



HOF VAN
WAELSICHT



Heeft u altijd zelf een vrijstaande woning willen bouwen tussen het groen en aan het water, maar leek dat onmogelijk in de Randstad?

Maak dan nu kennis met
Hof van Waelsicht!

Dit prachtige woonproject
wordt momenteel gerealiseerd
en voldoet aan al uw wooneisen.

In deze brochure laten we u graag
de mogelijkheden zien van deze
unieke parel aan de Waal.



HOF VAN
WAELSICHT



Ridderkerk en Rijsoord: ontstaan door water en mensen

Ridderkerk en de wijk Rijsoord zijn doordrenkt van geschiedenis die teruggaat tot de 14e eeuw, toen de Waal nog een wilde, kronkelende getijde kreek was. De eerste bewoners vestigden zich op de hogere plekken langs de oever, wat leidde tot de aanleg van de iconische Pruimendijk.

De Pruimendijk ontstond als een aaneenschakeling van dijkes, die de hoger gelegen plekken met elkaar verbonden om bescherming te bieden tegen de overstromingen van de Waal. In 1332 veranderde de aanleg van de Oostendam en Heerjansdam de Pruimendijk in een slaperdijk. Dit betekende dat de bewoners van Riede, het gebied buiten de zeedijk, de dijk moesten onderhouden, hoewel dit vaak verwaarloosd werd.

Na zware overstromingen in de late 14e eeuw gelastte Hertog Albrecht het herstel van de dijken. Dit leidde tot de herdijking van Riede en de terugkeer van bewoning langs de Pruimendijk.

De bewoners van deze nieuwe gemeenschap, die uitgroeide tot Ridderkerk, gebruikten de kerk van Rijsoord omdat hun eigen kerk verloren was gegaan.

Zo werden Ridderkerk en Rijsoord gevormd door de natuurlijke meandears van de Waal en de veerkracht van hun bewoners. De kronkelende Pruimendijk blijft een levendig symbool van hun rijke geschiedenis.



Een unieke parel aan de Waal

Ontdek Hof van Waelsicht: uw droomwoning aan het water, omgeven door natuur en toch vlakbij Rotterdam en Dordrecht. Hier vindt u rust en vrijheid, met de luxe van een vakantiegevoel het hele jaar door.

Kies uit acht unieke kavels: gaat u voor een charmante dijkwoning met handgevormde bakstenen en een rieten dak, of voor een moderne oeverwoning met veel glas en een royale tuin? Beide opties bieden ultiem wooncomfort en een fenomenaal uitzicht. En binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort kunt u uw woning geheel op eigen wijze aanpassen. Begin uw ultieme woonreis hier!

De herontwikkeling van dit voormalig manegeterrein is tot stand gekomen op particulier initiatief van de huidige eigenaren. Samen met de architect van DVAL Studio hebben zij een kleinschalig woonparadijs gerealiseerd waar ook u uw woonwensen zelf kunt bouwen.

Mis deze buitenkans niet en beleef de rust, ruimte en de schoonheid van de locatie van Hof van Waelsicht.



Inhoud

Unieke parel aan de Waal	5
Hof van Waelsicht	6
Dijkwoningen	10
Dijkkavels	14
Gewenst bouwuitelijk	16
Oeverwoningen	20
Oeverkavels	24
Veelzijdig Ridderkerk	28
Aankoopproces	30
Project supervisor	32
Verkopend makelaar	33



Welkom

Hof van Waelsicht bevindt zich in het groene buitengebied van Ridderkerk. Dankzij de goede ligging en bereikbaarheid verruimt u in een oogwenk uw comfortabele woongenot in voor diverse bruisende stadsactiviteiten. Zo biedt Hof van Waelsicht u het beste van beide werelden!

thuis in Hof van Waelsicht

Via de Pruimendijk in Ridderkerk bereikt u Hof van Waelsicht. Nadat de poorten voor u open gaan, wordt u verwelkomd door de indrukwekkende oprijlaan die direct al uw zorgen doen vergeten.

