

DE GROENE WARANDE
SPIJKENISSE

40 EENGEZINSWONINGEN
FASE 2



INHOUD

Je nieuwe thuis tussen groen en stad	1
Alles in de buurt	2
De architect aan het woord	4
Duurzaam gebouwd, compleet opgeleverd	6
Situatietekening	10
Woningplattegronden	14
Videwoningen (optie)	40
Geveltekeningen	48



JE NIEUWE THUIS TUSSEN GROEN EN STAD

In De Groene Warande woon je precies zoals je het voor je ziet: rustig, ruim, groen en goed bereikbaar. Zonder concessies te doen aan kwaliteit en comfort. Hier woon je op een plek die klopt. Waar de kinderen veilig buiten kunnen spelen. Waar je zó het bos in wandelt, naar het centrum fietst en met één metrolijn in hartje Rotterdam staat.

Elke woning is compleet en energiezuinig. De sfeer van de wijk is warm en gemoedelijk. Je woont hier letterlijk tussen de levendige stad en de kalme natuur, op een unieke locatie in Spijkenisse, waar alles dichtbij voelt.

Je nieuwe thuis tussen groen en stad. Precies zoals jij het voor je ziet.



**METRO, SNELWEG, WINKELS EN SCHOLEN
ALLES IN DE BUURT**

1. Supermarkten
2. Theater de Stoep
3. Spijkkenisse markt (di, za)
4. Stadhuis gemeente Nissewaard
5. Metro Spijkkenisse centrum
• 28 minuten naar centrum Rotterdam
• 10 minuten lopen naar centrum Spijkkenisse
6. Ziekenhuis
7. Kinepolis bioscoop
8. Het Rivierabad zwembad
9. Gemaal de Leeuw van Putten + fluisterboot de IJsvogel + molen
10. Monument Dorpskerk
11. Bibliotheek De Boekenberg
12. Party- & bowlingcentrum Spijkkenisse
13. Sporthal Den Oert
14. MY College
15. PENTA College
16. You Jump Spijkkenisse
17. Kinderboerderij
18. Manege
19. Het Mallebos
20. Park Vogelenzang
21. Woonboulevard Spijkkenisse



TUSSEN STADSGELUIDEN EN VOGELGEZANG IN HET PARK

De Groene Warande ligt in de wijk Vierambachten, aan de oostkant van Spijkkenisse. Een groene, rustige woonplek tussen het centrum en het Mallebos. Je woont hier in een wijk die geworteld is in de omgeving en modern gebouwd is op de toekomst.

Wat ooit een dijkdorp aan de Oude Maas was, is nu een levendige stad met karakter. Spijkkenisse biedt alles wat je nodig hebt: een compleet winkelaanbod, horeca, sportclubs, basisscholen, voortgezet onderwijs, cultuur en een gezellige weekmarkt op het dorpsplein.

Op de fiets ben je binnen vijf minuten bij de markt, het bos of de sportvelden. Te voet ben je zo in het centrum of op station Spijkkenisse Centrum. De metro brengt je in een half uur naar Rotterdam; snel, makkelijk en filevrij.

Ook met de auto woon je hier optimaal. De wijk sluit direct aan op de Groene Kruisweg, die je in een paar minuten naar de A15 of A4 brengt. Parkeren kan in de wijk zelf, met ruimte voor bewoners en bezoekers.

Voor gezinnen is De Groene Warande bijzonder praktisch: scholen, speeltuinen en kinderopvang liggen allemaal op loopafstand.

Je woont hier in een wijk die geworteld is in de omgeving en **gebouwd is op de toekomst.**





DE ARCHITECT AAN HET WOORD

Het stedenbouwkundig plan voor de Heijwegelaan kenmerkt zich door een prettige opzet, waarbij groenzones tussen de woonblokken zorgen voor een open, groene en aangename leefomgeving. Op het binnenterrein achter de woonblokken worden parkeerplaatsen gerealiseerd, en ook langs de straten wordt extra parkeergelegenheid geregeld. Hierdoor zorgen we voor een rustiger straatbeeld en bevorderen we een veilige en daarmee kindvriendelijke woonomgeving.

