

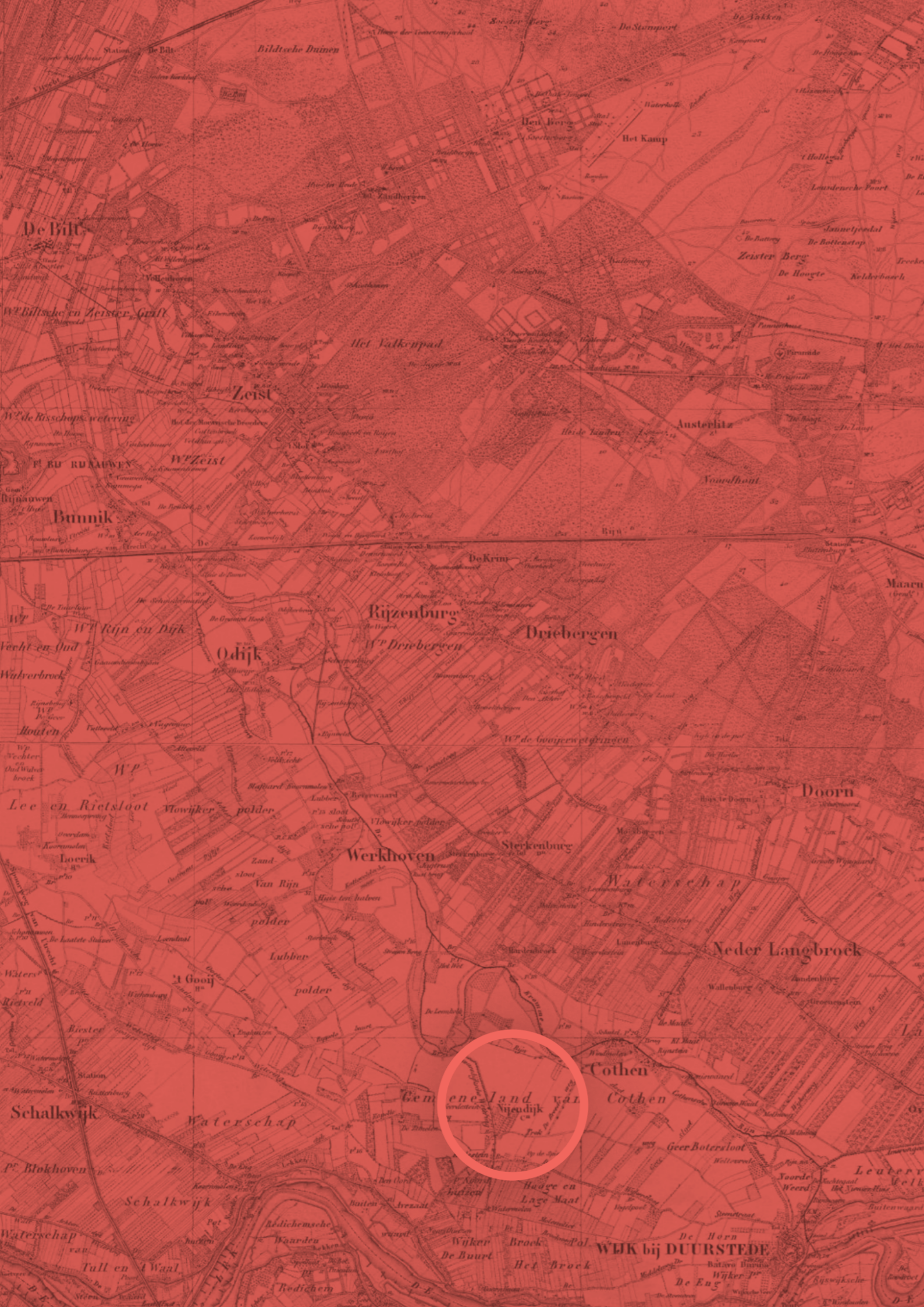
ERFENSEMBLE NIJENDIJK

NIJENDIJK 2, 3945LH COTHEN



ERFENSEMBLE NIJENDIJK

NIJENDIJK 2, 3945LH COTHEN



B2_A





HET ERF IS HET MIDDELPUNT

INTRODUCTIE	7
NIJENDIJK ALS THUISBASIS	8
BESTAANDE SITUATIE	12
TRANSFORMATIE VAN HET PERCEEL	14
VOGELVLUCHT ERFENSEMBLE	16
SITUATIETEKENING	18
AANZICHTEN	20
HISTORIE VAN DE NIJENDIJK	26
DOORSNEDEN	28
PLATTEGRONDEN	34
MATERIALEN	38
DEMARCATIE	42
SITUATIETEKENING ARCHITECT	44
PLANNEN / BUREN OP HET ERF	46
CUSTOMER JOURNEY	48
DE ARCHITECTEN	49

IN ERFENSEMBLE NIJENDIJK WOON JE IN EEN ZORGVULDIG GECOMPONEERD GEHEEL

RUST, RUIMTE EN ARCHITECTUUR

Tussen de boomgaarden van Cothen ontvouwt zich een plek waar rust, ruimte en architectuur samenkomen. Hier bepalen rijen fruitbomen, open velden en lange zichtlijnen het ritme van de seizoenen. Het erf vormt het middelpunt. Een gedeelde plek waar aankomen vanzelf vertragen wordt, en waar het dagelijks leven zich moeiteloos verbindt met het landschap eromheen.

Erfensemble Nijendijk is een zorgvuldig ontworpen woonensemble waarin vier unieke woningen zijn gegroepeerd rond een gezamenlijk erf. De oorspronkelijke boerderij vormt het anker van het plan, terwijl nieuwe volumes zich hier op eigentijdse wijze toe verhouden. Samen vormen zij een harmonieus geheel dat recht doet aan de geschiedenis van de plek, en tegelijk een nieuwe manier van landelijk wonen introduceert.

De woningen zijn geïnspireerd op de traditionele schuurtypologie, maar vertaald naar een heldere, moderne architectuur. Grote kappen, krachtige volumes en natuurlijke materialen geven het erfensemble een rustige, tijdloze uitstraling. Donkere gevels en verfijnde details zorgen voor samenhang, terwijl grote gevelopeningen het omliggende landschap nadrukkelijk naar binnen halen.

LEVEN MET DE SEIZOENEN

Wonen in Erfensemble Nijendijk betekent leven met de seizoenen. Ontwaken met zicht op de boomgaard, lange avonden op het erf, en altijd de ruimte om je heen te ervaren. Binnen en buiten lopen in elkaar over, met royale leefruimtes, veel licht en zichtlijnen die de horizon voelbaar maken.