De acht unieke en ruime bouwkvavels met elk een eigen karakter zijn speels opgezet en bieden ruimte voor drie dijkwoningen en vijf oeverwoningen. Beide woningtypes trekken direct de aandacht en bieden een geweldig woongenot. U wordt vanaf de poort naar het hart van het project geleid: de Brink. Deze centraal gelegen Brink temidden van de vijf oeverkvavels brengt u naar uw nieuwe woonparadijs. Welkom thuis!

Bouwen in afstemming op de omgeving

Met een scherp oog voor de omgeving worden zorgvuldig gekozen materialen gebruikt en worden de woningen met precisie geplaatst. Deze aandacht voor detail zorgt ervoor dat de huizen perfect in het landschap opgaan, alsof ze er altijd al hebben gestaan. Om dit samenhangend geheel te vormen, worden de bebouwingsmogelijkheden per kavel gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Dit is bepalend voor het ontwerp van uw droomwoning. In het beeldkwaliteitsplan leest u hierover meer.

Samen met een architect kunt u ontdekken wat er allemaal mogelijk is. Hij kan u advies geven over het ontwerp, de kleuren en andere details. U kunt er ook voor kiezen om uw droomwoning binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort geheel op eigen wijze in te vullen.





Elke kavel een eigen paspoort

Van elke bouwka­vel is een kavelpaspoort beschikbaar waarin de eigenschappen van de kavel zelf én de bouw­mogelijkheden worden aangegeven. Deze zijn verkrijgbaar bij de makelaar.

Persoonlijke wensen?

Heeft nog specifieke wensen met betrekking tot uw kavel of de bouw­mogelijkheden? Informeer naar de mogelijkheden bij onze verkopende makelaar en laat uw ideeën toetsen door onze supervisor.



EEN DIJK VAN EEN WONING

De dijkwoningen aan de Pruiwendijk worden gebouwd met een knipoog naar de traditionele dijkwoningen die nu al langs de dijk te vinden zijn. Deze woningen combineren klassieke elementen met moderne uitvoeringen, waardoor ze zowel authentiek als eigentijds aanvoelen.

Woningontwerp

De dijkwoningen bestaan uit één bouwlaag plus een kap, waarbij het zadeldak de richting van de dijk volgt. Omdat de woningen op de dijk parallel aan de dijk staan, bevindt de voordeur zich aan de dijkzijde of zijkant van de woning.

Dakopbouwen en schoorstenen

Dakkapellen zijn toegestaan en worden gezien als toevoegingen die het volume niet domineren. Deze moeten los staan van nok en goot, met minimaal 0,5 meter tussenruimte, en ook los van de zijgevel.

Aan de achterkant van de woning zijn dakopbouwen mogelijk, die aan dezelfde regels als dakkapellen voldoen, maar niet los hoeven te staan van de goot. Deze dakopbouwen mogen maximaal 0,5 meter in of uit de woning steken. Schoorstenen zijn zichtbare toevoegingen die in de kopgevels mogen voorkomen, wat bijdraagt aan het traditionele karakter.









“De dijkzone was van oudsher de representatieve kant van kavels langs een dijk. Daarom wordt deze zone formeel vormgegeven, met dijkwoningen op helder omlijnde kavels en met een rijke detaillering.”

DAVL Studio - Supervisor Hof van Waelsicht

Materialen en kleuren

De dijkwoningen worden gebouwd met materialen die passen in de omgeving en veelal worden toegepast in deze regio, zoals handgevormde bakstenen voor de gevel en niet-geglazuurde keramische dakpannen. Het kleurenpalet bestaat voornamelijk uit aardetinten, waardoor de woningen goed passen in het natuurlijke en historische landschap. Het kleurenpalet van aardetinten zorgt voor een authentieke sfeer die perfect aansluit bij de bestaande bebouwing langs de dijk.