Bij het ontwerp van de woningen hebben we veel aandacht besteed aan individuele herkenbaarheid. Dit bereiken we door bij elke bouwmuur een verticale strook metselwerk in een afwijkende kleur toe te passen. Deze strook, net iets lager aangezet bij de dakrand, zorgt voor een onderscheidend gevelbeeld, zonder de samenhang van het geheel te verstoren. Er is gekozen voor warme, gemêleerde metselwerkstenen, waarbij per woningblok twee kleuren worden gecombineerd. In totaal worden drie verschillende kleuren metselwerk toegepast binnen het plan, waardoor er eenheid in verscheidenheid ontstaat.

Gevels worden verder verbijzonderd met metselwerkkaders rondom de kozijnen, die uitsteken en zo extra diepte en plastic aan de gevels geven. De kozijnen zelf worden uitgevoerd in een warme, groentint, wat het geheel een vriendelijke uitstraling geeft. Een bijzonder detail is het toiletraam, dat op speelse wijze 'verstopt' is achter het metselwerk.

De woningen zijn niet direct aan de stoep gesitueerd, maar beschikken over een privézone van ongeveer twee meter aan de voorzijde, waardoor bewoners van extra privacy kunnen genieten. Aan de straatzijde wordt deze overgangszone gemarkeerd met een haag, terwijl de woningen die grenzen aan de grote groenzone voorzien zijn van een houten pergola en zo een uitnodigende overgang vormt tussen privé en openbaar gebied.

De wijk draagt de naam 'De vier ambachten'. Ter ere van deze naam worden op diverse kopgevels in het metselwerk decoratieve patronen aangebracht die verwijzen naar oude ambachten, waarmee een subtiele knipoog naar het verleden wordt gegeven en de wijk een eigen, herkenbare identiteit krijgt.



Per gebouw is er sprake van een grote variëteit aan woningen, **elk met hun eigen kenmerken en kwaliteiten**

DUURZAAM GEBOUWD, COMPLEET OPGELEVERD

De woningen in De Groene Warande zijn slim ontworpen en helemaal van nu. Ze zijn uitstekend geïsoleerd, hebben een eigen warmtepomp, zonnepanelen en comfortabele vloerverwarming en -koeling. Dat zorgt niet alleen voor een prettig binnenklimaat, maar ook voor lagere energielasten en een hogere leencapaciteit.

Elke woning wordt compleet opgeleverd, inclusief een hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur en een badkamer met luxe sanitair en tegelwerk. Heb je specifieke wensen? Dan zijn er volop mogelijkheden om keukens, sanitair of afwerking aan te passen naar jouw smaak (Al dan niet tegen een meer- of minderprijs).

Het enige dat je na oplevering nog te doen staat is het behangen van de wanden, het aanbrengen van een vloerafwerking en het ophangen van raamdecoratie. Dat is ons Ready 2 move in-concept. Voor meer informatie zie de flyer Ready 2 move.

In De Groene Warande is alles geregeld.
Jij maakt het eigen.