De vier woningen verschillen in opzet en karakter, maar delen dezelfde kwaliteit in ruimte, afwerking en inpassing in het landschap. Het erf verbindt, zonder in te leveren op privacy. Hier woon je vrij, maar nooit los van je omgeving.

Erfensemble Nijendijk biedt een zeldzame combinatie van architectonische kwaliteit, landschappelijke inbedding en eigentijds wooncomfort. Een plek waar het landelijke leven opnieuw is vormgegeven, met aandacht voor rust, ruimte en samenhang.



Kromme Rijngebied, Caspargouwse Wetering en Dwarsdijk. Foto: Fred den Hertog.



Eten bij Agnes, smaakvol evenement in Cothen. Foto: Eten bij Agnes.

NIJENDIJK ALS THUISBASIS

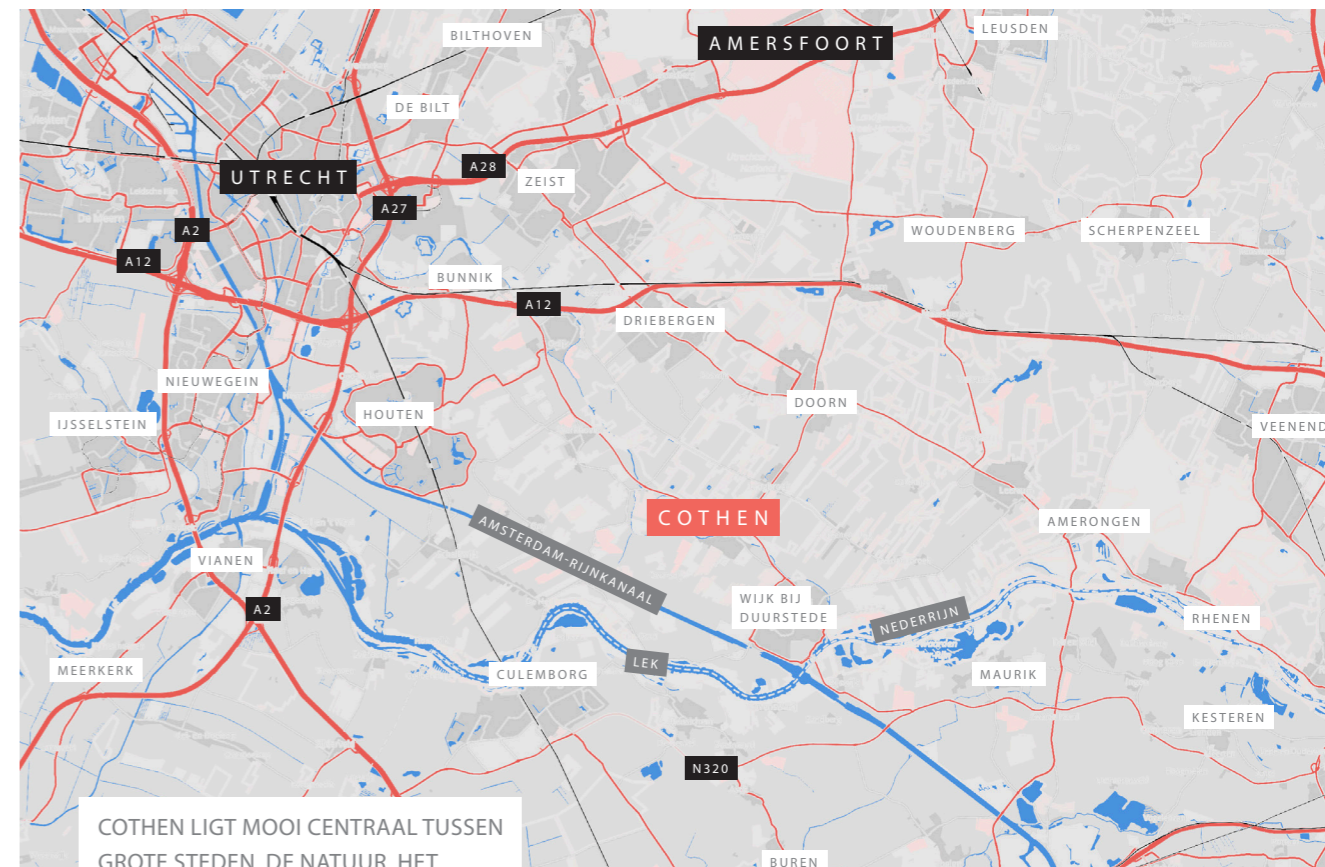
Gemoedelijk wonen aan de Nijendijk, midden in het karakteristieke landschap van de Kromme Rijnstreek. Hier bepalen rust, ruimte en het ritme van de seizoenen het dagelijks leven. Omringd door boomgaarden, velden en de Kromme Rijn verandert het landschap voortdurend. Een plek waar het buitenleven vanzelfsprekend is en de omgeving altijd dichtbij voelt.

IN DE BUURT

De Nijendijk ligt in het buitengebied van Cothen, op slechts 1,5 km van het dorp met voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportaccommodaties en een supermarkt. Cothen wordt gekenmerkt door onder meer de molen Oog in 't Zeil en een netwerk van recreatieve routes. Op circa 4 km ligt Wijk bij Duurstede met een levendige binnenstad, winkels, horeca en zowel basis- als middelbaar onderwijs.



Kasteel Rhijnestein te Cothen. Foto: archief Rhijnestein.