De woningen verwijzen naar traditionele bebouwing langs de dijk maar worden wel modern uitgevoerd.

Modern en uit de regio

Ondanks hun traditionele vormgeving, zijn de dijkwoningen modern uitgevoerd. Dit betekent dat ze veel openheid naar de achterkant bieden en rijke detaillering zoals daklijsten en ornamenten kunnen hebben, waar passend. Het materiaal- en kleurgebruik van de woningen wordt op elkaar afgestemd en vooraf getoetst door onze supervisor aan de regels van het bestemmingsplan.

DIJK KAVEL

- D1** Kavel van ca. 761 m²
- D2** Kavel van ca. 844 m²
- D3** Kavel van ca. 1.061 m²





DIJKZONE

DIJKZONE

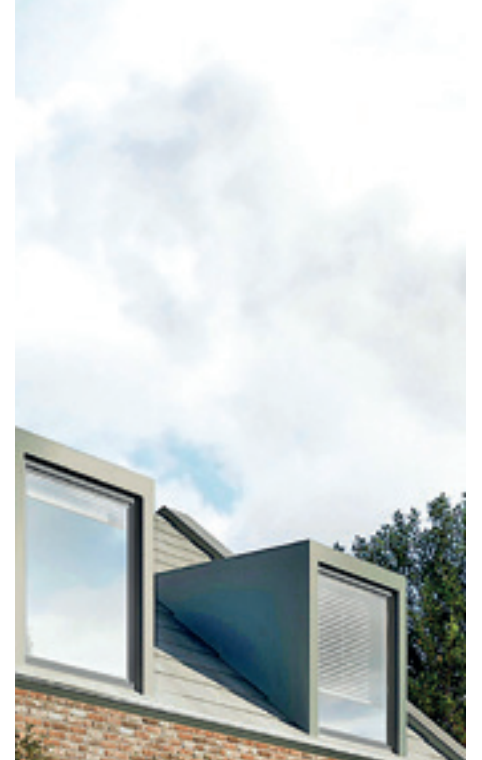
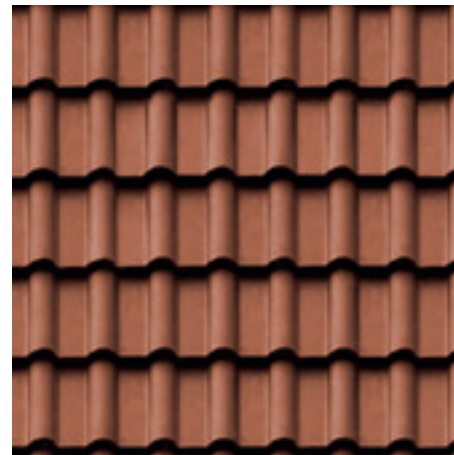
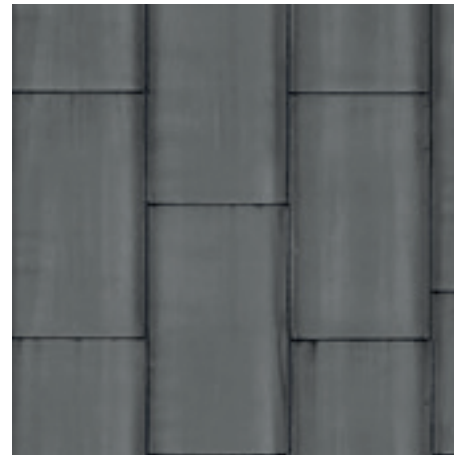
D1

D2

D3

Maximale VRIJHEID

Binnen randvoorwaarden





Gewenst BOUW UITERLIJK

Bebouwing in het Hof van Waelsicht is afgestemd op de omgeving. De gebruikte materialen en toegepaste vormen spelen daar een belangrijke rol bij.

Bepreek met de makelaar de mogelijkheden, uw budget en financiële ruimte, uw persoonlijke wensen en neem daarna contact op met onze supervisor om uw ideeën te toetsen aan de hand van de regels van het bestemmingplan en het beeldkwaliteitsplan.

