij zelfbouw is de prijskwaliteitverhouding vaak beter dan bij seriematige

nieuwbouw. Voor hetzelfde budget krijg je vaak meer ruimte, een duurzamer huis of een hoger afwerkingsniveau. Je ontwerpt je eigen woningontwerp binnen de kaders van het kavelpaspoort dat je hebt ontvangen. Je kiest zelf een architect en aannemer en Steenvlinder begeleidt dit proces stap voor stap.

Samen bouwen aan de buurt

Vadapark groeit stap voor stap uit tot een hechte buurt. Een plek waar je niet alleen woont, maar echt leeft. Tussen groen, hofjes en plekken die uitnodigen tot ontmoeting.

Een unieke en fijne buurt om samen duurzaam en natuurlijk te wonen en een plek waar mensen hun eigen woonwensen kunnen vervullen – zelf of met anderen. Dat gaat verder dan het bouwen van een eigen woning. Je investeert dan ook in de woonomgeving, met veel ruimte voor samenwerking met burens.

Hoe leuk en inspirerend dat kan zijn, willen we laten zien met deze inspiratiebrochure. Ontwerpers en bouwers laten allerlei duurzame en toekomstgerichte ontwerpen zien, variërend in bouwmethode en prijsklasse.

Verder tref je in deze uitgave verhalen aan van andere zelf- en samenbouwers en tips over duurzaamheid en energie. Dit alles maakt dit boek een fijne inspiratiebron om jouw toekomstige stek vorm te geven!

*Wij wensen je
veel inspiratie en
leesplezier!*

Inhoud

Huis laten bouwen?	4
Marktwaaarde	6
Geschakeld bouwen	8
Ontwerp 1: Schlingmann Architecten	12
Ontwerp 2: Studio Brouwersgracht	14
Ontwerp 3: xlx architects	16
Ontwerp 4: URBUILD	18
Ontwerp 5: Woonpioniers	20
Ontwerp 6: Woonpioniers	22
Bouwverhaal Joep en Iris	24
Ontwerp 7: opZoom	26
Ontwerp 8: opZoom	28
Ontwerp 9: Van Heerikhuize Architectuur	30
Disclaimer	35

Huis laten bouwen?

waar begin ik?

Je wil geen doorsneewoning, maar een huis dat écht bij jou past. Hoe pak jij dat aan en hoe ga je je plannen vormgeven? Om je daarbij te helpen heeft Steenvlinder (lokale) architecten uitgedaagd om voorbeeldontwerpen aan te leveren die passen bij de ambities voor Vadapark. De ingezonden ontwerpen zijn verzameld, beoordeeld en bij elkaar gebracht in deze inspiratiebrochure. Daarnaast kun je tips lezen over zelf of samen, duurzaam en natuurinclusief bouwen.

Hoe gebruik je deze inspiratiebrochure?

De voorbeeldontwerpen in deze inspiratiebrochure zijn ondersteunend voor het maken van je individuele ontwerp en puur ter inspiratie. We geven je veel ontwerpvrijheid, dus neem die ook.

De verzamelde ontwerpen kun je niet knippen en plakken, want geen plan past zonder meer 1 op 1. Aan het ontwerp dat je aanspreekt zullen doorgaans aanpassingen nodig zijn als gevolg van de kavel waarop je

een optie hebt, de gestelde regelgeving, persoonlijke wensen en je budget. De ontwerpen maken inzichtelijk welke mogelijkheden er zijn op het gebied van duurzaam en gezond wonen. Daarnaast krijg je snel een beeld hoeveel de bouw van je huis gaat kosten. En dat is prettig, want dit is nodig om de financiering te regelen. De architecten die de ontwerpen voor dit boek hebben ingestuurd, hebben ervaring met woningbouw en zijn bekend met de situatie in Wageningen.

Als je de gelukkige bent die een optie heeft op een kavel, dan organiseert Steenvlinder een bijeenkomst, waarbij je ook kennis kunt maken met de architecten uit deze inspiratiebrochure. Spreekt een bouwstijl je aan, maak dan kennis. Uiteraard heb je ook de vrijheid om een architect te kiezen die niet vermeld staat in dit inspiratieboek.



Selecteer een architect

Bekijk websites van architecten. Vaak kun je hier voorbeelden zien van huizen of verbouwingen die dit bureau heeft ontworpen.

Je kunt in je omgeving ook vragen naar ervaringen van anderen.

Vraag bij meerdere architecten een gratis en vrijblijvende offerte en referenties op. Kijk vooral met welke partij je een klik hebt.

Betrouwbare partners

Werk samen met een betrouwbare architect en een aannemer.

Kies bij voorkeur voor een aannemer die aangesloten is bij een garantieregeling. Het zijn onzekere tijden. Je bent dan in elk geval verzekerd als je aannemer falliet zou gaan. Bekende waarborgfondsen in Nederland zijn Woningborg, SWK en BouwGarant.

Wat kost een huis bouwen?

Je wilt graag zo nauwkeurig mogelijk weten wat het bouwen van je eigen huis gaat kosten. Iedere zelfbouwwooning is anders en de kosten zijn voor een groot deel afhankelijk van de keuzes die je maakt. Maar met welke kostenposten dien je rekening te houden? Hieronder tref je een globaal overzicht aan van de kostenposten waarmee je in ieder geval rekening dient te houden:

Financiering

- Notaris
- Hypotheek (afsluitprovisie, eventuele overbruggingshypotheek en rente)

Ontwikkelaar

- Bouwkavel inclusief begeleiding koperscoach

Gemeente

- Leges voor de aanvraag van de omgevingsvergunning
- Aansluitkosten riolering

Ontwerp

- Architect
- Bouwkostendeskundige
- Constructeur
- Overige adviseurs en eventuele installatieadviseur

Bouw

- Aanneemsom en opslagen
- Aansluiten bouwstroom en -water
- Nutsvoorzieningen
- Bodem- c.q. sonderingsonderzoek*

**In Vadapark is het aannemelijk, dat je moet sonderen en funderen/ slaan van heipalen. Voor de fundering reken je af op basis van werkelijke kosten, omdat deze afhankelijk is van de bodemsituatie ter plekke.*

- Bouwbegeleider

Nutsvoorzieningen

- Aansluiten stroom en water

Kadaster

- Kadastraal recht voor het opmeten en registreren van de kavel

Inrichting en verhuizing

- Interieuradvies
- Keuken en sanitair
- Wand- en vloerafwerking
- Tuinontwerp en aanleg
- Verhuisbedrijf
- Eventuele opslag inboedel
- Eventuele kosten voor een tijdelijke woning

Een huis dat echt bij jou past!

Casco of instapklaar

Je kunt ervoor kiezen om een aannemer je het huis casco (alleen de ruwbouw) te laten opleveren of geheel sleutelklaar voor een van tevoren afgesproken prijs. Dat kost wat meer, maar geeft meer rust.

Marktwaaarde

Om een indicatie te krijgen van de bouwkosten van de verschillende consructiemethoden en materialen die worden toegepast bij de ontwerpen in deze brochure, is bij elk ontwerp een marktwaaarde per m2 GBO vermeld. In dit bedrag zijn de volgende componenten opgenomen:



Berekening marktwaaarde per m2/GBO

Casco	€
W installaties	€
E installaties	€
Bouwkosten subtot.	€
Onvoorzien 5%	€
BTW	€
Bouwkosten inc. BTW	€

Kosten grond v.a. inc. btw	€
Kosten grond inc. BTW	€

Kosten architect	€
Kosten constructeur	€
Advies klimaat en mileu	€
Advieskosten subtot.	€
BTW	€
Advieskosten inc. BTW	€

Je wil natuurlijk graag een inschatting maken van wat een huis kost. Met de ontwerpen in deze brochure willen wij je inspireren en tegelijk richting geven aan het vormen van een reëel beeld. De genoemde marktwaaarde per m2/GBO is gebaseerd op de gemiddelde kavelgrootte en de stichtingskosten zoals genoemd in de tabel. Gebruik deze dan ook als richtprijs of rekenmodel. Zelfbouwen is maatwerk, je koopt immers geen standaardwoning, maar realiseert je

Leges bouwvergunning	€
Aansluitkosten nuts	€
Bijkomende kosten inc. BTW	€

Totalen

Bouwkosten inc. BTW	€
Kosten grond inc. BTW	€
Advieskosten inc. BTW	€
Bijkomende kosten inc. BTW	€
Advieskosten inc. BTW	€

Oppervlakte GBO	
Marktwaaarde / m2 GBO	€

Niet meegenomen in deze raming:

- Badkamer(s) en keuken
- Afwerking wanden, plafonds en vloeren

ultieme woondroom. Architecten denken hierin graag mee. Zij vertalen je wensen in een ontwerp en kunnen je adviseren over efficiënte ontwerp oplossingen. De daadwerkelijke kosten worden pas inzichtelijk op basis van jouw keuzes en wensen. Ook bouwkosten kunnen door allerlei factoren wijzigen. Houd hier rekening mee en leg afspraken goed vast.