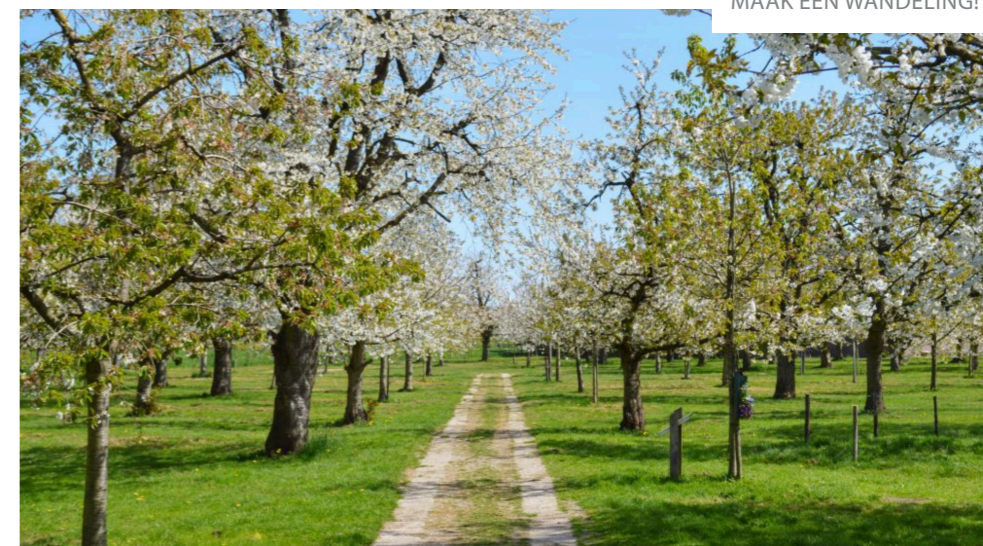
COTHEN LIGT MOOI CENTRAAL TUSSEN GROTE STEDEN, DE NATUUR, HET WATER EN ANDERE LEUKE DORPES EN BEZIENSWAARDIGHEDEN

De omgeving maakt deel uit van het gevarieerde Kromme Rijngebied, waar fruitteelt wordt afgewisseld met akkerbouw en veeteelt. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen langs de rivier en door het landschap, terwijl ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug dichtbij liggen. Via de A12 en A27 zijn omliggende steden goed bereikbaar.

Wonen aan de Nijendijk betekent genieten van rust en ruimte, met dorpen en steden binnen handbereik. Een plek waar het buitenleven centraal staat en het landschap altijd dichtbij is.

VERLEDEN EN HEDEN

Wat de Nijendijk bijzonder maakt, is de vanzelfsprekende balans tussen verleden en heden. Historische boerderijen, groene erven en karakteristieke lijnen vormen samen een landschap dat door de jaren heen zorgvuldig is gegroeid. In deze context voegt Erfensemble Nijendijk zich als een eigentijdse laag toe, met respect voor de plek en oog voor de toekomst.



Kersenpracht in de Kromme Rijnstreek. Foto: weekendtoerist.nl.

< Korenmolen Rijn en Lek te Wijk bij Duurstede. Foto: Hanno Weima.

HIER LEEF
JE MET DE
SEIZOENEN

BESTAANDE SITUATIE



HET BESTAANDE ERF

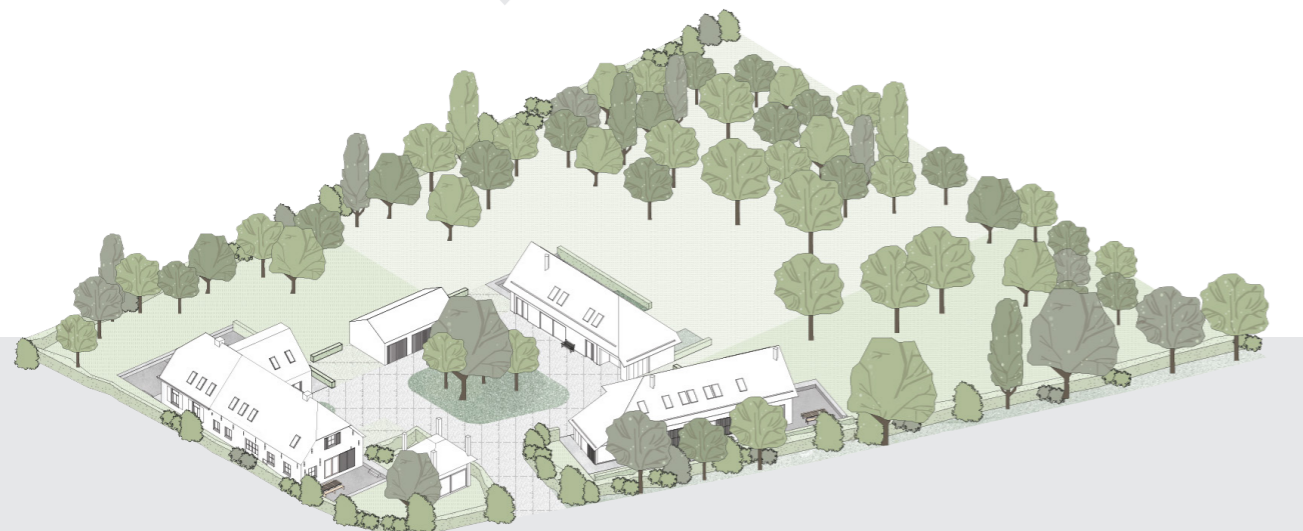
Het erf in Nijendijk is van oorsprong een klassiek agrarisch ensemble, opgebouwd rond een karakteristieke boerderij met bijgebouwen. Door de jaren heen is het geheel uitgebreid met stallen en schuren, waardoor de oorspronkelijke samenhang deels is vervaagd. Wat blijft, is de kracht van de plek. Een historisch gegroeid erf, ingebed in het landschap van boomgaarden en open velden, met een duidelijke ruimtelijke structuur als basis voor de toekomst.

TRANSFORMATIE VAN HET PERCEEL



TRANSFORMATIE

In de nieuwe opzet wordt het erf opnieuw geordend tot een helder en samenhangend geheel. Overtollige bebouwing maakt plaats voor ruimte, zicht en kwaliteit.



DE NIEUWE SITUATIE

Rond een centraal woonerf worden vier woningen zorgvuldig gepositioneerd, elk met een eigen karakter en oriëntatie op het landschap. De bestaande boerderij blijft het ankerpunt, terwijl de nieuwe volumes zich hier eigentijds toe verhouden. Zo ontstaat een erfensemble waarin historie en nieuwe architectuur elkaar versterken, en het erf weer als één geheel wordt ervaren.