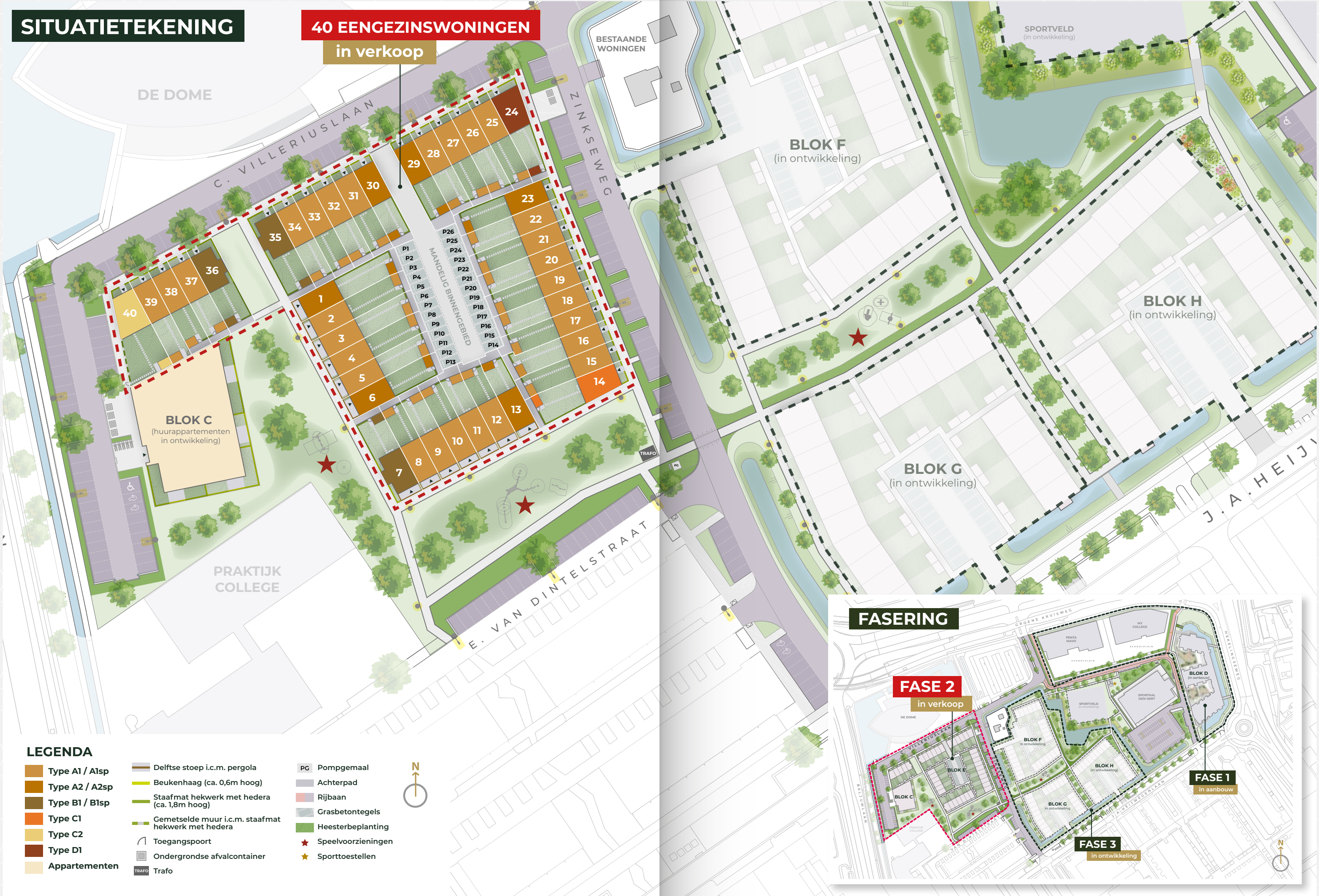
Extra financiële voordelen

De woningen in De Groene Warande worden duurzaam ontwikkeld en hebben allen een voorlopig energielabel van A+++. Dat is niet alleen beter voor het milieu, maar ook voor je portemonnee. Als koper kun je profiteren van extra rentekorting dankzij een gunstig energielabel, meer leencapaciteit voor energiezuinige woningen en lagere maandlasten door duurzame maatregelen.

Een nieuwbouwwoning kopen is een grote stap. Dan wil je natuurlijk precies weten wat er financieel kan. Om je daarbij te ondersteunen, hebben we voor De Groene Warande Fase 2 de Rabobank aangesloten als financieel adviseur.

Rabobank stimuleert energiezuinig en duurzaam wonen, en dat belonen we. Koop je een milieuvriendelijke en duurzame woning in De Groene Warande? Dan ontvang je een extra duurzaamheidskorting van 0,15% op je lening. Kijk op [rabobank.nl/duurzaamheidskorting](https://www.rabobank.nl/duurzaamheidskorting) voor alle voorwaarden.





EENGEZINSWONINGEN

De Groene Warande is volop in ontwikkeling. Fase 1 is volledig verkocht en de bouw is inmiddels gestart. Fase 2: een nieuw aanbod van eengezinswoningen en appartementen tussen groene lanen en beschutte straten.