An aerial photograph of a river scene. A white motorboat with brown accents is docked at a wooden pier. Two people are standing on a concrete path that leads from the pier up a grassy bank. In the background, there is a wooden deck with a table and chairs under a large umbrella. The river is blue, and the surrounding landscape is green with some trees and reeds.

HOF VAN WAELSICHT

Wijds uitzicht
en prachtig
gelegen aan
de Waal.



AAN DE OEVER VAN DE WAAL

De oeverwoningen aan het water van de Waal worden ontworpen met een robuust en modern schuurkarakter.

Deze woningen bestaan uit één woonlaag en een zadeldak, waarbij er diverse mogelijkheden zijn om aan verschillende woonwensen te voldoen.

Woningontwerp

De woningen worden vormgegeven als moderne oeverschuren. Ze bestaan uit één laag plus een zadeldak en kunnen ook een kelder hebben. Bijgebouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan, maar er mogen wel dakopbouwen aan één kant van de woning worden geplaatst.

Flexibele indeling

De indeling van de woning biedt flexibiliteit: de entree kan zowel aan de kop als in de zijgevel worden geplaatst. Schoorstenen zijn toegestaan als toevoegingen, die uitsteken uit het dakvlak en geen deel uitmaken van de kopgevels. De woningen hebben geen of een onzichtbare dakgoot, en de daken mogen aan de kopgevels maximaal 2 meter oversteken. Het dakmateriaal kan overgaan in de gevel, waarbij minstens 25% van de gevelhoogte wordt beslagen.









“De oeverzone is een informele zone die verwijst naar de tuinbouw die vroeger in dit gebied plaatsvond. De woningen in deze zijn vormgegeven als oeverschuren die als het ware zijn uitgestrooid over het landschap.”

DAVL Studio - Supervisor Hof van Waelsicht

Materiaal en kleuren

De woningen mogen uit één materiaal voor de gevel en het dak bestaan, zonder ornamenten. Om het informele schuurkarakter te benadrukken, wordt een beperkt palet aan natuurlijke kleuren gebruikt. De lichte materialen die geschikt zijn voor deze woningen zijn onder andere:

- Hout in donkere aardetinten
- Glas
- Riet
- Aluminium of zink in donkere tinten (niet metallic)