- 1 Bestaande boerderij met nieuwe aanbouw
- 2 Woning
- 3 Schuurwoning
- 4 Kapschuurwoning
- 5 Erf

VOGELVLUCHT ERFENSEMBLE

SCHUUR

SCHUURWONING

KAPSCHUURWONING

BESTAANDE
BOERDERIJ

NIEUWE
AANBOUW

1

5

4

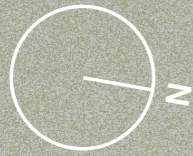
ERF

SCHUUR
TRANSFORMEERT
IN WONING

2

HOOISCHUUR

3 SCHUURWONING SITUATIEKENING

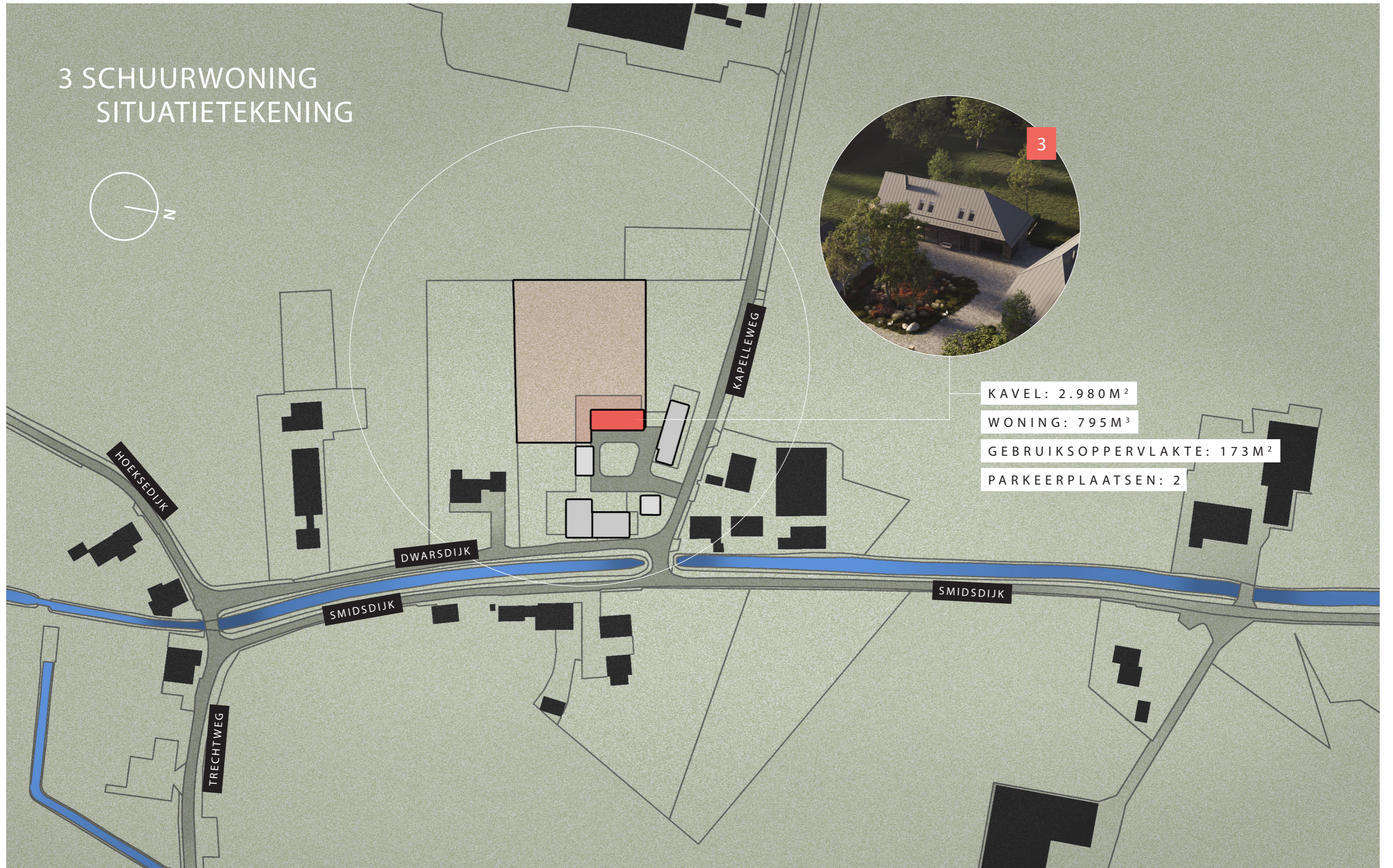


KAVEL: 2.980 M²

WONING: 795 M³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 173 M²

PARKEERPLAATSEN: 2



3 SCHUURWONING AANZICHT



FACADE OOSTKANT

3 SCHUURWONING AANZICHT



FACADE ZUIDKANT

RUST EN RUIIMTE



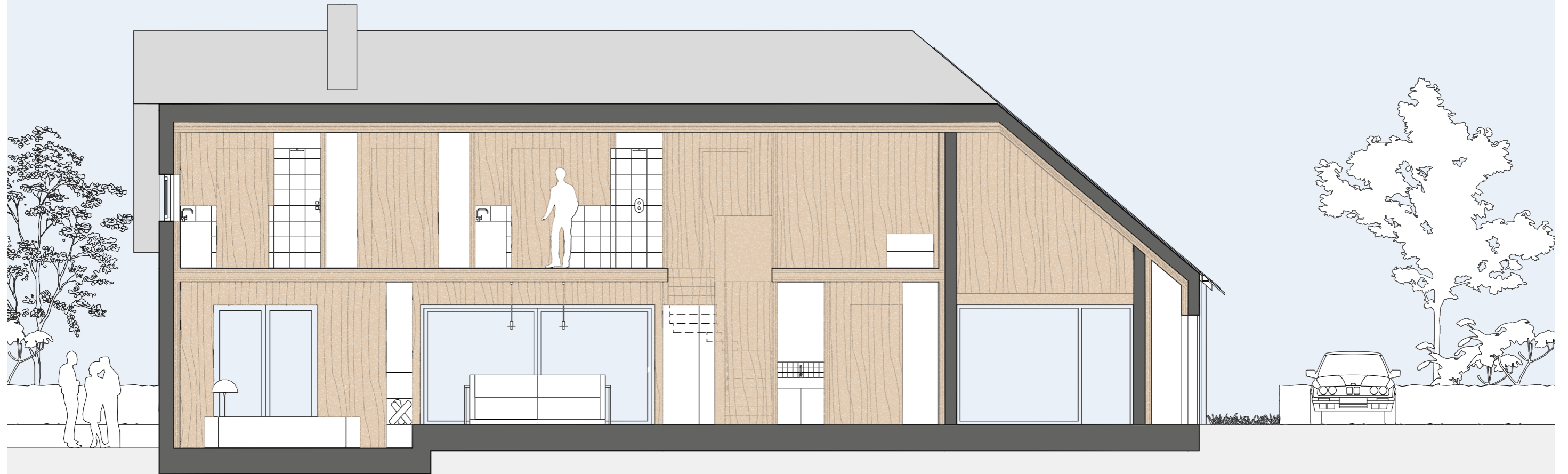
HISTORIE VAN DE NIJENDIJK

De Nijendijk is een nieuwe straatnaam voor het in te richten erfensamble. De locatie werd vroeger ook al aangeduid als Nijendijk, maar deze naam is lange tijd verdwenen geweest en stond meer bekend als Dwarsdijk. Deze Dwarsdijk vormt samen met de Hoeksedijk en de Smidsdijk een buurtschap in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede en heeft een rijke historie.