Duurzaam bouwen

Het maken van slimme keuzes bij het bouwen van een duurzaam huis belast het milieu zo min mogelijk én levert maximale energiezuinigheid op. Denk direct na over zonnepanelen, een warmtepomp en goede isolatie. Kies voor hernieuwbare of gerecyclede materialen met een lage milieu-impact, zoals hout, stro, hennep of kurk. Vang regenwater op in een regenton of ondergrondse tank voor gebruik in de tuin of het toilet.

Steenvlinder streeft naar een duurzame bouw daarom kun je € 5.000,- (incl BTW) korting krijgen op de kavelprijs wanneer er een NoM-woning wordt gerealiseerd. NoM staat voor Nul op de Meter. Om dat te bereiken zal je zelf genoeg energie moeten opwekken om in je totale energiebehoefte te kunnen voorzien. Dit wordt getoetst bij indiening van de omgevingsvergunning. Er zijn meerdere manieren om dit te bereiken. In ons netwerk hebben we duurzaamheidsadviseurs die je hiermee kunnen helpen.



Doe iets extra's voor de natuur

Bij het bouwen van een nieuw huis is het goed om ook natuurinclusieve maatregelen te nemen. Zo ontstaat extra leefruimte voor planten en dieren. Door vanaf het begin rekening te houden met de lokale flora en fauna, doe je iets extra's voor de natuur.

Denk bijvoorbeeld aan het inbouwen van neststenen voor vleermuizen en vogels. Kies voor sedumdaken en groene gevels in plaats van kale stenen. Dit biedt voedsel voor insecten én verkoeling in de zomer. Dat is heel belangrijk want je helpt op die manier mee aan het herstel van de biodiversiteit.

Vergeet je tuin niet

Natuurinclusieve maatregelen voor je huis gaan hand in hand met de omgeving. Ga dus voor een groene tuin waarin voldoende voedsel en water is te vinden. Vang regenwater op in een vijver, wadi of pas waterdoorlatende bestrating toe. Plaats groene hagen of heggen waarin egels zich kunnen

verplaatsen. Plant bomen, struiken en bloemen die van nature in je regio voorkomen; lokale insecten en vogels gedijen hier goed in. Vraag je architect ook om hierover mee te denken.

Ruimte voor samenwerking met toekomstige bureen

Tijdens de optieperiode en het bouwen is het aan te raden, regelmatig contact te zoeken met andere zelfbouwers. Jullie realiseren allemaal je eigen woondroom en het is handig om elkaar daarbij te blijven informeren. Je kunt bepaalde werkzaamheden gezamenlijk laten uitvoeren – tijdens de bouw, maar ook bijvoorbeeld de aanleg van de tuinen.

Steenvlinder organiseert bijeenkomsten en workshops, waarvoor we financieel adviseurs en architecten uitnodigen aan wie je vragen kunt stellen. Zo zie je wat voor partijen er in de markt zijn en kun je ervaringen en tips uitwisselen met andere zelfbouwers.

Geschakeld bouwen

De zelfbouwkavels zijn bestemd voor de bouw van geschakelde woningen. Maar de woningen worden niet altijd gelijktijdig gebouwd. Je zal dus rekening moeten houden met de burens. Het kan zijn dat je tussen woningen bouwt of misschien ben je de eerste en bouwen je burens later.

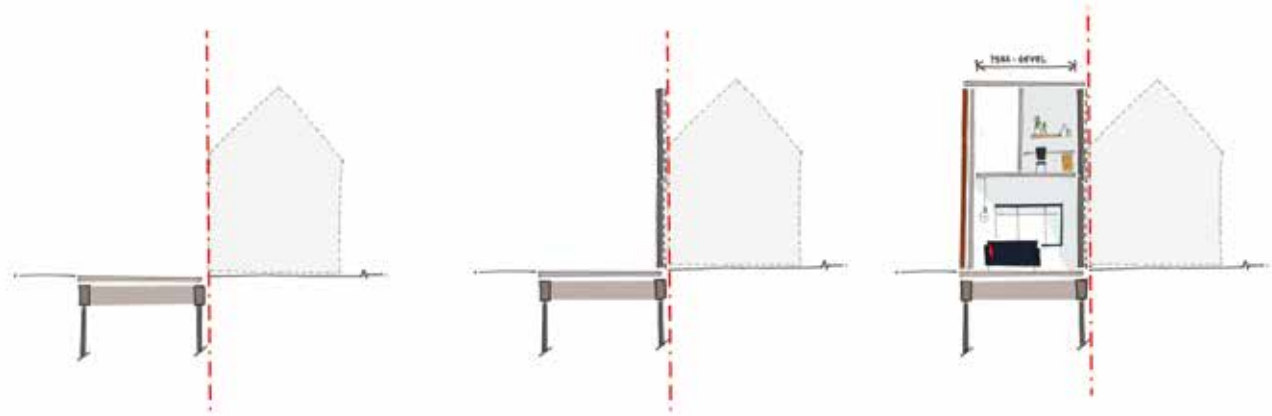


Afbeelding van referentieproject de Nijverheid

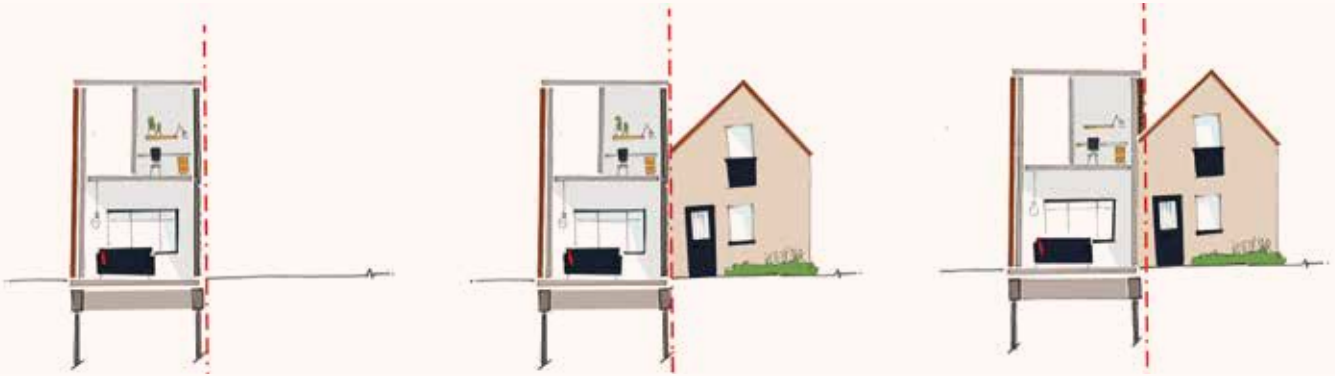
In hoofdlijnen zijn er 3 opties:

1. Je bouwt als eerste
2. Je bouwt als 2e of 3e
3. Je bouwt samen met je burens

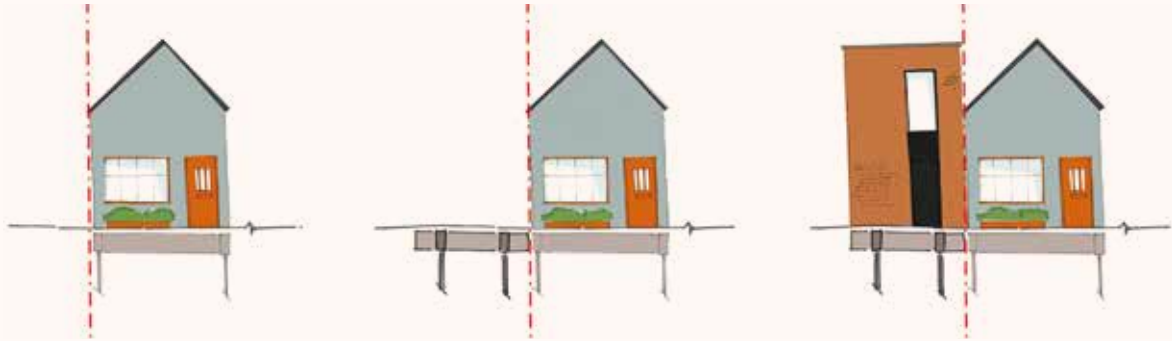
Je bouwt als eerste



Wanneer je als eerste bouwt kun je de woning neerzetten zonder rekening te houden met de burens. De woning staat dan volledig op je eigen kavel. Let er wel op dat de wand grenzend aan de burens tijdelijk een buitengevel is en dus geïsoleerd en waterdicht moet zijn.



