



BOERDERIJHOF
VLIST

HEERLIJK
WONEN IN
DE POLDER

Levensloopbestendig
Duurzaam
Royaal

WWW.BOERDERIJHOF.NL

KLEINSCHALIG
EN LANDELIJK
WONEN



INHOUDSOPGAVE

Het project	4
Architect aan het woord	5
De historie	6
De locatie	8

Het woningaanbod

De Stalwoningen type 1	10
Bouwnummers 1 t/m 3	
De Stalwoningen type 2	14
Bouwnummers 4 t/m 6	

Vrijstaand wonen

De Hooiberg, de Schuur en de Manegehal	18
Situatietekening	20
Verkoopinformatie	22

HET PROJECT

Nieuwbouw in de polder

Over de Boerderijhof in Vlist

Midden in de groene polder van schilderachtig Vlist staat iets bijzonders te gebeuren. Op het voormalig terrein van de paardenhoeve 'Tot hier ân toe' aan de West-Vlisterdijk 64 komt de Boerderijhof: een kleinschalig nieuwbouwproject bestaande uit een zestal landelijke nieuwbouwwoningen en drie royale vrijstaande woningen.

Omringd door de mooie polder met fraai uitzicht over de weilanden, het water en de monumentale molen de Bachtenaar. En met de gemoedelijke sfeer van een woonhof waar iedereen elkaar kent. Dat maakt wonen aan de Boerderijhof echt genieten.



Zorgeloos wonen

- ✓ Volledig gasloos
- ✓ Inclusief 10 zonnepanelen
- ✓ Warmtepomp met vloerverwarming
- ✓ Eigen parkeerplaatsen
- ✓ Mogelijkheid om uw elektrische auto op te laden

ZES DUURZAME NIEUWBOUWWONINGEN

In de mooie Boerderijhof komen zes fraaie levensloopbestendige woningen, geheel in de stijl van de bestaande architectuur. De Stalwoningen zijn perfect voor wie gelijkvloers wil wonen, maar dan wel met het plezier van een fijne tuin. De woonoppervlaktes lopen uiteen van 98 tot maar liefst 164 m². Alle woningen hebben een praktische indeling met een de slaap- en badkamer op de begane grond.

Gaat u voor type 1 van de Stalwoningen met drie kamers en een perfecte zonnige ligging aan het water? Of voor de royale Stalwoningen type 2 met maar liefst vijf kamers en een indrukwekkende vide in de ruime living? De keuze is aan u!

DRIE VRIJSTAANDE WONINGEN

Wilt u liever uw eigen huis bouwen wat volledig aan uw woonwensen voldoet? Dat is ook mogelijk op de Boerderijhof. Er zijn drie opties beschikbaar: de Hooiberg, de Manegehal en de Schuur, variërend in perceeloppervlakte van 132 m² tot wel 2.690 m². Benieuwd wat er mogelijk is? Laat u inspireren door de ontwerpen van de architect.

Architect aan het woord

Het Schoonhovense Verstoep bouwadvies en architectuur heeft het ontwerp gemaakt voor de Boerderijhof. *“Al jaren zijn we betrokken bij de herbestemming van agrarische complexen, waar we de ‘ruimte-voor-ruimte regeling’ regelmatig toepassen: het saneren van oude gebouwen op het terrein om plaats te maken voor nieuwbouw. Soms gaat dit ten koste van de oorspronkelijke boerderijensembles. Bij de Boerderijhof hebben we daarom gekozen om de niet-waardevolle bebouwing te saneren en nieuwbouwwoningen terug te plaatsen te realiseren met behoud van karakteristieke elementen. Dit geeft het geheel een landelijke uitstraling en sluit perfect aan bij het behoud van het totale ensemble. De monumentale witte krukhuisboerderij blijft de blikvanger. Het gezamenlijke erf met een goede landschappelijk inpassing met streekeigen groen en een grinderf maken het eindplaatje compleet.”*



Arjan Verstoep



DE HISTORIE

426 jaar geschiedenis

De woningen van Boerderijhof in Vlist liggen op historische grond. De boerderij 'Tot hier ân toe' is in 1597 op een terp aan het riviertje Vlist gebouwd. Met haar 426 jaar, is dit de oudste krukhuisboerderij van de gehele Krimpenerwaard.