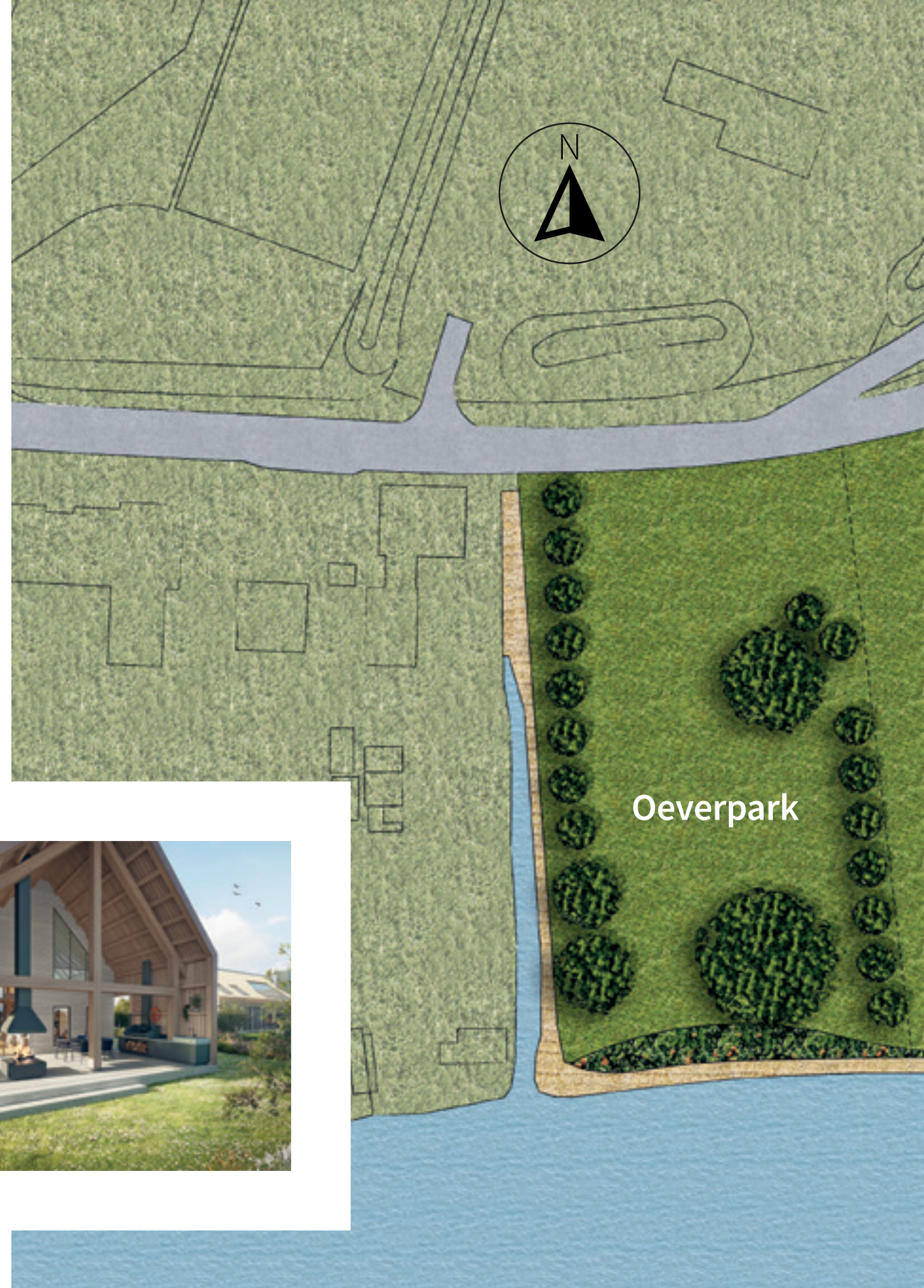
Deze materialen kunnen zowel in de gevel als in het dakvlak worden toegepast.

Oeverwoningen worden vormgegeven als robuuste, moderne oeverschuren, die bestaan uit heldere volumes.

Het kleurenpalet van de woningen bestaat uit natuurlijke kleuren. Het aantal verschillende materialen en kleuren wordt bewust beperkt gehouden, waardoor een harmonieuze uitstraling ontstaat.

OEVER KAVEL

- 01 Kavel van ca. 1.511 m²
- 02 Kavel van ca. 1.646 m² (verkocht)
- 03 Kavel van ca. 1.608 m² (verkocht)
- 04 Kavel van ca. 1.511 m² (verkocht)
- 05 Kavel van ca. 1.050 m²





01

OEVERZONE

02

OEVERZONE

03

04

OEVERZONE

05





Puur natuur

Naast dit project wordt er een oeverpak met speciaal groengebied gerealiseerd. Zo worden de rivieroeveren aan de Waal verder ontwikkeld tot één landschapspark aan de rivier.

Deze openbare ruimte wordt, in samenspraak met de gemeente Ridderkerk, door de particuliere eigenaars ontwikkeld en sluit aan op het netwerk van provinciale- en lange afstandsfietsroutes.

Dit wordt een prachtig stukje groen waar u als bewoner of bezoeker even heerlijk buiten kunt genieten. Naast de schapenweide aan de meest westelijke zijde, worden er ook bijenvelden, een wandelpad en steiger in dit park gerealiseerd. Het is een ook nog eens een heerlijke plek voor kinderen om te kunnen spelen, vissen of lekker van de zon te genieten.



Eropuit!