Fase 2: ruimte, rust en verbinding

Deze nieuwe fase is zorgvuldig ontworpen: autoluwe straten, groene binnentuinen en veel aandacht voor sfeer en kwaliteit. Je vindt hier rust en levendigheid, ruimte en verbinding. Dit is een wijk waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en burens elkaar spontaan ontmoeten op straat, tussen het groen.

De tweede fase van De Groene Warande bestaat uit 68 nieuwbouwwoningen.

- 40 ruime eengezinswoningen in Blok E (in verkoop)
- 28 moderne huurappartementen in Blok C (in ontwikkeling)

De eengezinswoningen variëren van circa 141 tot 171 m² woonoppervlak en zijn allemaal voorzien van een ruime eigen tuin en een praktische berging.

Elke woning is ontworpen met oog voor optimaal wooncomfort. De lichte, open woonkamer loopt naadloos over in de keuken en dankzij de brede schuifpui geniet je van een directe verbinding met de royale achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer, een techniekruimte en extra zolderruimte die je naar eigen wens kunt inrichten.

Een deel van de woningen beschikt over een privéparkeerplaats in het mandelig binnengebied. Voor de overige woningen zijn er in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen. In de prijslijst staat vermeld welke woningen een eigen parkeerplaats hebben.

De Groene Warande groeit gestaag.
Met elke fase ontstaat een buurt die steeds completer, groener en socialer wordt.

