

DE
ZILVER
REIGER



EXCLUSIEVE
BOUWKAVELS

DAGDROMEN
AAN HET
WATER





Wonen aan het water.
Waar elke dag voelt als
een droom. Hier, aan de
Noordeinderplas, is de
natuur een onmisbaar
onderdeel van uw
dagelijkse leven.

De Zilverreiger biedt exclusieve bouwkvavels direct aan het water. Hier geniet u van rust, ruimte en een adembenemend uitzicht over de schitterende Noordeinderplas. Vanaf uw ruime terras bewondert u het spel van licht op het water, terwijl uw sloep klaar ligt om u mee te nemen op een ontspannen tocht. Laat u mee-

voeren over het glinsterende water, waar enkel het ruisen van de wind door het riet de stilte doorbreekt.

Dit is De Zilverreiger: een plek waar dromen werkelijkheid worden en waar u elke dag opnieuw mag dagdromen aan het water.





INHOUD

Natuurlijk genieten 10

De bouwkavels 14

Kavelinformatie 20

Bebouwingsmogelijkheden 22

Ontwerp uw droomhuis 26

In de buurt 34

Verkoop & informatie 40

EEN PARADIJS VOOR



NATUURLIEFHEBBERS EN WATERSPORTERS

NATUURLIJK GENIETEN

Wonen in harmonie
met water en natuur

De Nieuwkoopse Plassen bieden een rijke afwisseling van flora en fauna. Vanuit uw woning geniet u van het landschap, waar de seizoenen zich in volle glorie ontploegen. Met uw eigen sloep vaart u zo de omgeving in en ontdekt u de rust en schoonheid van het plassen gebied.

Het plassen gebied is een groene en blauwe oase, ideaal voor wie houdt van natuur en water. Of u nu gaat kanoën, suppen, zeilen of ontspannen varen, er zijn volop mogelijkheden om het water te verkennen. Ook wandelaars en fietsers kunnen hun hart ophalen met de vele routes die het gebied rijk is.





INDELINGSVARIANT MET VIER BOUWKAVELS

Afhankelijk van de uiteindelijke invulling zijn er twee varianten mogelijk voor de indeling van de kavels binnen De Zilverreiger: een indeling met vier of drie bouwkavels. Beide opties bieden volop ruimte, en privacy. De keuze is aan de toekomstige bewoners.



Sfeerimpressie indelingsvariant met vier kavels

INDELINGSVARIANT MET DRIE BOUWKAVELS





KAVELINFORMATIE



Sfeerimpressie Noordenseweg

Uw kavel bij aankoop

De bouw kavels worden volledig bouwrijp opgeleverd. Alle aanwezige opstallen, verhardingen, terreinrioleringen, begroeiingen en overige voorzieningen worden door de aannemer verwijderd en afgevoerd. Vervolgens wordt het benodigde grondwerk uitgevoerd zodat iedere kavel geëgaliseerd en gebruiksklaar wordt overgedragen.

De nutsvoorzieningen zijn beschikbaar. Als koper dient u zelf een aanvraag te doen bij de betreffende nutsbedrijven voor de aansluiting van water en elektriciteit. Voor internet kiest u zelf een aanbieder. De aansluiting op de gemeentelijke riolering dient eveneens door u als koper aangevraagd te worden.

Uw te bouwen villa

Als u besluit een kavel op deze schitterende locatie te kopen, kunt u vrijblijvend een afspraak maken met het ontwerpteam van Mattone Bouwmeesters. Zij hebben voor dit project al diverse inspirerende villa's ontworpen, zodat u een goed beeld krijgt van de mogelijkheden.

Mattone Bouwmeesters heeft al tientallen villa's ontworpen en gerealiseerd rondom de Nieuwkoopse Plassen en staat bekend als kwalitatieve en betrouwbare partner die u volledig ontzorgt van het eerste gesprek tot aan de oplevering van uw villa. Verwacht een persoonlijke benadering: zij luisteren écht naar uw wensen en ontwerpen samen met u een unieke woning die past bij uw stijl en levenswijze.

De afwerking van uw kavel

Elke kavel wordt met zorg afgewerkt perfect passend bij het waterrijke karakter van de locatie. Voor de toegang tot de kavels worden twee bruggen gerealiseerd. Deze zijn opgebouwd uit een stalen frame, gefundeerd op stalen buispalen en afgewerkt met duurzame hardhouten brugdelen. Wat resulteert in een stijlvolle entree tot uw perceel. Rondom de kavels en de insteechhavens worden, waar nodig, hardhouten beschoeiingen aangebracht. Deze zorgen niet alleen voor een nette en duurzame afwerking van de waterzijde, maar dragen ook bij aan de uitstraling van het gebied. Daarnaast beschikt iedere kavel over een eigen insteechhaven dan wel ligplaats, zodat u binnen uw eigendoms grenzen een boot kunt aanleggen. Zo wordt wonen aan het water pas écht compleet.