Maar liefst vijf generaties van de familie Rijneveld hebben hier gewoond. Op de boerderij werden koeien en varkens gehouden en in de zomer kaas gemaakt. Tot voor kort was 'Tot hier ân toe' een manege, pensionstal en werden er veulens gefokt. Een aantal jaar geleden is de veehouderij gestopt en recentelijk zijn de laatste paarden weggegaan.

Nu breekt een nieuwe periode aan en wordt het terrein getransformeerd naar het prachtige woonhof Boerderijhof Vlist.



Rivier de Vlist

Rivier de Vlist werd vroeger gebruikt voor transport van goederen en als boezem voor de polders rondom de rivier. Beurtschippers gingen met hun trekschuit door het riviertje op weg naar Schoonhoven of Gouda. Ook de boerenkazen, die gemaakt werden op de boerderij, werden zo vervoerd. De boerderij staat dicht op de weg, zodat men niet ver hoefde te sjouwen met de kazen. In de voorgevel is een deur die uitkomt in de voormalige kaaskamer waar de kazen lagen te rijpen, totdat ze verkocht en verscheept konden worden.

DE LOCATIE

Wonen in schilderachtig Vlist

De Boerderijhof ligt aan de West Vlisterdijk in Vlist: de kleinste plaats van de gemeente Krimpenerwaard in het mooie Groene Hart. Het schilderachtig dorpje heeft zijn naam te danken aan het riviertje de 'Vlist' en kent veel authentieke boerderijen en twee monumentale molens. De omgeving kenmerkt zich door het strokenpatroon van smalle weilanden met knotwilgen langs de slootjes. Een uniek Hollands landschap wat eeuwenoud en tijdloos tegelijk is.



Rust en natuur

Vlist is de perfecte plek voor rustzoekers en natuurliefhebbers. Elk seizoen hier is mooi. De Boerderijhof ligt midden in de polder met prachtig uitzicht op de historische molen De Bachtenaar en de weilanden vol met grazende koeien, vogels en hazen.



ELK SEIZOEN
IS HIER
PRACHTIG



Heerlijk recreëren

Fietsers en wandelaars kunnen hun hart ophalen in Vlist. Er zijn talrijke wandel-, klompen- en fietspaden. Onderweg kan een kopje koffie of lekkere lunch worden genuttigd in één van de gezellige cafés van het dorp.

Omliggende plaatsen

Op 3 kilometer afstand en 5 minuten rijden ligt Zilverstad Schoonhoven, waar alles te vinden is: diverse winkels, supermarkten en horeca. Via de veerdienst aan de Lek is de Alblasserwaard gemakkelijk te bereiken. Op nog geen 10 minuten rijden bevinden zich de mooie plaatsen Haastrecht en Stolwijk. Het centrum van de gezellige kaasstad Gouda bevindt zich op slechts een kwartier rijden met de auto. De Boerderijhof ligt op ongeveer 30 km van de grote plaatsen Rotterdam, Utrecht en Zoetermeer. Dit betekent dat u zeer centraal woont midden in de Randstad en toch heerlijk vrij.

DE STALWONINGEN

type 1

Bouwnummers 1, 2 en 3

Het is heerlijk wonen in de Stalwoningen type 1 van de Boerderijhof. De drie woningen hebben een oppervlakte van gemiddeld 100 m² en drie kamers. De woonkamer en slaapkamer hebben mooie hoge plafonds door de schuin weglopende kapconstructie. Alle woningen zijn gelijkvloers: wat inhoudt dat de badkamer en slaapkamer zich op de begane grond bevinden. De woningen hebben geen drempels en zijn goed toegankelijk. Kortom, u bent hier helemaal klaar voor de toekomst.