Geniet in Hof van Waelsicht volop van wooncomfort, ruimte, een groene landelijke omgeving en rust, maar wel met alle voorzieningen en de bedrijvigheid van de Randstad in de directe nabijheid. De uitvalswegen A15 en A16 liggen op korte afstand en zijn zeer goed bereikbaar.

Een heerlijke ontspannen dag op of bij het water van De Waal, tussen alle flora en fauna? Lokale lekkernijen kopen op de weekmarkt in een dorp om de hoek? Of wordt het toch gezellig shoppen, naar het museum of het theater in de stad? Vanuit Hof van Waelsicht zijn de mogelijkheden eindeloos en geniet u van het beste van twee werelden. Hof van Waelsicht wordt gerealiseerd in het groene buitengebied van Ridderkerk. Een omgeving die uniek is door haar veelzijdigheid!

Groen genieten:

- Het Waalbos
- Het park Sandelingen-Ambacht
- De Crezéepolder
- Nationaal park De Biesbosch



Ontdek Rijsoord:

Rijsoord -Rezóórt voor locals- met haar prachtige historische panden aan het water, bijvoorbeeld de Rijsoordse Molen

Cultureel:

De molens van Kinderdijk (Unesco-werelderfgoed)

Stadse gezelligheid binnen handbereik:

Historisch Dordrecht en Bruisend Rotterdam

Uitstapjes met de (klein)kinderen op de fiets:

Een Kinderboerderij, het pannekoekenhuis en De Theetuin en diverse fietsroutes in de omgeving

Culinair genieten in de buurt:

- Restaurant Ross Lovell
- Restaurant Heeren van Ambacht
- Restaurant 't Waaltje
- Restaurant Kita



Hoe verloopt het aankoopproces?

1.

U kunt hier uw interesse kenbaar maken via het digitale reactie/interesse formulier welke wij op de projectwebsite www.hofvanwaelsicht.nl hebben geplaatst.

2.

Uw interesse voor het project is nu bekend bij Van Spronsen Makelaars! Van Spronsen Makelaars zal contact met u opnemen voor het inplannen van een afspraak.

3.

Ten tijde van dit gesprek zullen zij u alle ins en outs van dit fantastische project vertellen en de vele mogelijkheden bespreken en laten zien.

4.

Na dit gesprek heeft u een goed beeld van de bouw mogelijkheden, hierin komt voornamelijk het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitseisen, de kaveleigenschappen en bebouwingsmogelijkheden aan bod.

5.

Daarnaast worden zakelijke aspecten besproken, wat koopt u precies? Welke rechten en plichten zijn er?

6.

Wij brengen u graag in contact met onze deskundige financiële partners welke de financieringsmogelijkheden zullen kunnen berekenen.

7.

Indien u het op prijs stelt komt Van Spronsen Makelaars graag bij u thuis langs voor een realistische waarde indicatie van uw huidige woning.

8.

Na dit gesprek kunt u uw definitieve kavelkeuze(s) kenbaar maken.

9.

Van Spronsen makelaars zal uw kavelkeuze kenbaar maken aan de opdrachtgever waarna een definitieve toewijzing zal plaatsvinden.

10.

Vervolgens wordt u in contact gebracht met DAVL studio, DAVL studio is aangewezen als supervisor op dit project. Op basis van hun advies kunt u definitief vaststellen of al uw wensen invulbaar zijn op de door u gewenste locatie. Dit oriënterende gesprek wordt u geheel kostenloos aangeboden door de

Interesse in een van de prachtig gelegen kavels? Dan begeleidt Van Spronsen Makelaars u door de verschillende te nemen stappen die nog voor u liggen. In hoofdlijnen gaat dit als volgt:

opdrachtgever en is voor u een mooie kans om uw bouw wensen en de haalbaarheid hiervan te checken! Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in direct contact te treden met eigen architect en aannemer waarbij Van Spronsen u tevens kan bijstaan.

11.

De (pre)contractuele fase wordt door van Spronsen Makelaars verzorgd. Na de toewijzing zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt. Daarin worden alle afspraken met elkaar vastgelegd.