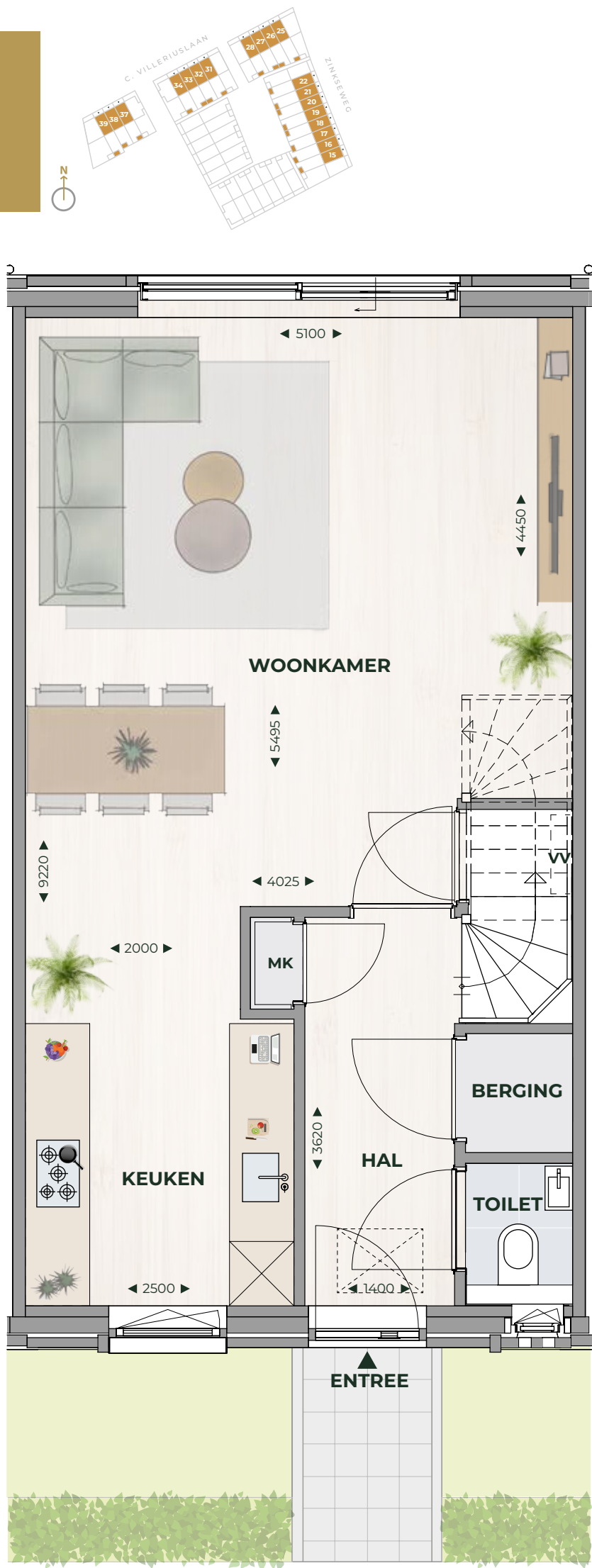
TYPE A1 / VOORTUIN

Begane grond

Bouwnummers getekend:
bnr. 15 t/m 22 en 25 t/m 28

In spiegelbeeld:
bnr. 31 t/m 34 en 37 t/m 39

- Schaal 1:50
- Woonoppervlakte ca. 141 m²
 - Diepe tuinen kunnen variëren tussen 9,5 m en 13,0 m
 - Berging tuin ca. 5 m²



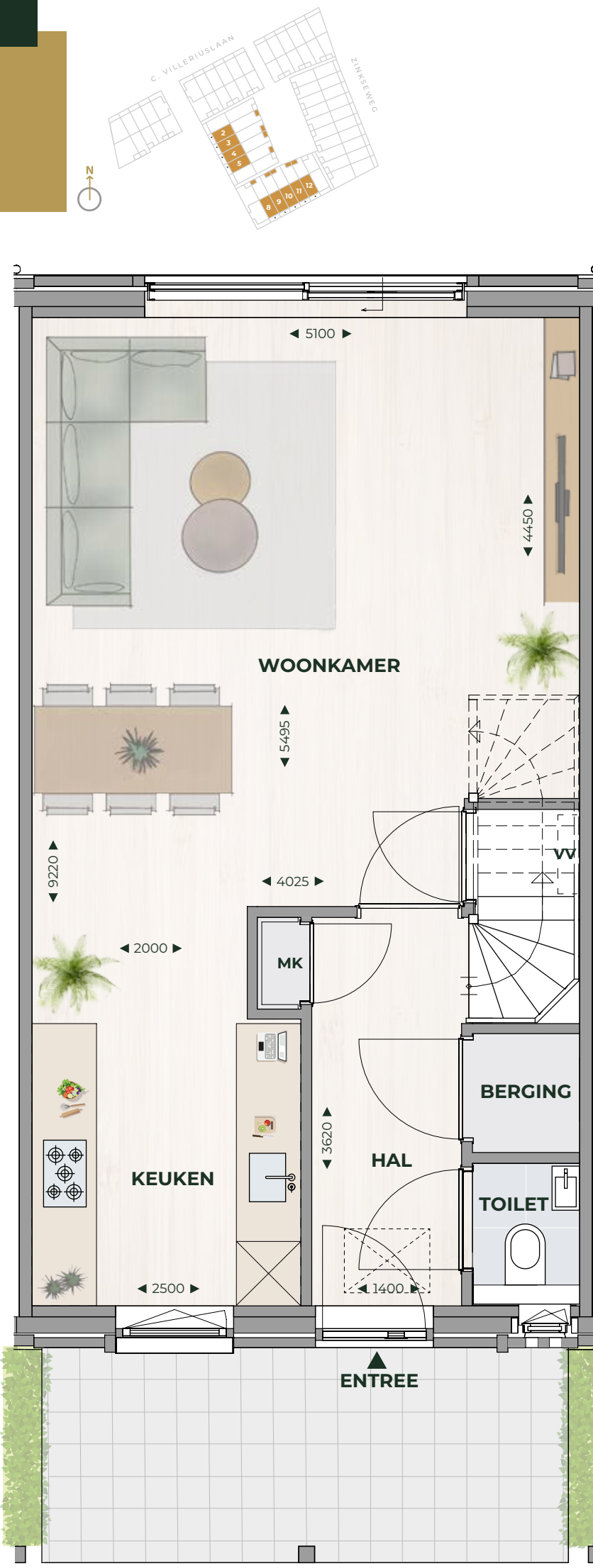
TYPE A1 / PERGOLA

Begane grond

Bouwnummers getekend:
bnr. 8 t/m 12

In spiegelbeeld:
bnr. 2 t/m 5

- Schaal 1:50
- Woonoppervlakte ca. 141 m²
 - Diepe tuinen kunnen variëren tussen 8,5 m en 14,5 m
 - Berging tuin ca. 5 m²