De Stalwoningen hebben een ruime living met keuken. De extra kamer kunt u bijvoorbeeld gebruiken als tweede slaapkamer of als werk- of logeerkamer. De ruime zolder of berging biedt uitkomst voor uw opslag. Woningen 2 en 3 hebben in plaats van de berging een inpandige garage en bijkeuken.

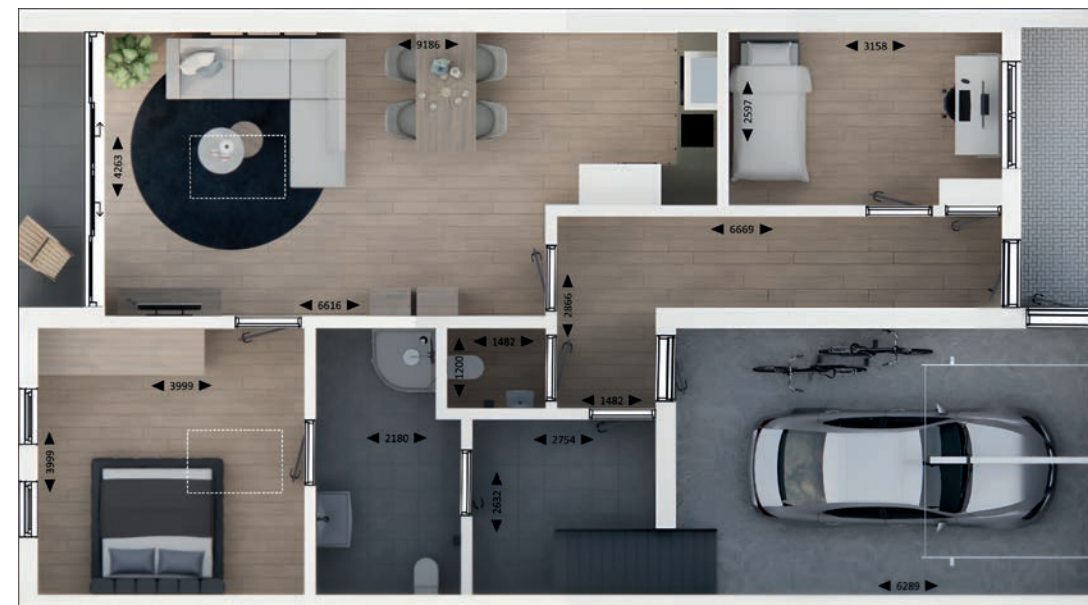
Woningen 1, 2 en 3 hebben een achtertuin op het zuiden met geweldig uitzicht over de polder. De voortuinen grenzen aan het gemeenschappelijke hofje, waar u altijd terecht kunt voor een gezellig praatje met de buren.