Wanneer de burens later bouwen moet een stuk van de tijdelijke gevel na de bouw van de burens omgezet worden in een definitieve gevel.



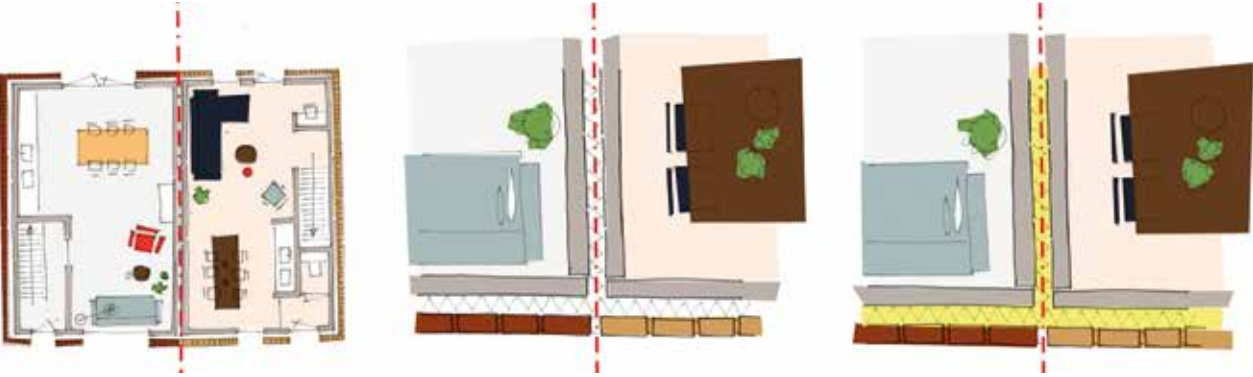
Als je later bouwt dan de burens moet je rekening houden met de fundering. De funderingspalen moeten namelijk op een andere plek dan gebruikelijk worden geplaatst. Dit brengt extra kosten met zich mee.

Je bouwt als tweede of derde



Wanneer je samen met de burens bouwt is het mogelijk om de fundering te delen. Dit scheelt in de kosten. Wel is een goede afstemming noodzakelijk. Daarnaast is het raadzaam met de burens af te stemmen hoe de isolatie loopt. Dit is belangrijk om warmteverlies en vochtproblemen te voorkomen.

Je bouwt samen met je burens



Ongeacht of je alleen een bouwplan maakt of (gedeeltelijk) samen met de burens wilt optrekken: het is altijd verstandig om tijdig en regelmatig af te stemmen met je toekomstige burens.



De plek
waar jij jouw
droomwoning
kunt bouwen



“Met oog voor mens en detail.”

Een (t)huis met karakter

Een woning die je zelf maakt, maar niet alleen ontwerpt. Schlingmann Architecten denkt mee, van de eerste schets tot het kleinste detail. Eigentijds, duurzaam en met een eigen karakter, onderscheidend in uitstraling, maar passend binnen het geheel. Een thuis dat met natuurlijke materialen, een gezond binnenklimaat en lage energielasten klaar is voor de toekomst.

Vadapark vraagt om woningen die ergens over gaan. Niet over vierkante meters, maar over hoe je er woont, hoe licht 's ochtends door diepe kozijnopeningen naar binnen valt, hoe een pergola de overgang van buiten naar binnen markeert, hoe de gevel met de seizoenen meegroeit door klimplanten langs houten lamellen.

Dit ontwerp is opgebouwd vanuit die details. De gevels zijn uitgevoerd in een lichtbeige, warme Ecobrick baksteen: een materiaal dat zijn eigen verhaal vertelt en tijdloos is. Warme houten kozijnen, horizontale uitkragingen tussen de verdiepingen en een ritmische verticale lamellenstructuur geven het geheel karakter en diepte.

De entree is een kleine architectonische gebeurtenis: een overdekte, begroeide passage die je even dwingt stil te staan. Een plek om 's ochtends van de zon te genieten, uit te kijken over het parkje en burens te begroeten. Op de verdiepingen zorgen geïntegreerde plantenbakken voor groen dat deel uitmaakt van de gevel, geen accessoire, maar een ontwerpkeuze.

Als zelfbouwer krijg je een ontwerp dat staat, met ruimte om het eigen te maken. Schlingmann Architecten begeleidt dat proces van schets tot oplevering, met kennis van constructie, detail en materiaal.



- **Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW:** € 4.800,-
- **Vloeroppervlak (GBO):** 118 m²
- **Constructiemethode:** HSB en/of biobased
- **Gevelmateriaal:** Natuurlijke gevelsteen van Wienerberger in Ecobrick- formaat



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Schlingmann Architecten
Contactpersoon: Richard Schlingmann

T 0318 - 527 418
E info@schlingmannarchitecten.nl
www.schlingmannarchitecten.nl



“Bouwen
aan morgen,
vandaag
beginnen.”

De Nieuwe Thuishaven

licht & leefruimte

Met dit ontwerp creëren we een duurzaam, comfortabel en toekomstbestendig thuis dat naadloos aansluit bij de visie van Vadapark. Door natuurlijke materialen, een doordachte indeling en aandacht voor energiezuinig wonen ontstaat een eigentijdse woning waar leefkwaliteit, groen en verbinding centraal staan.

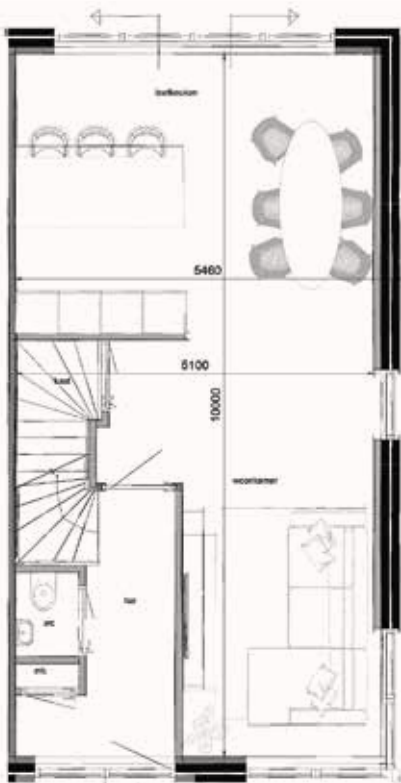
Ons ontwerp betreft een duurzame en toekomstbestendige gezinswoning die aansluit bij de visie en beeldkwaliteit van Vadapark. De woning krijgt een heldere, eigentijdse architectuur met een compacte hoofdvorm, een rustige gevelindeling en hoogwaardige, natuurlijke materialen. De voorgevel vormt een uitnodigende entree naar de woning met een mooi kader en grote ramen. De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van metselwerk en hout met een zorgvuldig afgestemd kleurenpalet, passend binnen de uitstraling van de buurt. Grote, verticaal georiënteerde raamopeningen zorgen voor veel daglicht en een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Het dak wordt uitgevoerd als een plat of flauw hellend dak met geïntegreerde full-black zonnepanelen.