Leven met de seizoenen, omringd door water en groen

Hier woont u op een unieke locatie, direct aan de schitterende Nieuwkoopse Plassen in een landschap dat meebeweegt met de seizoenen en elke dag een ander gezicht laat zien. Aan de achterzijde van de kavels zorgt het water voor een weids uitzicht en een ultiem gevoel van vrijheid.

De tuinen sluiten naadloos aan op de natuurlijke omgeving en worden naar eigen wens ingericht, met beplanting die past bij het groene karakter van het gebied. Zo ontstaat een perfecte harmonie tussen uw woning, het water en het landschap.



Sfeerimpressie waterzijde

BEBOUWINGS- MOGELIJKHEDEN



Sfeerimpressie villa op kavel AB

In het bestemmingsplan staat omschreven wat de bebouwingsmogelijkheden per kavel zijn.

De Noordenseweg is een karakteristiek lint in het veenweidegebied van de gemeente Nieuwkoop, gelegen halverwege de Noordeinderplas. De weg markeert de overgang tussen de lagergelegen droogmakerij en het hoger gelegen plassengebied. Dit hoogteverschil en de brede

waterstructuren geven het gebied een bijzondere ruimtelijke beleving. Het is dan ook een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, maar tegelijk waardevol vanuit landschappelijk oogpunt.

Het provinciaal beleid onderstreept het belang van zorgvuldig omgaan met deze kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- behoud van kenmerkende landschapselementen; nieuwe bebouwing uitsluitend binnen bestaande linten, niet in de open veenweidepolders;
- behoud van het lineaire karakter van linten, met oriëntatie op de watergang en de plas;
- bijdragen aan ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
- respect voor de korrel, het profiel, de transparantie en de historische gaafheid van het lint.

Sinds de jaren zeventig is het lintkarakter langs de Noordenseweg deels aangetast: legakkers maakten plaats voor woningen met een meer stedelijke uitstraling. Voor nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang om een landschappelijk passende uitstraling te realiseren, met streekeigen bomen, onderbegroeiing en natuurvriendelijke oevers. De hoofdstructuur van het gebied is grotendeels behouden gebleven; meer woningen langs de plas zijn mogelijk, mits zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Inpassing nieuwe woningen

De nieuwe woningen vormen een logische voortzetting van het bebouwingslint. Diversiteit in woningtypen en onderlinge afstanden sluit aan bij het bestaande beeld. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn:

- kappen haaks op de Noordenseweg;
- bouwvolumes parallel gepositioneerd;
- er mag een woning gebouwd worden met een bruto inhoud van 750m³ met een maximale goothoogte van 4,5m en een maximale nokhoogte van 10m
- minimaal 14 meter afstand tussen oever en voorgevels, met ruimte voor parkeren in het groen;
- doorzichten behouden door minimaal 3 meter afstand tot perceelsgrenzen;
- maximaal twee bruggen naar de percelen;
- steigers van max. 6 m² per woning, uniform vormgegeven;
- toepassing van streekeigen beplanting;
- zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers.

Deze uitgangspunten waarborgen dat nieuwe bebouwing aansluit bij de landschappelijke kwaliteiten van de Noordenseweg en bijdragen aan een karakteristieke, groene en duurzame woonomgeving.

Omgevingsloket

Voor gedetailleerde informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u naar het Omgevingsloket. Scan de QR code voor meer informatie.



Sfeerimpressie villa op kavel C



ONTWERP UW DROOMHUIS



Als u besluit een kavel op deze schitterende locatie te kopen, kunt u vrijblijvend een afspraak maken met het ontwerpteam van Mattone Bouwmeesters.

Mattone Bouwmeesters is gespecialiseerd in villabouw en is een kwalitatieve, betrouwbare partner die u volledig ontzorgt – vanaf het eerste gesprek tot en met de oplevering van uw villa. Inmiddels heeft Mattone Bouwmeesters al tientallen villa's ontworpen en gerealiseerd rondom de Nieuwkoopse Plassen.