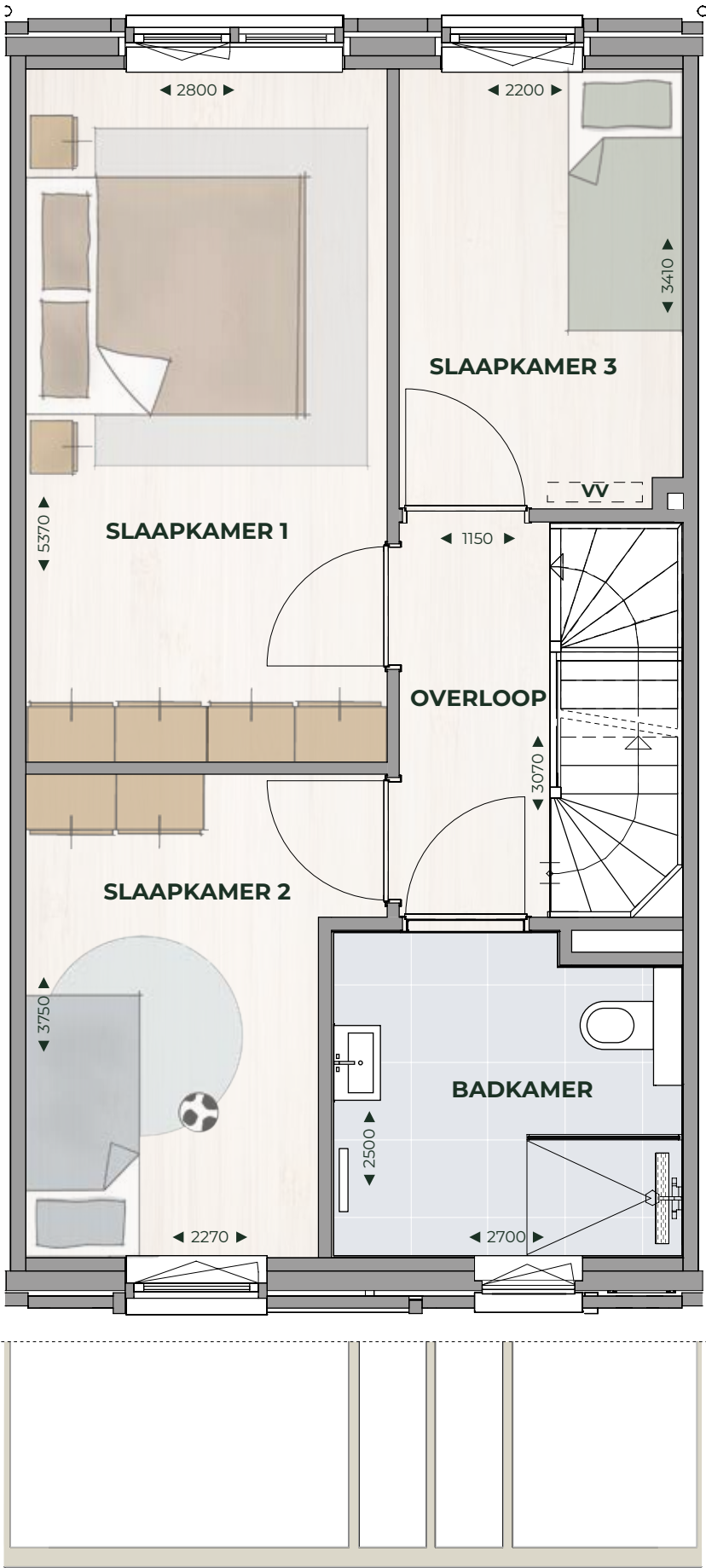
TYPE A1 / VOORTUIN EN PERGOLA

1e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 8 t/m 12, 15 t/m 22 en 25 t/m 28