Duurzaamheid staat centraal in het ontwerp. De woning wordt gasloos gebouwd, goed geïsoleerd en voorbereid op een energiezuinige toekomst. Regenwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. De tuin biedt ruimte voor groen en biodiversiteit, waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

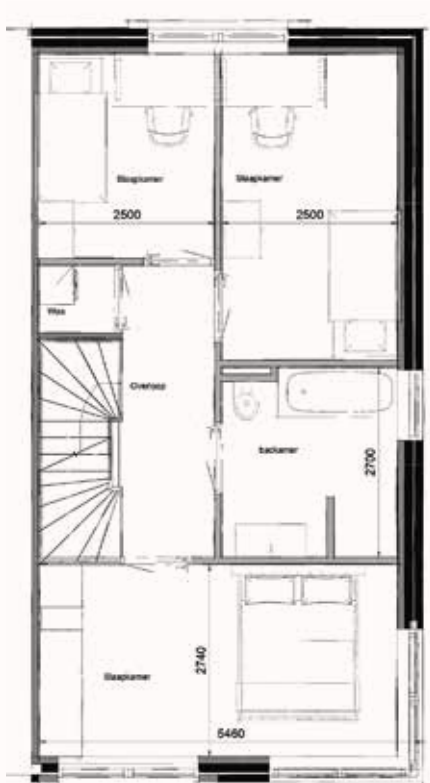
Met dit ontwerp creëren we een comfortabel, duurzaam en tijdloos thuis dat past binnen de gezamenlijke ambitie van Vadapark: een groene, toekomstgerichte woonomgeving waar kwaliteit, verbinding en leefbaarheid samenkomen.



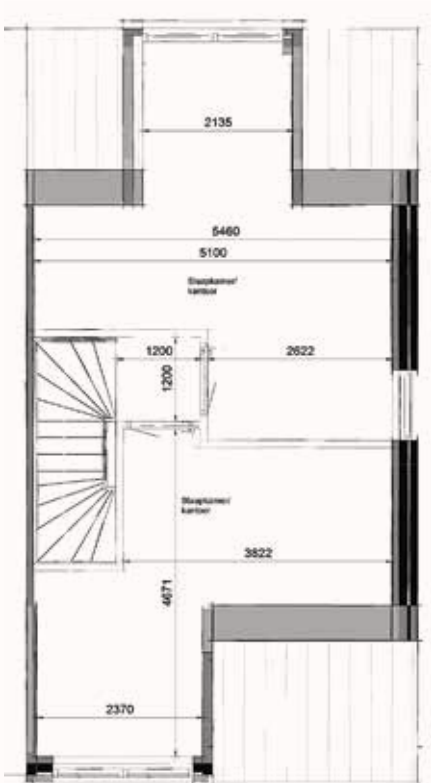
- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: € 4.800,-
- Vloeroppervlak (GBO): 130 m²
- Constructiemethode: Traditioneel, metselwerk/beton
- Gevelmateriaal: Baksteen of hout (duurzaam)



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Studio Brouwersgracht
Brouwersgracht 77, Veenendaal

T 0318 - 55 58 41
E info@studiobrouwersgracht.nl
www.studiobrouwersgracht.nl



“Duurzaam
gebouwd,
ruimtelijk
wonen.”

Wonen in perspectief

Een ontwerp dat speelt met zichtlijnen, proportie en beleving. De woning ontvouwt zich als een zorgvuldig gecomponeerd volume waarin architectuur perspectief creëert. Door subtiele verspringingen in massa, gevelritme en plattegrond ontstaat een huis dat groter, lichter en ruimtelijker aanvoelt dan de footprint doet vermoeden.

Wonen in perspectief is ontworpen vanuit een helder ruimtelijk principe: het versterken van perspectief in exterieur en interieur. Het huis is opgebouwd uit vier gestapelde volumes met verticale houten geveldelen. Naarmate de woning omhoog loopt, worden de gevelplanken telkens smaller, waardoor de hoogte optisch wordt versterkt en het gebouw een verfijnde schaal krijgt.

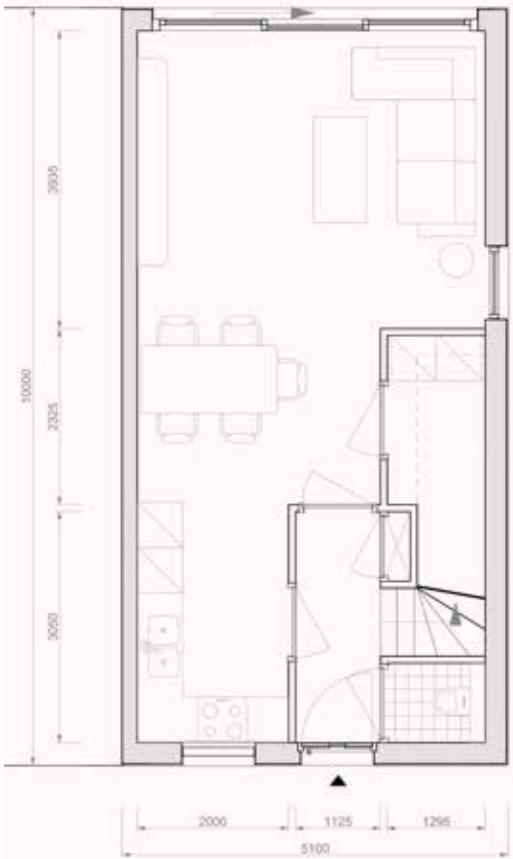
De bovenste bouwlaag ligt iets terug ten opzichte van de onderliggende volumes. Deze teruglegging accentueert de gelaagdheid van het ontwerp en versterkt de werking van het perspectief van de gevels. Het strak gedetailleerde balkonhek sluit naadloos aan op het gevelritme. Ook in de plattegrond is hetzelfde principe doorgevoerd. De woonkamer loopt verspringend toe in breedte: van een smallere

keuken aan de entreezijde naar een bredere en meer open zithoek gericht op de tuin, licht en ruimte ontvouwen zich geleidelijk als u zich door het huis beweegt. De extra verdiepingshoogte van 3,5 meter op de begane grond geeft de woning een royale maat en biedt ruimte aan de momenten die wonen bijzonder maken: samen eten, ontspannen en genieten van het leven.

Dit ontwerp laat zien hoe we een ruimtelijk idee kunnen uitwerken tot een samenhangend ontwerp. Spreekt dit u aan, of herkent u hierin iets van uw eigen woonwensen? Dan ga ik graag met u in gesprek om die wensen te vertalen naar een eigen ontwerp: een plan dat net zo coherent is, maar volledig is toegesneden op hoe u zou willen wonen.



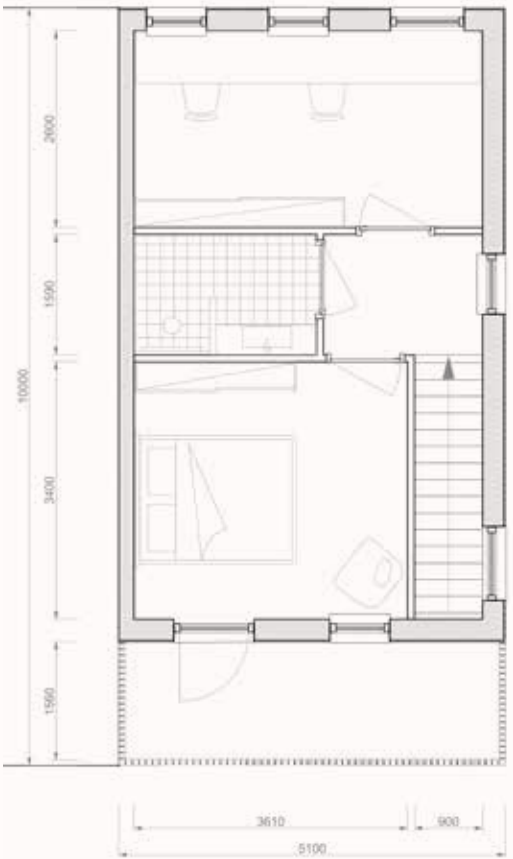
- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: € 6.450,-
- Vloeroppervlak (GBO): 115 m²
- Constructiemethode: Houtskeletbouw
- Gevelmateriaal: Clickwood



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



xlxs architects

Contactpersoon: Olav van der Doorn

T +316 196 99 854

E info@xlxsarchitects.nl

xlxsarchitects.nl

“Geen ervaring met zelf bouwen. Wél precies het huis dat we wilden.”