De naam Dwarsdijk is ontstaan omdat de buurtschap aan een Dwarsdijk tussen de stroomruggen van de Kromme Rijn en de Lek ligt. In vroegere tijden lag hier een Romeinse nederzetting. Nadien heeft een kapel op de hoek van de Smidsdijk en Kapelleweg gestaan, deze werd in de 18^e eeuw afgebroken. Het gebied rond de Dwarsdijk had een eigen gerecht, maar werd later bij Cothen gevoegd.



3 SCHUURWONING DOORSNEDE



SECTIE BREEDTE

3 SCHUURWONING DOORSNEDE

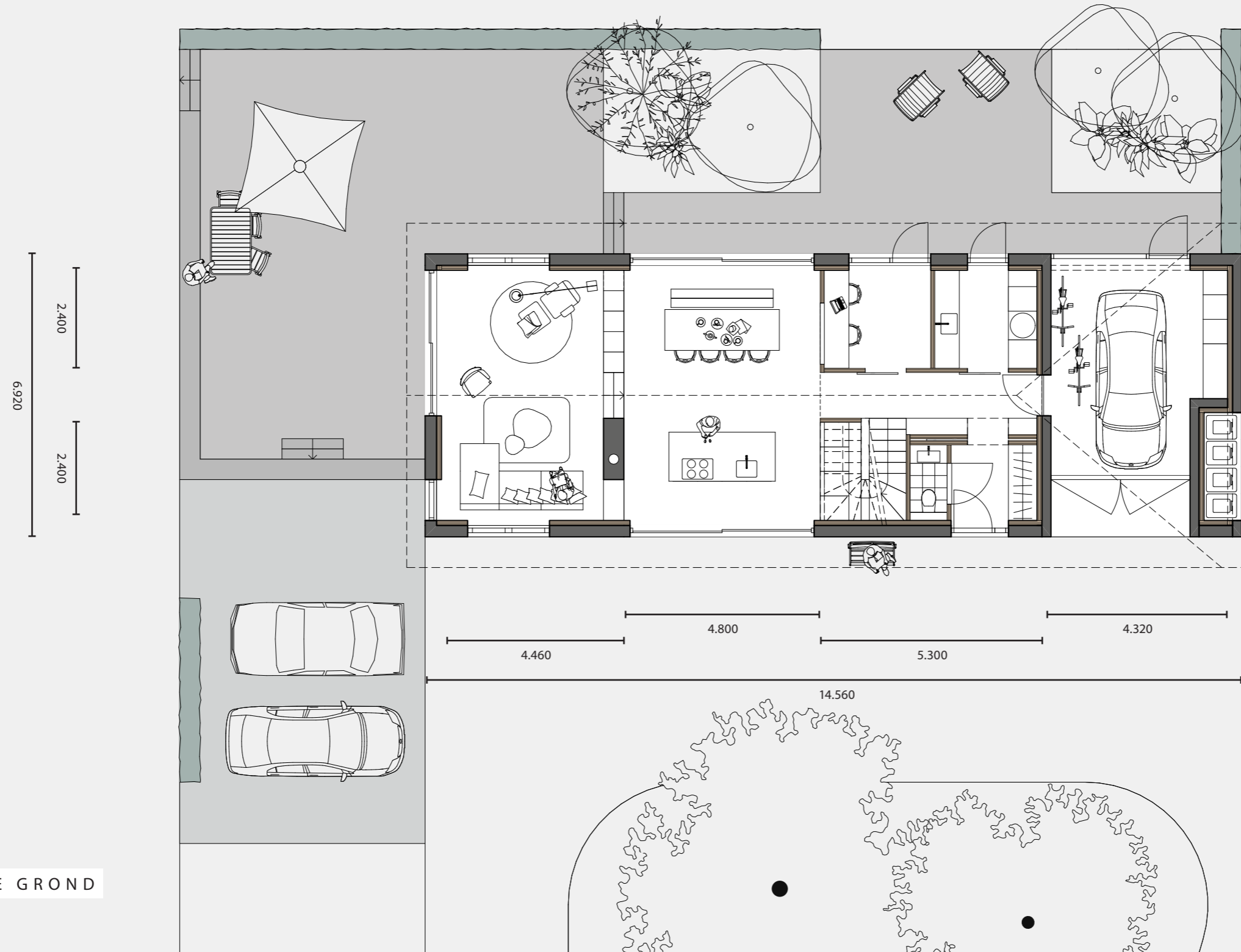


SECTIE KOPSE KANT

DUURZAME
MATERIALEN EN
LUXE AFWERKING

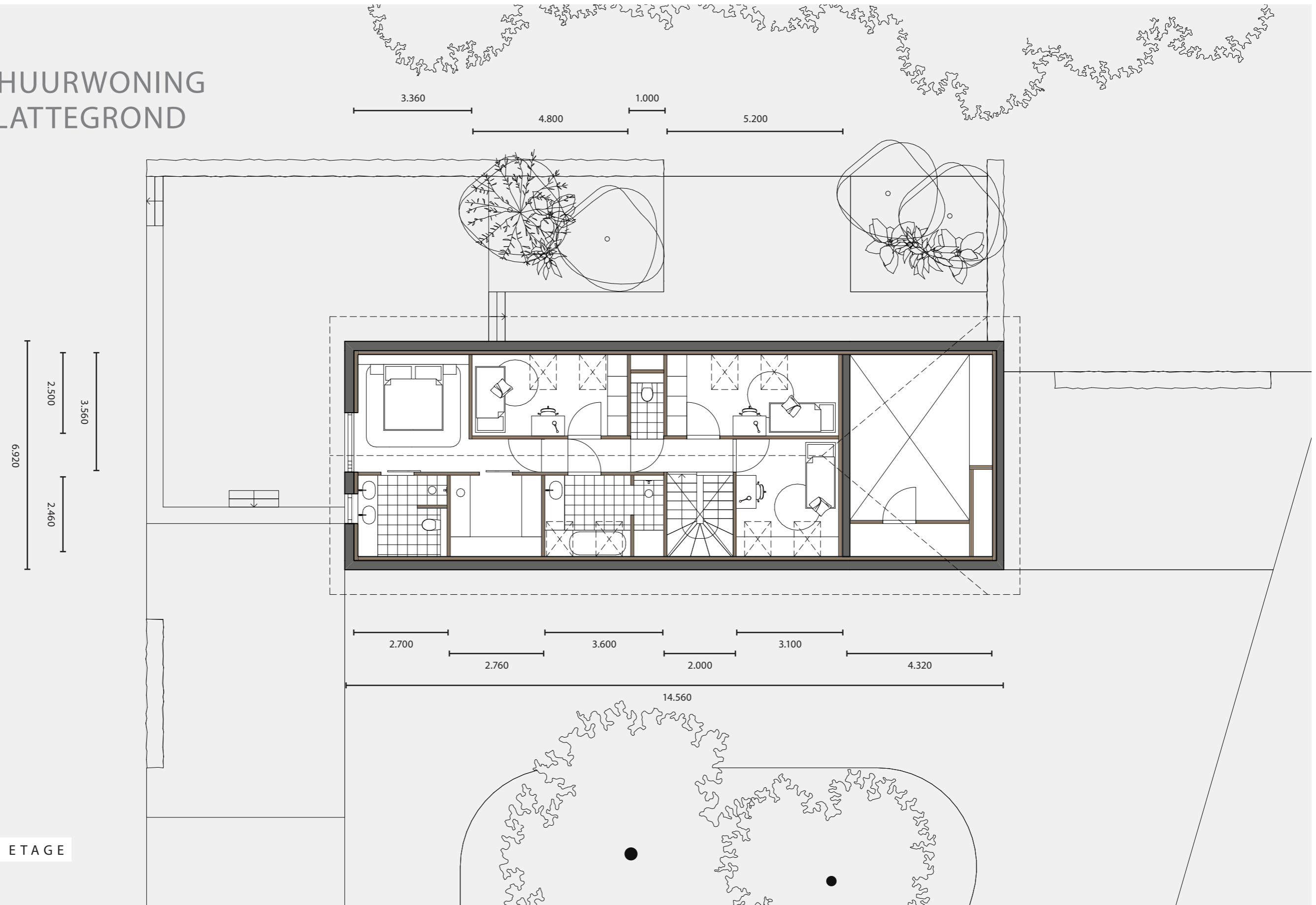


3 SCHUURWONING PLATTEGROND



BEGANE GROND

3 SCHUURWONING PLATTEGROND



EERSTE ETAGE

3 SCHUURWONING MATERIALEN

AFWERK- EN KLEURENSTAAT

In deze afwerk- en kleurstaat krijgt u een gedetailleerd inzicht in de hoogwaardige materialen en het zorgvuldig samengestelde kleurenpalet van de Schuurwoning.

U vindt hier alle specificaties voor zowel het exterieur als het interieur: van de robuuste CLT-houtconstructie en het karakteristieke zinken feldsdak tot de verfijnde details zoals de zwartgrijze aluminium kozijnen. Deze staat garandeert een harmonieus geheel met oog voor kwaliteit is gekozen.

OMSCHRIJVING		AFWERKING	KLEUR
ONDERDEEL	BOUWDEEL		
BUITEN			
Hoofddraagconstructie	CLT hout balken & kolommen	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
Buitenwandopeningen	Aluminium deuren	Aluminium voorzien van Structuur coating	RAL 7021 (zwartgrijs)
	Schuifdeuren		
	Ramen	Schilderwerk	RAL 7021 (zwartgrijs)
	Houten ramen / deuren (schuur)		
Buitenwandafwerkingen	Gevel, bekledingstegel, horizontaal Petersen Cover	Bekledingstegel	Zwartgrijs / kleur C56
	HWA	Zink	Zwart