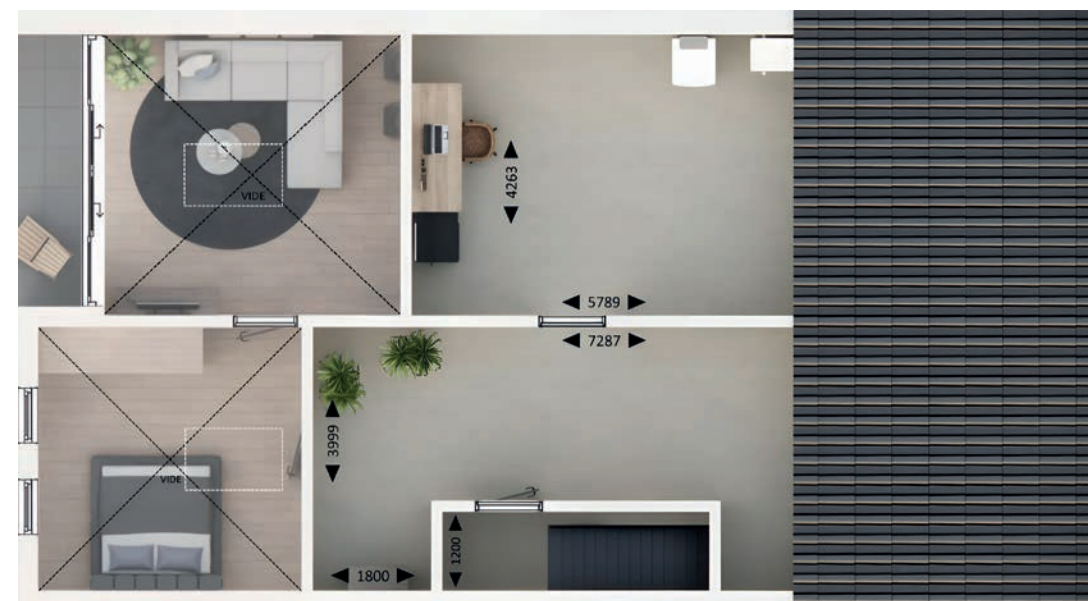
Interieurimpressie van bouwnummer 2

PLATTEGRONDEN BOUWNUMMER 2



Begane grond bouwnummer 2

	Bouwnr. 1	Bouwnr. 2	Bouwnr. 3
Oppervlakten (ca. maten)	m ²	m ²	m ²
Gebruikersoppervlakte	98	95	108
Perceeloppervlak	219	236	942
Tuin	87	92	782
Woonkamer/keuken	34,4	34,8	48,6
Slaapkamer	17,7	18	18
Werk-/logeerkamer	14,4	10,3	9,1
Badkamer	5,4	8,2	8,2
Berging/garage	9,8	25,2	25,2
Zolder/bergruimte	41,6	50,8	51,9



Verdieping bouwnummer 2

De plattegronden van alle bouwnummers vindt u op www.boerderijhof.nl.

DE STALWONINGEN

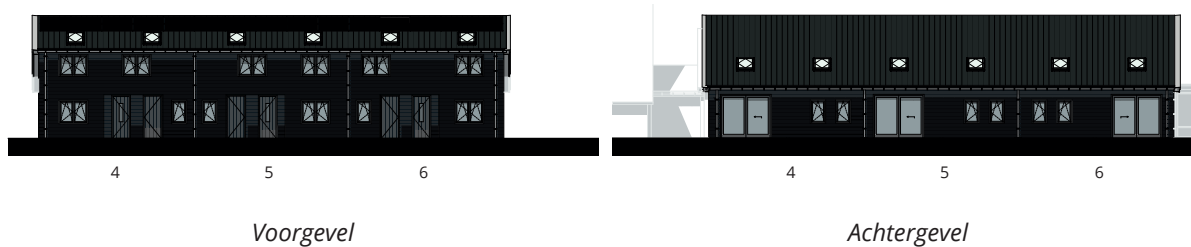
type 2

Bouwnummers 4, 5 en 6

Tegenover de Stalwoningen type 1 en in het hart van de Boerderijhof vindt u de Stalwoningen type 2. Deze drie charmante woningen zijn in dezelfde landelijke stijl gebouwd als type 1, maar met een woonoppervlak van 164 m² een stuk ruimer.

De woningen zijn zeer ruim opgezet met twee slaapkamers, een werk- of logeerruimte, ruime bergzolder en een hobbyruimte: ideaal voor een gezin. Gelijkvloers wonen behoort ook tot de mogelijkheid omdat de slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. Op de eerste verdieping bevinden zich de tweede slaapkamer, hobbyruimte en de bergzolder.

De Stalwoningen beschikken ook over een ruime woonkamer van circa 36 m² met een vide wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel door de hoge plafonds. Een speels detail is dat er door de vide een verbinding ontstaat tussen de woonkamer en de hobbyruimte.



Voorgevel

Achtergevel



HOGE
PLAFONDS EN
DE VIDE ZORGEN
VOOR EXTRA
RUIMTELIJKHEID



Interieurimpressie van bouwnummer 6

SCAN MIJ
EN STAP
DE WONING
BINNEN!



PLATTEGRONDEN BOUWNUMMER 6



Begane grond bouwnummer 6



Verdieping bouwnummer 6

De plattegronden van alle bouwnummers vindt u op www.boerderijhof.nl.