URHOUSE

jouw ontwerp, jouw budget,
jouw biobased huis

Duurzaam bouwen is niet ingewikkeld of onbetaalbaar. Want met URHOUSE combineer je een modulair, biobased bouwsysteem met maximale keuzevrijheid. Of je het nu als doe-het-zelf-(co)bouwer gebruikt of het laat bouwen door een pro: jij houdt de regie. Hiermee maken we duurzaam bouwen eenvoudiger, betaalbaarder én toegankelijker. Hoe bouw je zelf mee, aan het meest duurzame huis denkbaar? dat is URHOUSE.

Zelf aan de knoppen, direct inzicht in de bouwkosten

URHOUSE combineert robuuste houtskeletbouw met slimme, digitale ontwerptools. Dankzij ons co-creatieproces zit je als toekomstige bewoner zelf aan de knoppen. De toegankelijke ontwerptool genereert de bouwplannen én geeft direct een transparante kostencalculatie. Zo zie je live wat je overhoudt voor bijvoorbeeld je droomkeuken. Start direct met de gratis schetsontwerptool via urbuild.org/nl.

Wil je ook zelf meehelpen bouwen? Dat kan. Met een simpele, slimme detaillering is URHOUSE perfect voor handige zelfbouwers. Denk aan het monteren van de gevelplanken, het plaatsen van de binnenwanden of het isoleren van de muren met lokaal geoogst stro. Samenbouwen met onze vaste aannemers kan ook: timmer mee in de loods of op locatie onder professioneel toezicht. Lees hoe deze ‘co-bouw’ methodiek al eerder succesvol is gebleken: hetkanwel.nl/zelfbouw-oplossing-woningcrisis/

De Slimme Principes van URHOUSE:

Bescherming én een knusse buitenplek — het overstek rondom beschermt je gevel en creëert direct ruimte voor een overdekte zithoek of kas-aanbouw.

Een gezonde woning die ademt - de damp-open houtskeletbouw zorgt voor een gezond binnenklimaat. Jij kiest de isolatie: stro, houtwol of een andere biobased variant.

Jouw smaak afwerkingen, van dak tot gevel - volledige vrijheid in binnen- en buitenafwerking. Kies bijvoorbeeld voor een groendak of gevelbekleding van lokale bomen.

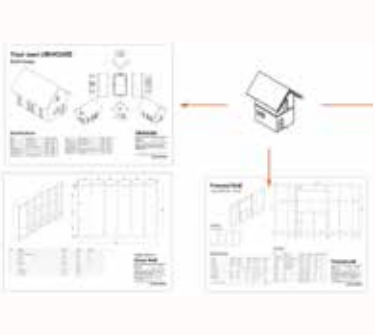
De getoonde vanaf-prijs is gebaseerd op een full-service project waarbij je alles uitbesteed aan een aannemer. Maar URHOUSE is schaalbaar en zelf te bouwen. Door zelfbouw kan je besparing oplopen tot maar liefst 50% van de bouwkosten (dus €1500,-/m²). Zo helpt URHOUSE je jouw duurzame bouwambitie werkelijkheid te maken, binnen je eigen budget.



- **Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW:**
Vanaf €4.700,-
- **Vloeroppervlak (GBO):**
80-120 m²
- **Constructiemethode:**
Biobased houtskeletbouw
- **Gevelmateriaal:**
Vrij in te vullen



1. cocreatie met bewoners



2. parametrische software

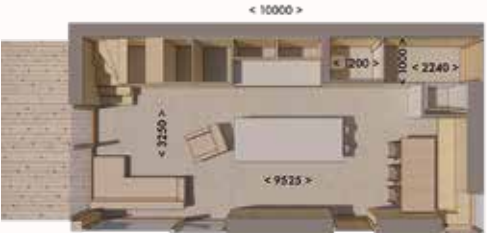


3. bouwtekeningen worden automatisch gegenereerd



4. betaalbaar ecologisch maatwerk, met maximale bewonersbetrokkenheid

Voorbeeld plattegronden



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Architectenbureau: URBUILD

Aannemer/Bouwbedrijf:

Van Nature Duurzaam, Bouwpioniers, Strobox, Jijzelf

Contactpersoon: Daniel Venneman, Mark van der Net

T 06 - 83 70 26 41

E info@urbuild.org

www.urbuild.org



“Onze wensen en inspiratiebeelden werden heel treffend vertaald in een concreet ontwerp.”

Maatwerk voor morgen

modulair ecologisch wonen op maat

Een speels, luxueus huis in hout — helemaal afgestemd op jouw wensen. Maatwerk huis combineert de warmte van hout met grote ruimtelijke vrijheid: vides, split-levels, een royaal atrium. We maken dit mogelijk dankzij hoogwaardige modulebouw en de mogelijkheden van CLT-houtconstructies; biobased, duurzaam, en in co-creatie met jou ontworpen.

De modules van het Maathuis worden volledig prefab gebouwd in de loods van bouwpartner Bouwpioniers — van ramen en gevelbekleding tot complete keukens. Alles onder perfecte omstandigheden, zonder regen of tijdsdruk. Binnen enkele dagen staan de modules op jouw kavel en kan de afwerking meteen droog beginnen. Een bouwkwali teit die op een traditionele bouwplaats onhaalbaar is.

Naast houtskeletbouw is het Maathuis uitstekend te realiseren in CLT (kruislaaghout). CLT maakt grote overspanningen mogelijk — denk aan een vide, split-level of atrium dat de ruimte tegelijk knus en spannend maakt. Je kunt de ruwbouw als afbouw laten: de warme houtstructuur blijft prachtig in het zicht. Leemstuc en andere afwerkingen zijn uiteraard ook mogelijk.

Onze modulaire interieurs configureer je naar wens: van complete ruimtes tot hele verdiepingen. Jouw woning is volledig biobased en damp-open — een gezond binnenklimaat dat ademt en vocht reguleert. Slim energieontwerp laat de woning meedraaien op de zon: minder stoken in de winter, koel in de zomer. Dat merk je in je wooncomfort én op je energierekening.

De getoonde afbeeldingen zijn eerder gebouwde voorbeelden. In co-creatie optimaliseren we jouw ontwerp op licht, ruimtelijkheid en bruikbaarheid. Meer inspiratie vind je op woonpioniers.nl.



- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: Vanaf €5.500,-
- Vloeroppervlak (GBO): 80-120 m²
- Constructiemethode: Biobased houtskeletbouw of CLT constructie
- Gevelmateriaal: Vrij in te vullen



1. Co-creatie



2. Modulair bouwen
Volledig biobased



3. Hoge kwaliteit
Volledig custom

Voorbeeld plattegronden



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Architectenbureau: Woonpioniers
Aannemer/Bouwbedrijf: KVG Huizen in hout
Contactpersoon: Leen Bogerd

T 06 - 22 43 64 96
E info@woonpioniers.nl
www.woonpioniers.nl



“Mijn sprout is de ultieme combinatie van binnen en buitenleven.”

Sprout

De kaswoning ~~biobased~~, compact, licht en ruimtelijk

Een compacte stadswoning die dankzij een geïntegreerde kas opeens veel groter aanvoelt. In de zomer zet je alles open: de kas wordt een beschutte veranda midden in de stad. ‘s Winters, als de zon even schijnt, drink je er koffie in je t-shirt. Groen, licht en ruimtelijk — dat is de kracht van Sprout.

Een kas doet meer dan je denkt. In de winter vangt ze passieve warmte op en werkt als een isolerende buffer tussen jouw woonkamer en de buitenlucht — dat scheelt direct op je stookkosten. In de zomer zet je alles open en fungeert de kas als veranda. Zo blijft het aangenaam, zowel in de kas als in huis.

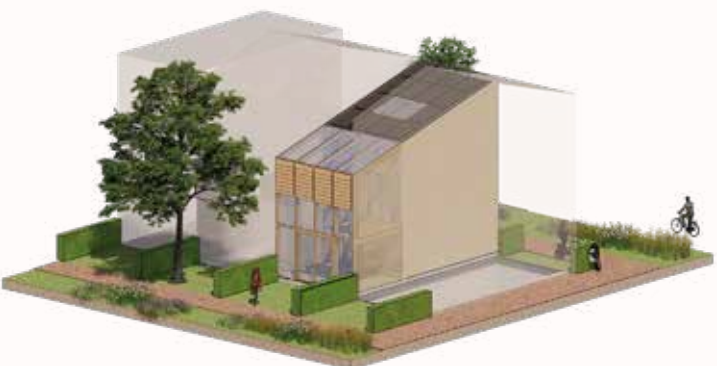
De kas is luxe én budget in één: de bouwkosten zijn relatief laag en leveren goedkope vierkante meters op, terwijl de binnen-buiten beleving van je woning er juist op vooruitgaat.