Tijdens het kennismakingsgesprek worden alle mogelijkheden besproken voor het ontwerpen en realiseren van uw villa, inclusief bijgebou-

wen, overige bouwwerken, de tuininrichting en eventueel een zwembad. Mattone Bouwmeesters vertaalt uw wensen in een uniek ontwerp waarin uw stijl en levenswijze centraal staan. U bent nauw betrokken bij elke stap: van de eerste schets tot de afwerking van de tuin. Een spannende reis van ideeën tot werkelijkheid, waarin u samen met Mattone Bouwmeesters een unieke woning tot leven brengt.

matttone.nl

MATTONE
MATTONE BOUWMEESTERS







Sfeerbeelden van gerealiseerde projecten Mattone Bouwmeesters.

UNIEKE KANS AAN DE NIEUWKOOPSE PLASSEN

Geniet u straks in De Zilverreiger van het ultieme leven aan het water, omgeven door groen en rust? De kavels bieden niet alleen een prachtig uitzicht op het water en de natuur, maar bevinden zich ook nog eens op een centrale locatie. Hier vindt u de perfecte balans tussen ontspanning en levendigheid, waardoor u altijd kunt genieten van het beste van beide werelden.

Als toekomstig eigenaar van één van de kavels heeft u de vrijheid om uw eigen villa te ontwerpen en te realiseren en draagt u ook bij aan de ontwikkeling en het behoud van de natuurlijke schoonheid van de omgeving. Door te voldoen aan de bebouwingsmogelijkheden, werkt u samen met Mattone Bouwmeesters aan het creëren van een duurzame leefomgeving waarin natuur en recreatie centraal staan.