	Zetwerk	Aluminium voorzien van Structuur coating	RAL 7021 (zwartgrijs)
Dakafwerkingen	Dak, type 1	Felsnaad dakbekleding, vm zinc, azengar	Grijs
	Dak, type 2	Zonnepanelen	Zwart

BINNEN			
Hoofddraagconstructie	CLT hout balken & kolommen	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
Binnenwandopeningen	Binnenkozijnen (hout)	Type nader te bepalen	Hout
	Schuifdeuren		
	Taatsdeuren zonder kozijn		
	Binnendeuren (kozijn + deurblad)		
Vloerafwerking	Begane grond		
	Begane grond (toiletten en badkamer)	Tegelwerk nader te bepalen	
	Begane grond (fietsenhok)	Betonvloer, monoliet afgewerkt	Grijs
	1 verdieping	Hout vloer	Licht eiken
	1 verdieping (toiletten en badkamer)	Tegelwerk nader te bepalen	
Plafondafwerkingen	Technische + werkruimtes	Geen werkzaamheden	
	Keuken / eetkamer	Geen werkzaamheden	Hout
	Woonkamer	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
	Kamers		
Wandafwerking	Sanitaire ruimtes		
	Woonkamer	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
	Keuken / eetkamer		
	Toilet tot 1200mm hoogte	Tegelwerk nader te bepalen	
	Toilet vanaf 1200mm hoogte	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
	Badkamers tot 1200mm hoogte	Tegelwerk nader te bepalen	
	Badkamers vanaf hoogte 1200mm	CLT binnenzijde zichtzijde + UV remmende beits	Hout
	Plinten (alle ruimtes behalve badkamers en toilet)	Hout profiel, eiken	
Geen plinten in woonkamer / keuken			
W&E installaties	Alle componenten	Metaal	Grijs
Sanitair, algemeen			Wit
Sanitair, accessoires			Chroom

Vast meubilair			
Keuken	Keuken / eetkamer		n.t.b.
Badkamermeubel	Badkamer, begane grond		n.t.b.
	Badkamer, 1 verdieping		n.t.b.
Garderobekasten / opbergkasten	Slaapkamers / entree		n.t.b.