Sprout is volledig biobased: houtskelet, natuurlijke isolatie en een gezond binnenklimaat door de dampopen wandopbouw. Zonnepanelen, warmtepomp en een centraal ventilatiesysteem zijn standaard inbegrepen.

Sprout is een schaalbaar concept met een heldere basis van huis + kas. In een co-creatief ontwerpproces stemmen we jouw Sprout af op jouw kavel, jouw gezin en jouw manier van wonen — van de eerste schets tot de sleutel in de hand, van klusklare tot volledig woonklaar.



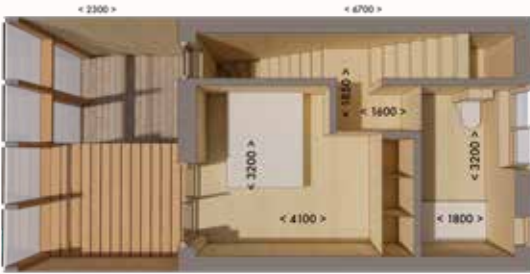
- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: € 4.900,-
- Vloeroppervlak (GBO): 115 m²
- Constructiemethode: Houtskeletbouw
- Gevelmateriaal: Clickwood



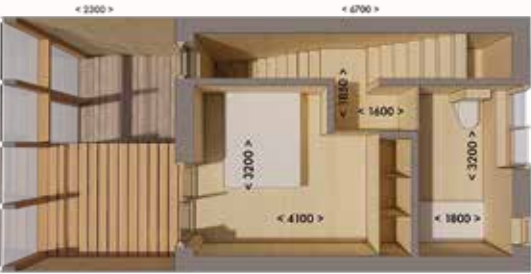
Voorbeeld plattegronden



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Architectenbureau: Woonpioniers
Aannemer/Bouwbedrijf: Bouwpioniers, Buchner kassen
Contactpersoon: Leen Bogerd

T 06 - 22 43 64 96
E info@woonpioniers.nl
www.woonpioniers.nl

Bouwverhaal

van Joep en Iris

“Door de warme uitstraling van het hout voel je je heel snel thuis.”



‘MMXXI’ staat er in roestbruin metaal uitgestanst in de zijwand van de korte overkapping van de glazen pui. Net als vele andere woningen werd ook het huis van Joep Breuer en Iris Groenenberg opgeleverd in 2021. Sinds begin dit jaar woont het stel met hun drie kinderen in hun houten huis. Het allergrootste voordeel van CLT (Cross Laminated Timber)? De warmte, vinden ze allebei. In alle betekenissen van het woord.

Joep werkt als ingenieur bij een startup in duurzame energie. Het was dus meteen al duidelijk dat hun zelfbouwwoning duurzaam moest zijn, stelt hij. “In verband met de duurzaamheid was steen voor ons geen optie. Dan kom je al gauw uit bij houtskeletbouw of CLT. Het charmante van CLT is dat je het huis, na alle nodige voorbereidingen, vrijwel in één keer neerzet.”

“Zo’n keuze ontstaat min of meer geleidelijk”, vult Iris aan. “Toen we hoorden dat we deze plot konden kopen, hebben we, bleu als we waren, eerst gegoogeld: wat zijn nou eigenlijk duurzame bouwstijlen? We zijn gaan kijken bij verschillende duurzame woningen en op een gegeven moment zijn we uiteindelijk bij Laminated Timber Solutions uit België uitgekomen.” Joep: “Zij hadden in België al wel ervaring met CLT-bouw, maar hier in Nederland nog niet.”

Eindeloos doorvragen

Om een CLT-woning neer te zetten, moet alles tot in de kleinste details vooraf worden uitgedacht en ontworpen. Tot aan de plaatsen van de lichtpunten aan toe. Joep: “Samen met de architect, de installateur en de aannemer zijn we daar een maand of twee mee bezig geweest.” “Soms zullen ze ons misschien wel irritant hebben gevonden”, vermoedt Iris, “We vroegen echt overal eindeloos op door. Ook in het offertestadium. We hebben ontzettend veel informatie ingewonnen, ook bij onze burens en de burens van twee deuren verder. Zij hebben beide ook een huis van CLT en zij liepen in de bouw net voor op ons.” “We zijn ze zeer dankbaar voor alle tips en adviezen”, grijnst Joep.

Prettig binnenklimaat

Hoe bevallen de eerste maanden in hun nieuwe huis? “Ja, heerlijk”, zegt Iris. “Door de warme uitstraling van het hout voel je je heel snel thuis. Het hout zorgt ook voor een heel prettig binnenklimaat. Onze twee jongens hebben allebei last van huisstofmijtallergie, maar hier hebben ze veel minder klachten.” Het enige is, moet ze toegeven, het huis is wel vrij gehorig. “Dat heeft de architect ook verbaasd. Het galmt zelfs een beetje. Maar we zijn ook nog niet helemaal klaar met de inrichting, hè? We gaan nog gordijnen ophangen, dat zal waarschijnlijk wel schelen.” De zachtroze gietvloer zal ook een bijdrage leveren aan de akoestiek. En aan de eerder benoemde warmte van het huis. De kleur matcht prachtig met het hout van de wanden, dat grotendeels zichtbaar is gelaten, en het donkergroen van de keukenkastjes. De vloerverwarming, door stroom voorzien van

de zestien zonnepanelen op het dak, houdt de temperatuur comfortabel op peil. Te veel warmte zal misschien eerder een probleem gaan vormen in het huis met de grote ramen? “We kunnen ook koelen via de vloer, dus dat zal wel loslopen”, verwacht Joep.

Zó nog een keer?

“We hadden vooraf allerlei ervaringsverhalen gelezen over zelfbouw”, zegt Iris. “Dan lees je vaak: het was pittig, maar ik zou het zó nog een keer doen. Dat heb ik niet. Het hele proces had een grote impact. Veel mensen hier in de wijk zijn óf starters, óf de kinderen zijn de deur al uit. Dat is niet voor niets. Als wij aan tafel soms dingen wilden overleggen, riepen de kinderen: ‘Nee, niet wéér over het huis!’. Er gaat gewoon ontzettend veel tijd in zitten.” Joep is het daar hartgrondig mee eens. “Ik dacht ook altijd: áls ik ooit zelf een huis ga bouwen, dan is dat als ik ‘later groot ben’ en de kinderen op kamers. Het is heel intensief. Maar het resultaat is het allemaal waard.” “Ja, dát vind ik ook!”, roept Iris. “Maar dat is ook heel wat anders dan ‘zó weer opnieuw!’”

“Als wij aan tafel soms dingen wilden overleggen, riepen de kinderen: ‘Nee, niet wéér over het huis!’”



“Leven met een buitengevoel in een circulaire woning.”

Duurzaam wonen in het park

Het ontwerp van de woning in Vadapark Wageningen kenmerkt zich door een sterke ambitie in duurzaamheid, materialisatie en woonkwaliteit. De woning maakt deel uit van een groter plan waarin wonen in een groene, parkachtige omgeving centraal staat. In dit ontwerp vervaagt de grens tussen binnen en buiten en bewoners ervaren het park als een verlengstuk van hun leefruimte.

De woning heeft een heldere opbouw: wonen op de begane grond met direct contact met de tuin en het park, en slapen op de verdiepingen. Deze duidelijke scheiding tussen leef- en meer privéruimtes zorgt voor een logische en comfortabele plattegrond. De Franse balkons op de verdiepingen versterken de relatie met buiten en zorgen voor veel daglicht.