12.

Enkele weken na ondertekening van de koopovereenkomst en nadat de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen, zal de juridische overdracht plaatsvinden bij de projectnotaris MR Notariaat in Nieuwerkerk aan den IJssel. Vanaf dat moment bent u de nieuwe eigenaar van betreffend perceel. Van harte gefeliciteerd!

13.

U gaat vervolgens aan de slag om uw woondroom middels een passend ontwerp, een te verkrijgen omgevings- en watervergunning en het door u te contracteren bouwbedrijf tot een werkelijkheid te maken.

14.

De daadwerkelijke oplevering van de bouw kavel vindt op korte termijn daarna plaats. Uw kavel is woon- en bouwrijp. Nadien kunt u, vermits u de benodigde vergunningen heeft verkregen, aanvangen met de realisatie van uw woning.

Product

Voordat u over gaat tot het besluit om u verder te verdiepen in de kavels, wilt u vast weten wat u nu daadwerkelijk koopt. Kort samengevat is dit wat u gaat aankopen:

1. Bouwkavel t.b.v. zelfrealisatie;
2. Inclusief een in het bestemmingplan vastgesteld kavelpaspoort;
3. Uw kavel wordt geleverd als bouwgrond en de kavels zijn al bouwrijp;
4. De kavel is bij levering bereikbaar via een voorlopige bouwweg;
5. De nutsvoorzieningen worden aangelegd tot nabij de kavelgrens;
6. De levering is v.o.n. dat wil zeggen inclusief BTW en inclusief de notariskosten t.b.v. de transportakte en de kadastrale inschrijving.

Zelf uw droomwoning laten ontwerpen en bouwen?

Vanzelfsprekend wordt door onze specialisten bij elke stap met u meegedacht.

Dit maakt het voor u comfortabel en vertrouwd. **Ontzorgen noemen wij dat.**



Unieke locatie

Hof van Waelsicht; de unieke locatie die is ontstaan na het wegvallen van de manegefunctie. Het plan is opgezet om wonen in het landelijk gebied nabij Ridderkerk mogelijk te maken. Samen met architect DAVL Studio en de gemeente Ridderkerk is met het Hof van Waelsicht een prachtige plek ontstaan, waarin we het karakter van het gebied met veel rust, natuur, ruimte en mogelijkheid tot recreatie aan de oever van de Waal volledig tot zijn recht hebben kunnen laten komen.

Bent u na het lezen van deze brochure geïnteresseerd in een prachtige kavel?
Neem dan contact met ons op via www.hofvanwaelsicht.nl



DAVL Studio

“Uitgangspunten in het plan waren het creëren van fijne woonmilieus en het weer toegankelijk en zichtbaar maken van de rivier de Waal voor passanten.”

In opdracht van de huidige eigenaren heeft DAVL Studio het stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat de basis heeft gevormd voor het Hof van Waelsicht. Daar is deze herontwikkeling tot een woonlocatie voor vrijstaande woningen, met daarbij openbare ruimte, uit ontstaan. Uitgangspunten in het plan waren het creëren van fijne woonmilieus en het weer toegankelijk en zichtbaar maken van de rivier de Waal voor passanten.

DAVL ontzorgt en toetst uw bouwplan en wensen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en het beeld kwaliteitsplan geheel vrijblijvend. Hierdoor weet u vooraf wat er wel en niet mogelijk is. Dit voorkomt vertraging bij de bouwaanvraag en teleurstelling na de aankoop van de kavel.

Samenwerking

Voor deze locatie hebben wij samengewerkt met de gemeente Ridderkerk om tot een ontwerp te komen dat goed is ingebed in het gebied. Wij hebben historisch onderzoek gedaan en verschillende beleidsdocumenten van gemeentes en de provincie gebruikt als randvoorwaarden voor het ontwerp. Eén van de speerpunten van het regionaal beleid was en is het bevorderen van het recreatief gebruik van het buitengebied. Dat is ook in dit ontwerp gerealiseerd, met een openbare doorsteek van de Pruimendijk naar de Waal. Op deze manier is, als het ware, de rivier teruggegeven aan de inwoners van Ridderkerk.