	Bouwnr. 4	Bouwnr. 5	Bouwnr. 6
Oppervlakten (ca. maten)	m ²	m ²	m ²
Gebruikersoppervlakte	164	164	164
Perceeloppervlak	242	178	301
Tuin	116	52	175
Woonkamer/keuken	36,1	36,1	36,1
Slaapkamer 1	17,4	17,4	17,4
Werk-/logeerkamer	13,1	13,1	13,1
Badkamer	8,2	8,2	8,2
Berging	10,8	10,8	10,8
Hobbyruimte	20,8	20,8	20,8
Slaapkamer 2	13,7	13,7	13,7
Zolder/bergruimte	16,8	16,8	16,8



VRIJSTAAND WONEN

Laat uw woonwensen uitkomen

Bouwplannen 7, 8 en 9

Wilt u liever uw eigen huis bouwen dat volledig aan uw woonwensen voldoet? Dat is ook mogelijk op de Boerderijhof. Er zijn drie opties beschikbaar: de Hooiberg, de Schuur en de Manegehal, variërend in perceeloppervlakte van 132 m² tot wel 2.690 m².

Vanzelfsprekend gelden er bepaalde spelregels voor de uitvoering en afmetingen van de te bouwen woning. Deze eisen zijn terug te vinden in het kavelpaspoort. De makelaar kan u informeren over de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de koopvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat er voldoende opties zijn om uw plannen waar te maken.



LAAT U INSPIREREN!

De ontwerpen zoals de getoonde impressies zijn door de architect van het project al deels uitgewerkt. In lijn met deze opzet helpt Verstoep graag mee met het meedenken in de mogelijkheden en verwezenlijken van uw droom. Dit in relatie tot de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Ook kunnen zij de bouwaanvraag voor u verzorgen en desgewenst de bouw begeleiden. Daarnaast is bouwbedrijf Versluis Spelt altijd in voor een bouwopdracht van uw droomhuis. Twee lokale partijen die u graag verder willen helpen.



Inspiratie 'De Hooiberg'

DE HOOIBERG

Bouwplan 7

Oppervlakten (ca. maten)	m ²
Gebruikersoppervlakte	170
Perceeloppervlak	132

DE SCHUUR

Bouwplan 8

Oppervlakten (ca. maten)	m ²
Gebruikersoppervlakte	160
Perceeloppervlak	650



Inspiratie 'De Schuur'



Inspiratie 'De Manegehal'

DE MANEGEHAL

Bouwplan 9

Oppervlakten (ca. maten)	m ²
Gebruikersoppervlakte	210
Perceeloppervlak	2.690

SITUATIESCHETS

Een totaaloverzicht



Het woningaanbod

Bouwnummer 1	Stalwoning type 1
Bouwnummer 2	Stalwoning type 1
Bouwnummer 3	Stalwoning type 1
Bouwnummer 4	Stalwoning type 2
Bouwnummer 5	Stalwoning type 2
Bouwnummer 6	Stalwoning type 2

Vrijstaand wonen

Bouwplan 7	De Hooiberg
Bouwplan 8	De Schuur
Bouwplan 9	De Manegehal

VERKOOPINFORMATIE

Ontwerp

De woningen worden gerealiseerd in het bouwvolume van de twee voormalige stallen. De uitstraling van deze stallen is dan ook terug te zien in het ontwerp. De materiaal- en kleurkeuze van de woningen is door de architect in nauw overleg met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) vastgesteld.

Duurzaamheid

De woningen in dit project voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze nieuwe norm is de opvolger van de EPC eisen welke tot voor kort van toepassing waren. Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord. De BENG-norm wordt bepaald aan de hand van de 3 criteria, te weten;

- De maximale energiebehoefte
- De hoeveelheid fossiele energie die gebruik wordt
- Het aandeel hernieuwbare energie

Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel. Elke stalwoning heeft nu een voorlopige energielabel A+++

Om te voldoen aan de BENG eisen zijn er in uw woning verschillende voorzieningen aangebracht, zoals;

- Uitstekende isolatie met hoge Rc-waarden
- Luchtdichte aansluitingen tussen verschillende bouwdelen

- HR+++ (triple) isolatieglas
- Verwarmingsinstallatie met lucht/wate warmtepomp en laag-temperatuur verwarming
- Vloerverwarming
- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- Zonnepanelen (PV-installatie)

Buiteninrichting

Alle benodigde grondwerken voor de bouw en de terreininrichtingen worden compleet uitgevoerd. De tuinen behorende bij de woningen worden aangevuld en geëgaliseerd met de uitkomende grond.