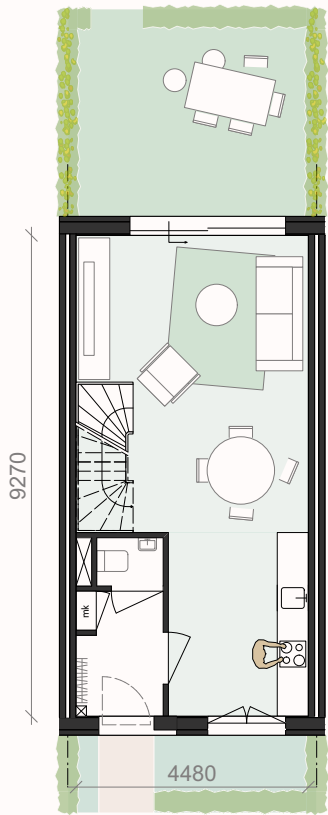
Bijzonder is de keuze voor duurzame materialen. De constructie van CLT en wanden in houtskelet vormen een hernieuwbare basis die bijdraagt aan een gezond binnenklimaat. De groene gevelbekleding, van Pretty Plastic, is gemaakt van 100% gerecycled PVC afkomstig uit bouwafval

zoals oude kozijnen en regenpijpen. Deze tegels zijn volledig circulair, per stuk uniek en kunnen na gebruik opnieuw worden hergebruikt, wat bijdraagt aan het verminderen van afvalstromen in de bouwsector. Door variatie in kleur en patroon krijgt de woning een eigen unieke uitstraling. De kijker op de bovenste verdieping accentueert de gevel.

De combinatie van een houten draagconstructie met een innovatieve, gerecyclede gevel maakt de woning tot een vooruitstrevend voorbeeld van duurzaam bouwen. Niet alleen wordt ingezet op energie en materiaalgebruik, maar ook op een kwalitatieve leefomgeving waarin natuur, architectuur en bewoners met elkaar in balans zijn.



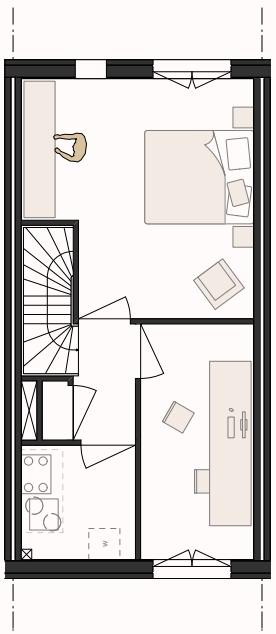
- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: €4.700,-
- Vloeroppervlak (GBO): 125 m²
- Constructiemethode: Draagconstructie in CLT en gevels van houtskeletbouw
- Gevelmateriaal: Pretty Plastics third tile in verschillende groen tinten en een aluminium kader



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

opzoom

Architectenbureau: opZoom architecten
Contactpersoon: Alissa Los

T 06 - 58 01 33 56
E alos@opzoom.nl
www.opzoom.nl



“Ruimtelijk
wonen door
de vide en het
dakterras.”



- Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW: € 4.900,- excl. dakterras
- Vloeroppervlak (GBO): 107 m²
- Constructiemethode: Draagconstructie in CLT en kozijnen van houtskeletbouw
- Gevelmateriaal: Keramische tegel

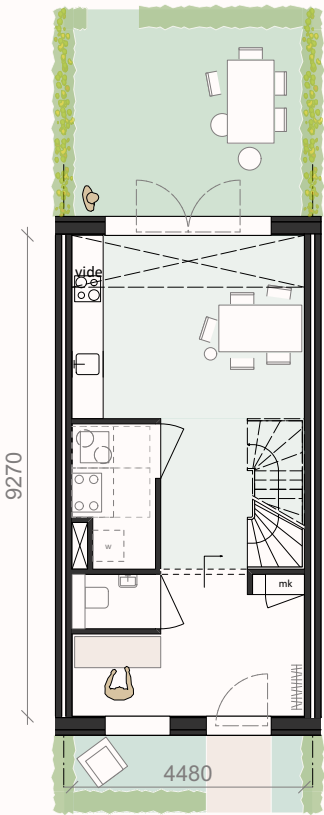
Compact wonen, groots leven

Het ontwerp van deze woning in Vadapark Wageningen staat in het teken van ruimtelijkheid binnen een compacte footprint, midden in een groene omgeving. Ondanks de smalle opzet voelt de woning royaal aan door een slimme indeling en sterke visuele relaties tussen de verschillende verdiepingen.

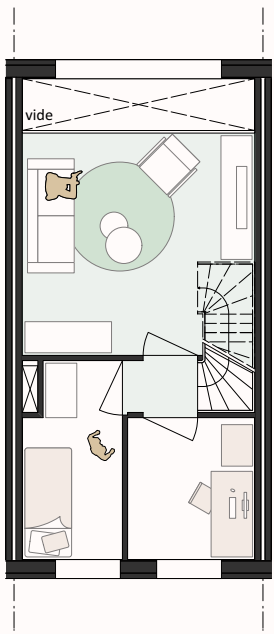
Je stapt binnen in een royale multifunctionele hal, aan de tuinzijde van de begane grond bevindt zich een ruime woonkeuken die direct toegang geeft tot de groene buitenruimte. De woonkamer bereik je via de trap naar de eerste verdieping. Deze twee leefruimtes zijn verbonden door een vide, waardoor de ruimtelijkheid van de woning voelbaar wordt. De grote pui over twee verdiepingen aan de achterzijde versterkt dit effect, door overvloedig daglicht binnen te brengen en een directe relatie met het park te creëren.

Slapen gebeurt op de eerste en tweede verdieping. Daarnaast is er een extra buitenruimte op de tweede verdieping, georiënteerd op het westen. De indeling van de bovenste verdieping is flexibel: bewoners kunnen kiezen tussen een zonnig dakterras of een extra slaapkamer,

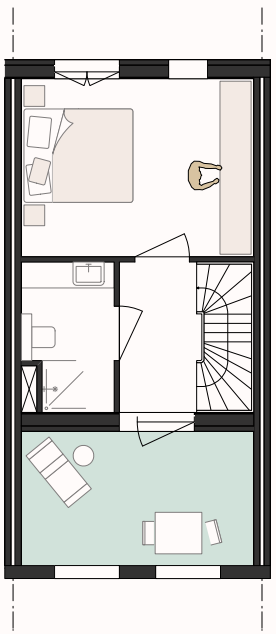
waardoor de woning kan inspelen op persoonlijke woonwensen. De woning wordt opgebouwd in een CLT constructie met houtskelet gevelwanden. Deze houten constructie zorgt voor een duurzame basis met een warme uitstraling en een gezond binnenklimaat. De gevel draagt bij aan de eigen identiteit van de woning. De toepassing van keramische tegels geeft ritme en textuur, terwijl de kozijnen in een warme okerkleur zorgen voor een uitgesproken en uitnodigend karakter. Door de combinatie van een efficiënte plattegrond, slimme ruimtelijke ingrepen en zorgvuldige materialisatie ontstaat een woning die compact is in maat, maar groots in beleving.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

opzoom

Architectenbureau: opZoom architecten
Contactpersoon: Alissa Los

T 06 - 58 01 33 56
E alos@opzoom.nl
www.opzoom.nl



“Waar architec-
tuur, natuur en
uw woonwensen
samenkomen.”

Moderne, duurzame woning op maat in Vadapark!

In Vadapark ontstaat een groene en gevarieerde woonbuurt waar stad en natuur samenkomen. De vrijheid in architectuur biedt ruimte voor woningen met een eigen karakter. Samen vertalen wij uw woonwensen naar een ontwerp op maat, passend bij uw budget en de omgeving. Zo ontstaat een duurzame woning die voelt als een maatpak: persoonlijk, toekomstbestendig en uniek

Ontwerpen en bouwen kan complex lijken, maar wij helpen u graag met deskundig advies en een praktische aanpak. Het getoonde ontwerp vormt onze eerste visie voor deze locatie: moderne rijwoningen met een warme, natuurlijke uitstraling door het gebruik van metselwerk, houten accenten en begroeide gevels. Deze groene elementen dragen bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en een prettige leefomgeving.

De woningen kunnen desgewenst geheel of gedeeltelijk in houtbouw worden uitgevoerd. Hiermee ontstaat een biobased woning waarin hernieuwbare materialen worden toegepast en CO₂ langdurig wordt opgeslagen.

Wanneer meerdere bewoners gezamenlijk bouwen, bijvoorbeeld via een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), kunnen schaalvoordelen ontstaan die de bouwkosten positief beïnvloeden.