Sfeerimpressie villa op kavel D



Watertoren van Nieuwkoop



Nieuwkoop

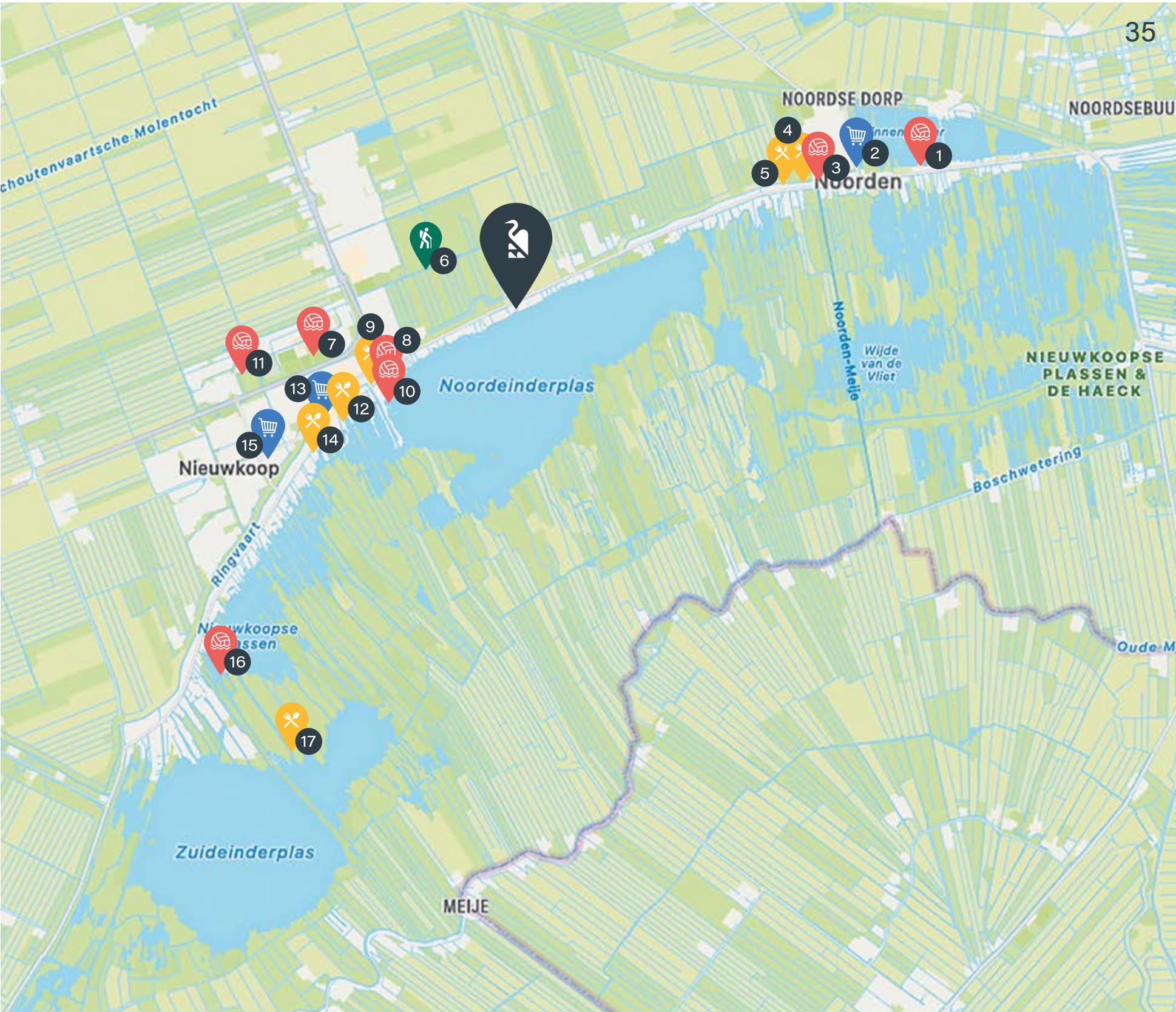
IN DE BUURT



Kwakelbrug, Nieuwkoop

De Zilverreiger ligt direct aan de schilderachtige Noordeinderplas. Hier woont u in een omgeving waar rust, ruimte en water de hoofdrol spelen. Maar ook het dagelijkse gemak is verrassend dichtbij. Het charmante dorpshart van Nieuwkoop ligt op enkele minuten rijden – met sfeervolle horecagelegenheden, winkels en alle benodigde voorzieningen. Voor fijnproevers biedt de regio een gevarieerd aanbod: geniet van een diner bij VINN Restaurant & Bar of Restaurant Tijsterman – elk met uitzicht op het water en een menukaart die verrast. En op een zomerse avond is er niets fijner dan een ijsje halen bij IJssalon Confetti.

Vanuit uw tuin het water op – met een boot, sup of kano. De Noordeinderplas ligt aan uw voeten en nodigt uit tot dagelijkse ontspanning of sportieve actie. Voor sport en beweging kunt u o.a. terecht bij Sportvereniging Nieuwkoop, Tennisvereniging Nieuwkoop en de Nieuwkoopse Roeivereniging “De Meije”.