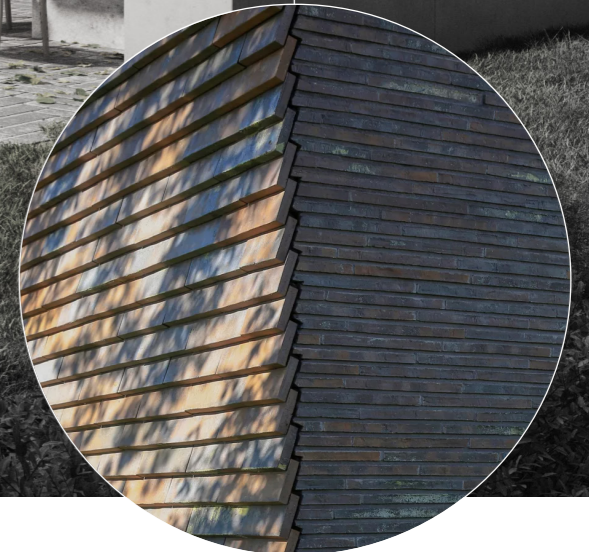
3 SCHUURWONING MATERIALEN



ZINK

STEEN

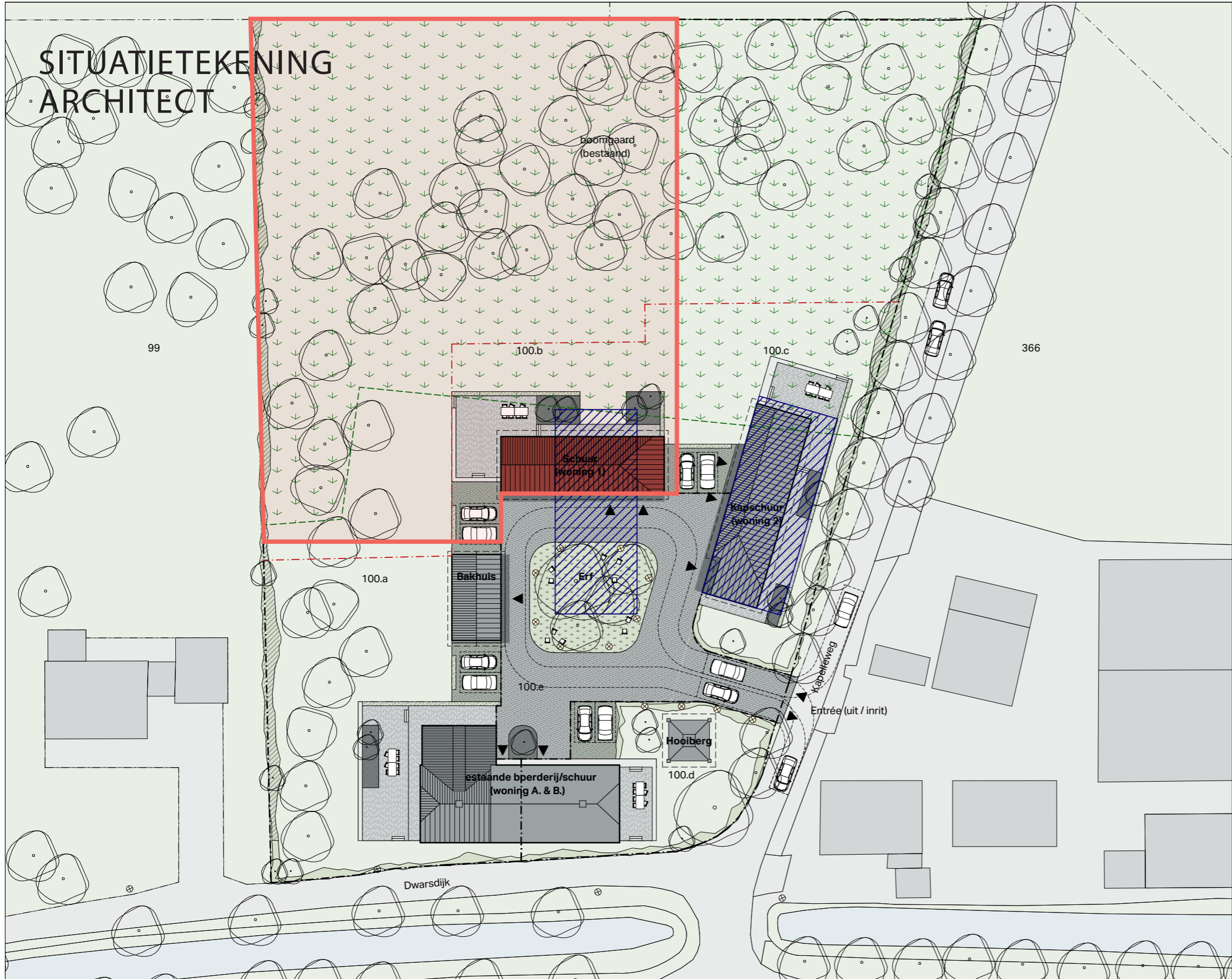
HOUT



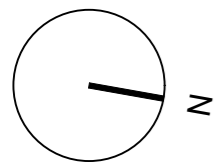
DEMARCATIE VAN DIT PROJECT

KOOPOVEREENKOMST VERKOPER / AANNAMER / KOPER	KAVEL	WONING	KOPER	VVE	OPMERKINGEN
gescheiden TKO overeenkomst					
ovk kavel (vrij op naam)	bedrag				
ovk bouwen woning		bedrag			
totaal bedrag koper			bedrag		
GRONDKOSTEN					
ovk kavel v.o.n.					inclusief (kosten voor verkoper)
notaris					
overdrachtsbelasting					
makelaar					
BOUW- EN WOONRIJPMAKEN					
slopen van opstallen					inclusief (kosten voor verkoper)
bouwrijp maken van de kavel					
archeologie / proefsleuven					
verwijderen bestaande verharding					
uitzetten van de woning					inclusief (binnen scope van aannemer)
BOUWKOSTEN					
bouwen van de woning					inclusief (binnen scope van aannemer)
casco woning, wind en waterdicht					
incl. gevel- en dakbekleding					
schuurwoning conform verleende omgevingsvergunning					
incl. installaties, incl. aardwarmte, incl. pv panelen					
incl. wandafwerking (cit)					
incl. plafondafwerking (cit)					
incl. vloerafwerking begane grond beton monoliet afgewerkt					
excl. vloerafwerking sanitaire ruimtes					exclusief (kosten voor koper)
excl. wandafwerking sanitaire ruimtes					
excl. vloerafwerking hout 1e verdieping					
excl. keuken / keukeneiland					
excl. vaste inbouwkasten / garderobe					
excl. open haard					
excl. armaturen (verlichting)					
excl. meubels					
LEGESKOSTEN					
leges kosten aanvraag omgevingsvergunning					inclusief (kosten voor verkoper)
ENGINEERINGSKOSTEN					
ontwerpkosten					inclusief (kosten voor verkoper)
architect (incl. nog te maken kosten)					
constructeur (incl. nog te maken kosten)					
Wet kwaliteitsborging (advies, nog te maken kosten)					
geo-adviseur					
adviseur installaties					
DIVERSE KOSTEN					
mandelig terrein voorzijde woning (vanaf inrit tot 'voorgevel')					exclusief (gedeelde extra kosten voor koper)
verplaatsen boom naar midden terrein					
aanleg van grind verharding					x5
aanleg van beplanting voorzijde rondom boom					
maken van inrit					
aanleg van hagen					
aanleg van verlichting					
inrichting terras en tuin achterzijde					exclusief (kosten voor koper)
maken van een terras					
aanleg van groen					
aanleg van tuinverlichting					
nuts en aansluitingen					exclusief (kosten voor koper)
aanvraag van nuts aansluitingen					
FINANCIERINGSKOSTEN					
bouwrente, hypotheek, bankgaranties					inclusief (binnen scope van aannemer) > startbouw voor 2027