Elk ontwerp wordt afgestemd op de wensen van de bewoners en de mogelijkheden binnen het Omgevingsplan. Maatwerk staat daarbij centraal. Met behulp van 3D-visualisaties, BIM-modellen en moderne ontwerptechnieken maken wij plannen inzichtelijk en efficiënt uitvoerbaar. Wij begeleiden het gehele proces: van ontwerp en vergunningen tot technische uitwerking, afstemming met de gemeente en eventuele onderzoeken. Hierdoor heeft u één vast aanspreekpunt gedurende het hele traject.

Ook kunnen wij ondersteunen bij financieringsvraagstukken en samen met hypotheekverstrekkers zoeken naar passende voorwaarden. Daarnaast adviseren wij over energieneutraal bouwen (BENG O) of netbewust bouwen, zodat een duurzame en toekomstbestendige woning ontstaat die aansluit bij uw wensen en de mogelijkheden van het energienet.



- **Gemiddelde marktwaarde per m²/GBO incl. BTW:** € 4.508,50
- **Vloeroppervlak (GBO):** Ca. 130m²
- **Constructiemethode:** Houtskeletbouw
- **Gevelmateriaal:** Metselwerkgevels



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

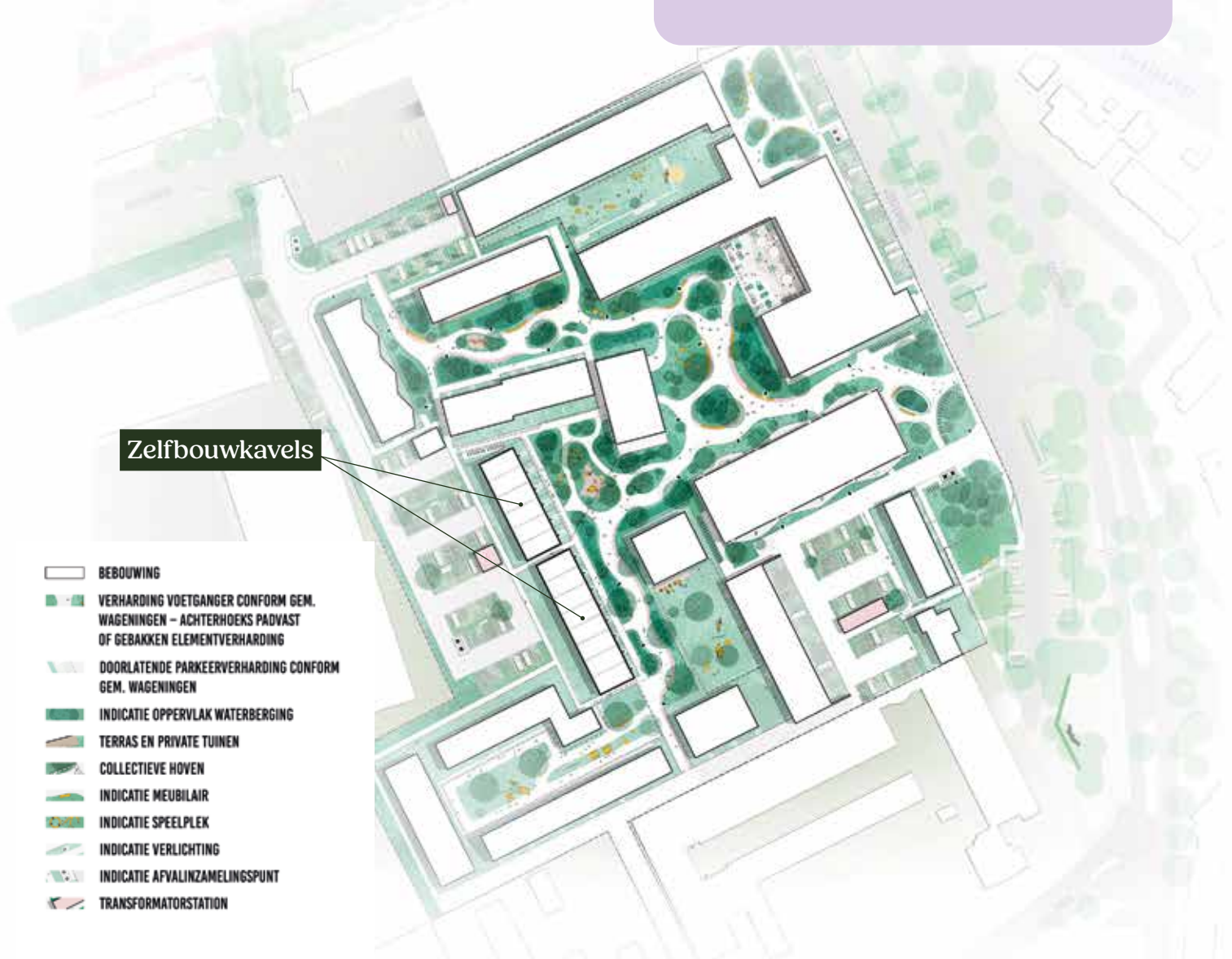


**vada
park,**
samen maken we Vadapark

De plek
**waar jij jouw
droomwoning
kunt bouwen**

De bouwkavels zijn grondgebonden en geschakeld. Je bouwt jouw woning binnen een vast bouwvlak aansluitend op de naastgelegen woning. Belangrijkste kenmerken:

- Kaveloppervlaktes circa 78 tot 98 m²
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Maximaal drie bouwlagen
- Plat dak, flauw zadeldak of lessenaarsdak mogelijk
- Gevel in metselwerk, hout, stucwerk of leien
- Verplichte berging in de woning
- Collectieve fietsenberging



Samen maken
we Vadapark!

Steenvlinder

Steenvlinder is de ontwikkelaar van Vadapark. Steenvlinder verzorgt de ontwikkeling van het project, verkoopt de kavels en begeleidt particulier opdrachtgeverschap.

• **Monique Zuuring, koperscoach Steenvlinder:**

monique.zuuring@steenvlinder.nl - 06 - 16 94 28 81

• **Carlo Cornelis, projectleider Steenvlinder:**

carlo.cornelis@steenvlinder.nl

Of je nu een woning zoekt, eigenaar bent of huurt: Steenvlinder maakt wonen zo persoonlijk mogelijk. Al bijna 11 jaar zorgen we met een team van professionals voor de juiste chemie tussen mensen en hun omgeving. Want wij geloven dat trotse bewoners de sleutel zijn tot levendige buurten.

Bij Steenvlinder werken we met een team van betrokken experts die in onze zelfbouwprojecten echt het verschil maken. Hoe vertrouwd de wereld van bouwen en wonen voor ons ook is – onze zelfbouwers, bewoners en huurders staan altijd centraal. Wij geloven in de kracht van samenwerking. Want hoe verschillend mensen ook zijn, de overeenkomsten brengen ons dichterbij elkaar. We blijven nieuwsgierig, leren van elkaar en inspireren elkaar. Zo bouwen we samen aan een duurzame en sterke samenleving.

Op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen in Vadapark? Bekijk dan regelmatig onze website of meld je aan voor de nieuwsbrief.

Steenvlinder
Laan Hofrust 4,
2282 AL Rijswijk
T 070 444 98 94
info@steenvlinder.nl
steenvlinder.nl

Handige links

Steenvlinder houdt zich niet verantwoordelijk voor de inhoud van de genoemde websites.

- Omgevingswet.nl
- Rvo.nl/bouwen-wonen
- Eigenhuis.nl
- Subsidieloket.nl
- Milieucentraal.nl
- Warmtepomp-weetjes.nl
- Passiefbouwen.nl
- Natuurinclusieve-gebouwde-omgeving.nl

DISCLAIMER

Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Indien noodzakelijk, door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich het recht voor om – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – wijzigingen in de brochure aan te brengen. De regels uit de brochure zijn afgeleid en vormen een samenvatting van het Omgevingsplan (BOPA) en het Beeldkwaliteitsplan. Bij strijdigheid tussen de inhoud of onvolledigheid van de brochure en het Omgevingsplan, gaat het Omgevingsplan voor. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de brochure en de koopovereenkomst, gaat de koopovereenkomst voor.





vadapark.nl