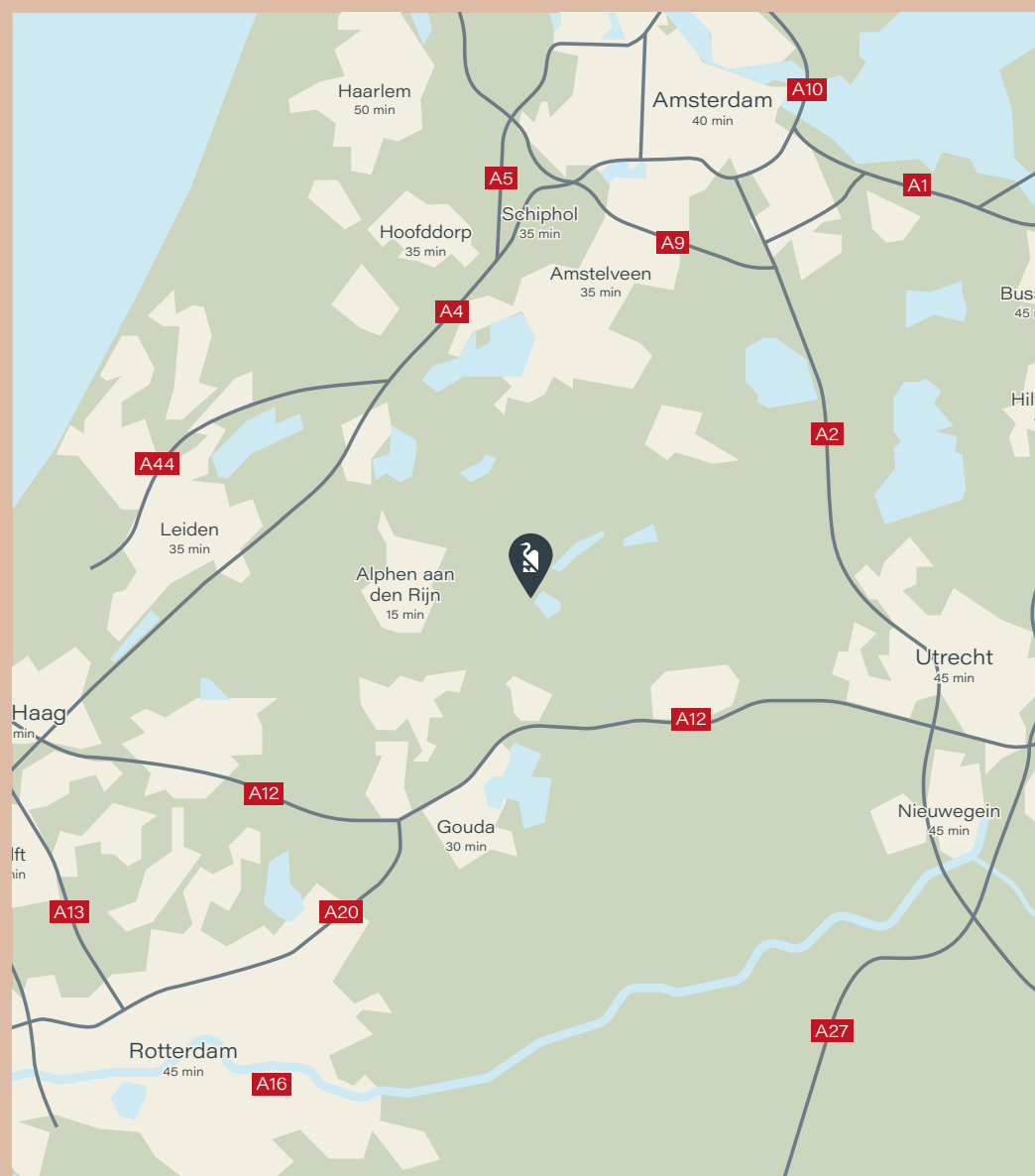


Voorzieningen in de buurt

1. Sport Visserij Groenendijk	10. W.s.v. Noord-Zuid Nieuwkoop
2. Plus Noorden	11. Tennisvereniging Nieuwkoop
3. Botenverhuur Nikano	12. VINN Restaurant & Bar
4. Bistrobar 't Leeuwkje	13. Albert Heijn Nieuwkoop
5. Café de Klinker	14. Restaria Plein 21
6. Wandelroute Jos Gemmekepad	15. Jumbo Nieuwkoop
7. Sportvereniging Nieuwkoop	16. Nieuwkoopse Roeivereniging "De Meije"
8. Jachthaven Plaszicht	17. Strand Zomer
9. Restaurant Tijsterman	



EEN EXCLUSIEVE TOPLOCATIE



De Zilverreiger is bijzonder gunstig gelegen in een prachtige waterrijke omgeving en toch in de directe nabijheid van alle voordelen die de Randstad biedt.

HET BESTE VAN TWEE WERELDEN

Nieuwkoop ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad. Amsterdam, Leiden, Den Haag en Rotterdam zijn allemaal binnen 30 tot 45 minuten bereikbaar. Ook Schiphol ligt op slechts een halfuur rijden. Zo combineert De Zilverreiger het beste van twee werelden: de stilte van het plasseengebied en de energie van de stad – wanneer u daar behoefte aan heeft.

Of u nu op zoek bent naar ontspanning, natuur, cultuur of culinaire verfijning – hier woont u midden in het landschap, zonder iets in te leveren op bereikbaarheid of comfort.



VERKOOP & INFORMATIE



“Als ervaren en gespecialiseerd
nieuwbouwmakelaar staan wij voor u
klaar en zijn we u graag van dienst”

Als Drieman Garantiemakelaars zijn we blij dat we de verkoop van de kavels van De Zilverreiger mogen verzorgen. Al vanaf het allereerste begin zijn we betrokken bij de ontwikkeling en hebben we met veel plezier en enthousiasme meegewerkt aan dit fraaie en prachtig gelegen project in Nieuwkoop. We weten dat velen hier al zo lang op hebben gewacht en kijken er dan ook naar uit

om u als belangstellende en mogelijk toekomstig koper van dienst te mogen zijn. Als erkend NVM Nieuwbouwspecialist zijn we bekend met alle stappen en fases van het nieuwbouwproject waardoor we u deskundig kunnen informeren en begeleiden bij de aankoop van uw kavel en toekomstige woning. Met al uw vragen bent u meer dan welkom, wij zijn u graag van dienst!



Drieman Garantiemakelaars
0172 46 08 08
nieuwbouw@drieman.nl
drieman.nl

Ontwerp & realisatie

Mattone Bouwmeesters
Cypresbaan 36
2908 LT Capelle a/d IJssel
010 - 458 40 98
info@mattone.nl
mattone.nl

Branding & communicatie

Vastgoedhelden
vastgoedhelden.nl

Impressies

YuconVR
yuconvr.com

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld en geeft een indruk van De Zilverreiger en de daarin beschikbare kavels. De afgebeelde exterieurs en interieurs zijn impressies. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie.





WAAR
ELKE DAG
VOELT ALS
EEN DROOM