Dijkzone

De dijkzone was van oudsher de ‘representatieve’ kant van kavels langs een dijk. Daarom wordt deze zone ‘formeel’ vormgegeven, met dijkwoningen op helder omlijnde kavels en met een rijke detaillering. De dijkzone bevat kleinschalige, individuele bebouwing, boven of onder aan de met vrijstaande woningen die niet al te groot zijn. Hiermee wordt het traditionele dijklint versterkt.



André van Lier

Supervisor van Hof van Waelsicht



Oeverzone

De oeverzone is een ‘informele’ zone die verwijst naar de tuinbouw die vroeger in dit gebied plaatsvond. De woningen in deze zijn vormgegeven als oeverschuren die als het ware zijn ‘uitgestrooid’ over het landschap.

De woningen bevatten geen bijgebouwen. Dat betekent dat er in de woning wordt geparkeerd. Deze woningen staan haaks op de Waal of in de langsrichting ervan. De kavels worden ontsloten via het gemeenschappelijke deel.

Gemeenschappelijke zone

Tussen de dijkzone en oeverzone bevindt zich een gemeenschappelijke zone, die is omgeven door beplanting. Deze bestaat uit een oprijlaan, een brink en is de verbinding met het openbare gebied, de Pruimendijk. Vanuit de gemeenschappelijke zone is er, dankzij de nieuwe sloten, zicht op de Waal.

Van Spronsen Qualis Makelaars

“Wij doen graag net even dat stapje extra,
om het beste resultaat te bereiken voor u.”

Van Spronsen Makelaars is één van de grootste makelaarskantoren in de Drechtsteden. We zijn als regiospecialisten actief in de bestaande woningmarkt en nieuwbouw, maar ook voor taxaties en financieel advies kunt u bij ons terecht. Met onze persoonlijke aanpak en expertise helpen we u om uw woonwensen te vervullen.

We doen alles om onze klanten zoveel mogelijk te ontzorgen, er komt namelijk veel kijken bij een huis kopen of verkopen. Onze ervaren makelaars kennen de lokale huizenmarkt in deze regio door en door. Zo bent u verzekerd van de beste adviezen en een zorgeloos traject van de aan- of verkoop van uw woning.

Wilt u met ons uw woonwensen vervullen? Neem vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie en/of een oriënterend gesprek! Dit kan bij u thuis of bij ons op kantoor!

Samenwerking

Ons sprankelende team maakt graag het verschil voor u! Dat merkt u in onze samenwerking, het team bruisst van enthousiasme en creativiteit. Onder aanvoering van Oene en Els doen we net even dat stapje extra, om het beste resultaat te bereiken voor u.

Qualis-makelaar voor als u exclusief wilt wonen

Voor de regio Drechtsteden is Van Spronsen Makelaars erkend Qualis-makelaar. Hiermee zijn wij ook uw makelaar voor het hogere segment. Voor de aan- en verkoop van exclusief vastgoed gelden namelijk andere regels dan voor een gemiddelde (tussen)woning.



Els Suurbach en Oene Mulder

Uw makelaars voor Hof van Waelsicht

Al bijna 50 jaar vervullen
we met veel plezier
woonwensen.





Betrokken partijen bij Hof van Waelsicht

VERKOPEND MAKELAAR:



SUPERVISOR:



OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN:



Deze brochure is met de grootst mogelijke aandacht samengesteld. Toch kunnen er nog fouten in de tekst staan. Ook zijn alle foto's, illustraties en artist impressies opgenomen ter illustratie van het plan. Deze brochure is niet bedoeld als juridisch verkoopstuk, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

Artist impressies: DAVL Studio en Revidus
Concept en realisatie: Studio Carpe Diem