Ter plaatse van de erfgrenzen worden in de tuinen hagen aangebracht. Bij de overgang van de tuinen naar openbaar gebied worden eveneens hagen geplaatst. Deze zullen gezamenlijk onderhouden worden, waarbij voor het onderhoud een beheerovereenkomst wordt opgesteld. De 'in pandige stoepen' bij de entrees en de 'in pandige terrassen' van woning 01 t/m 03 worden afgewerkt met tegels.

Op de situatietekening zijn parkeerplaatsen te zien die per woning zijn toegekend. Deze parkeerplaatsen worden voorzien van een loze leiding voor de mogelijkheid van een elektrische laadpaal. De parkeerplaatsen die niet zijn toegekend zijn beschikbaar voor bezoekers.

Voor meer informatie over de stalwoningen is de technische omschrijving via de makelaar beschikbaar.



Makelaar

Verdoold Makelaars
Cascade 75 | 2923 AT
Krimpen a/d IJssel
Tel. 0180-591515
nieuwbouw@verdoold.nl



Hypotheekadviseur

Verdoold Hypotheken
Cascade 75 | 2923 AT
Krimpen a/d IJssel
Tel. 0180-591515
info@verdoold.nl

Architect

Verstoep bouwadvies en architectuur

Aannemer

Bouwbedrijf Versluis Spelt

Projectcommunicatie

KISS Communicatie

Design brochure

D-Style Vormgeving

Artists Impressions

Speksnijder Visualisatietechniek

Disclaimer

Alhoewel deze brochure met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld om er voor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden of typefouten bevat. Ook is er de mogelijkheid van wijzigingen of veranderingen van overheidswege ten aanzien van deze informatie. Verstoep bouwadvies en architectuur geeft geen garanties over de juistheid en volledigheid van de in de brochure opgenomen informatie. De technische uitvoering van de woningen kan gewijzigd worden voor zover dit geen invloed heeft op het gebruiksgemak, de kwaliteit of de reeds gekozen materialen.

Verder aanvaardt Verstoep bouwadvies en architectuur geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Het beeldmateriaal, waaronder de perspectieftekeningen, in deze brochure is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan Verstoep bouwadvies en architectuur. De opgenomen perspectieftekeningen en uitgewerkte indelingssuggesties geven een impressie weer, de kleurstelling en kleine wijzigingen aan de woningen worden veelal in een later stadium tijdens de bouw door de architect ingevuld. Derhalve kunnen aan deze tekeningen geen rechten worden ontleend. Het eigendomsrecht van namen, afbeeldingen, logo's en foto's berust bij Verstoep bouwadvies en architectuur. Verstoep bouwadvies en architectuur behoudt zich het recht voor te allen tijde zonder nadere kennisgeving aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in de brochure en deze disclaimer aan te brengen.

Liefelijke Vlist,
die zich slingert
door 't weilandenrijk als een wingerd
met wilgen, gebalde vuisten
in de smalle berm, en het fluisteren
van 't hoge riet aan weerszijden,
en daarboven het blauw-wit gespreide
wolkenbed van de hemel
en beneden het blinkend gewemel
van lichtende golven en vissen,
witte lelies en gele lissen.
En kievit, en karekieten
de rietzangers in het riet en
in 't boenhok het boerenmeisje,
zingen alle hetzelfde wijsje;
van de liefelijke Vlist, die zich slingert
door 't weilandenrijk als een wingerd.

*Gedicht van
Henk Kooijman (1928 - 1988)*