SITUATIETEKENING ARCHITECT



- Renvooi**
- Situatie**
- omliggende bebouwing
 - project
 - enkel bestemming - wonen
 - enkel bestemming - agrarisch
 - perceelgrenzen
 - bouwvlak
 - bestaande lantaarnpalen
 - perceelnummer
 - entreesymbool



B2_A danzigerkade 13 a, 1013 ap amsterdam t. +31 6 53194806 w. www.b2-a.com

project
027 Woonerf Cothen

tekeningnummer
041 DO 094

datum	gewijzigd	schaal	formaat	fase	betreft
06/01/2026	24/03/2026	1:500	A3	DO	Situatie nieuw

PLANNEN / BUREN OP HET ERF

SCHUUR

SCHUURWONING

DEZE KAVEL IS
VERKOCHT

HET BOUWPLAN IS IN DE
BOUWVOORBEREIDINGSFASE

HIER KOMT EEN GEZIN
TE WONEN MET
(GROOT)OUDERS IN EEN
INGEBOUWDE MANTELZORG
WONING

EIGENAAR EN
INITIATOR
VAN DE
ONTWIKKELING

VERBOUW EN DE
AANBOUW VAN
DE BOERDERIJ
ZAL BINNENKORT
STARTEN

HET ERF ZAL
WORDEN AANGELEGD
NA DE BOUWFASE
VAN DE TWEE
WONINGEN, SCHUUR
EN HOOISCHUUR

TRANSFORMATIE VAN DE
SCHUUR NAAR WONING
IS MOMENTEEL IN DE
BOUWFASE

BOUW VAN DE
HOOISCHUUR VOLGT IN
EEN LATER STADIUM

CUSTOMER JOURNEY

Dit schema laat zien welke stappen u gaat nemen bij het kopen van de schuurwoning.

Interesse?

Laat u informeren door uw makelaar.

Hypotheek / financiering

Advies inwinnen.

Start verkoop

Verkoopdocumenten en inschrijfformulier zijn beschikbaar.

Inschrijving

Inschrijfformulier insturen.

Toewijzing woning

Tekenen

Koop- en Aannemings-overeenkomst en vastlegging van de grote opties.

U heeft een optie

Optiegesprek bij de makelaar.

U heeft geen optie of u schrijft u later in

Uw gegevens worden opgenomen in de reservelijst. Wanneer er een woning van uw voorkeur vrij komt kunnen wij u benaderen.

Bedenktime

Eén kalenderweek na ontvangst overeenkomst door beide partijen getekend.

Hypotheek / financiering

Afronding hypotheekofferte.

Levering op uitnodiging van notaris

Overige woonwensen en informatie tijdens bouw

SLEUTELOVERDRACHT

DE ARCHITECTEN VAN ERFENSEMBLE NIJENDIJK

B2A is een onafhankelijk architectenbureau dat in 2017 werd opgericht door partners Tjerk Boom en Louise Bjørk. Het bureau werkt aan een breed scala aan projecten en richt zich op het creëren van eigentijdse ruimtes die stevig verankerd zijn in hun culturele context. B2A is actief binnen architectuur, stedenbouw en meubelontwerp, en hecht veel waarde aan nauwe samenwerking met opdrachtgevers en partners. Zo ontstaan projecten die niet alleen architectonisch sterk zijn, maar ook sociaal en inhoudelijk samenhang vertonen.

TJERK BOOM studeerde af aan de faculteit Bouwkunde van de Delft University of Technology. Daarvoor volgde hij opleidingen aan de ETH Zürich en de Amsterdam University of Applied Sciences. Tussen 2011 en 2017 was hij als projectarchitect verbonden aan SeARCH Architects, waar hij werkte aan uiteenlopende opdrachten, variërend van een particuliere villa tot culturele, educatieve, infrastructurele en residentiële projecten.

LOUISE BJØRK behaalde haar architectuurdiploma aan de Aarhus School of Architecture in Denemarken, met een studieperiode aan de faculteit Bouwkunde van de Delft University of Technology. Sinds 2011 werkte zij bij diverse gerenommeerde bureaus in binnen- en buitenland, waaronder Wiel Arets Architects in Amsterdam, Mecanoo in Delft en Schmidt Hammer Lassen in Aarhus.

Vanaf de eerste schets tot en met de oplevering stelt B2A een dienstenpakket samen dat aansluit op de specifieke wensen van de opdrachtgever. Elk project wordt benaderd als uniek, met een werkwijze die daarop wordt afgestemd. Het bureau biedt een integrale aanpak, variërend van architectuur en interieurontwerp tot projectmanagement en materiaal- en meubelkeuze. Opdrachtgevers kunnen kiezen voor een volledig traject of voor specifieke fases binnen het proces, zoals conceptontwerp, stedenbouwkundige procedures, ontwerpuitwerking, aanbesteding, technische uitwerking, contractbegeleiding en de selectie en inkoop van materialen en meubilair.



LOUISE BJØRK
architect/partner
louisebjork@b2-a.com

TJERK BOOM
architect/partner
tjerkboom@b2-a.com

B2A
Danzigerkade 13a
1013AP Amsterdam
The Netherlands

info@b2-a.com
www.b2-a.com
+31 20 308 67 80

NL Architects Register
1.130901.001

ENTREE MAKELAARS
Kromme Rijnstreek

Zandweg 7
3962 EA Wijk Bij Duurstede
0343 – 575 575
wbd@entreamakelaars.nl

ENTREE MAKELAARS
Utrechtse Heuvelrug

Rijksstraatweg 90
3956 CS Leersum
0343 – 45 42 00
leersum@entreamakelaars.nl

www.entreamakelaars.nl



NIJENDIJK 2, 3945LH COTHEN