In spiegelbeeld:
bnr. 2 t/m 5, 31 t/m 34 en 37 t/m 39

Schaal 1:50



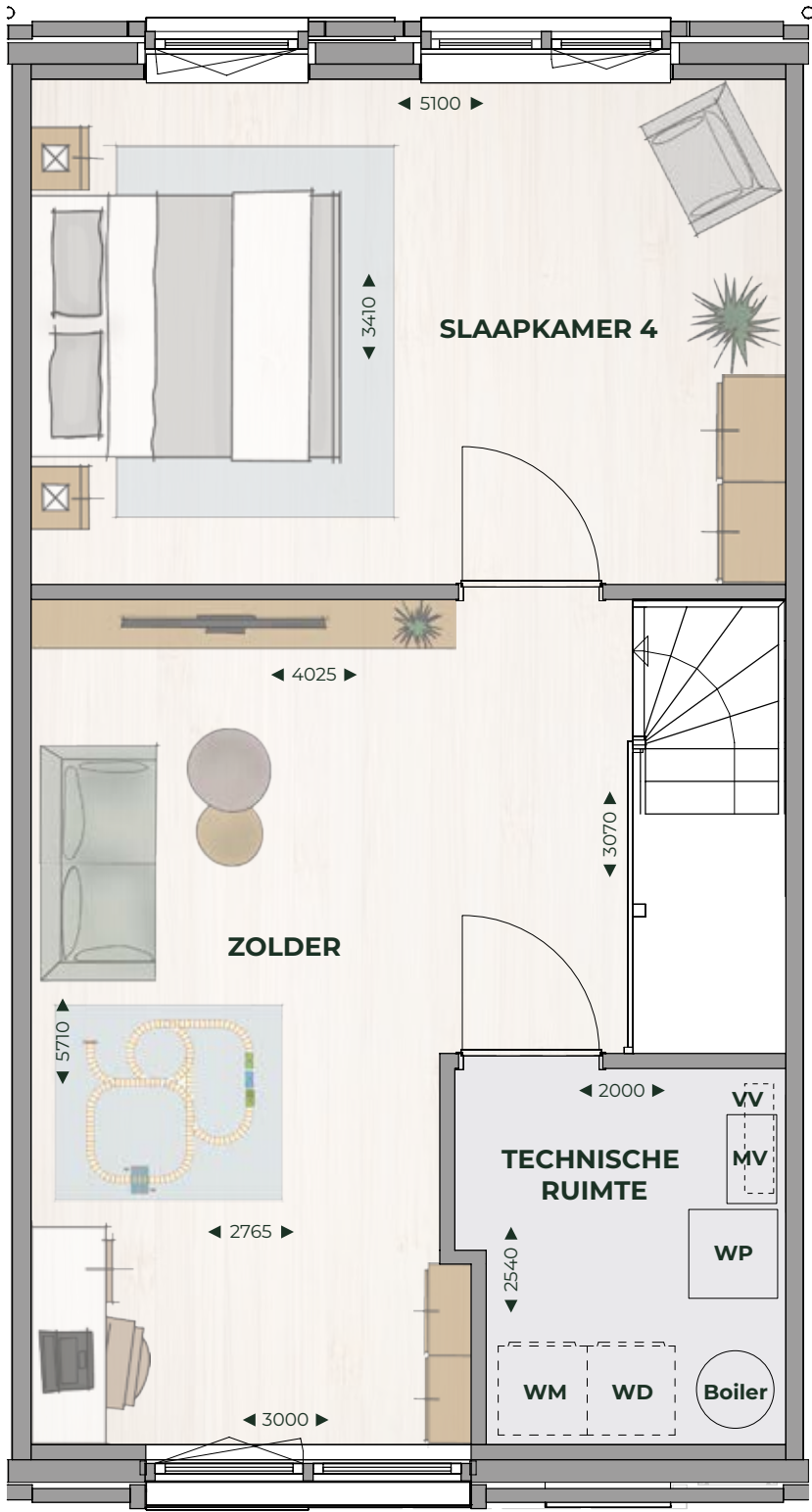
TYPE A1 / VOORTUIN EN PERGOLA

2e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 8 t/m 12, 15 t/m 22 en 25 t/m 28

In spiegelbeeld:
bnr. 2 t/m 5, 31 t/m 34 en 37 t/m 39

Schaal 1:50



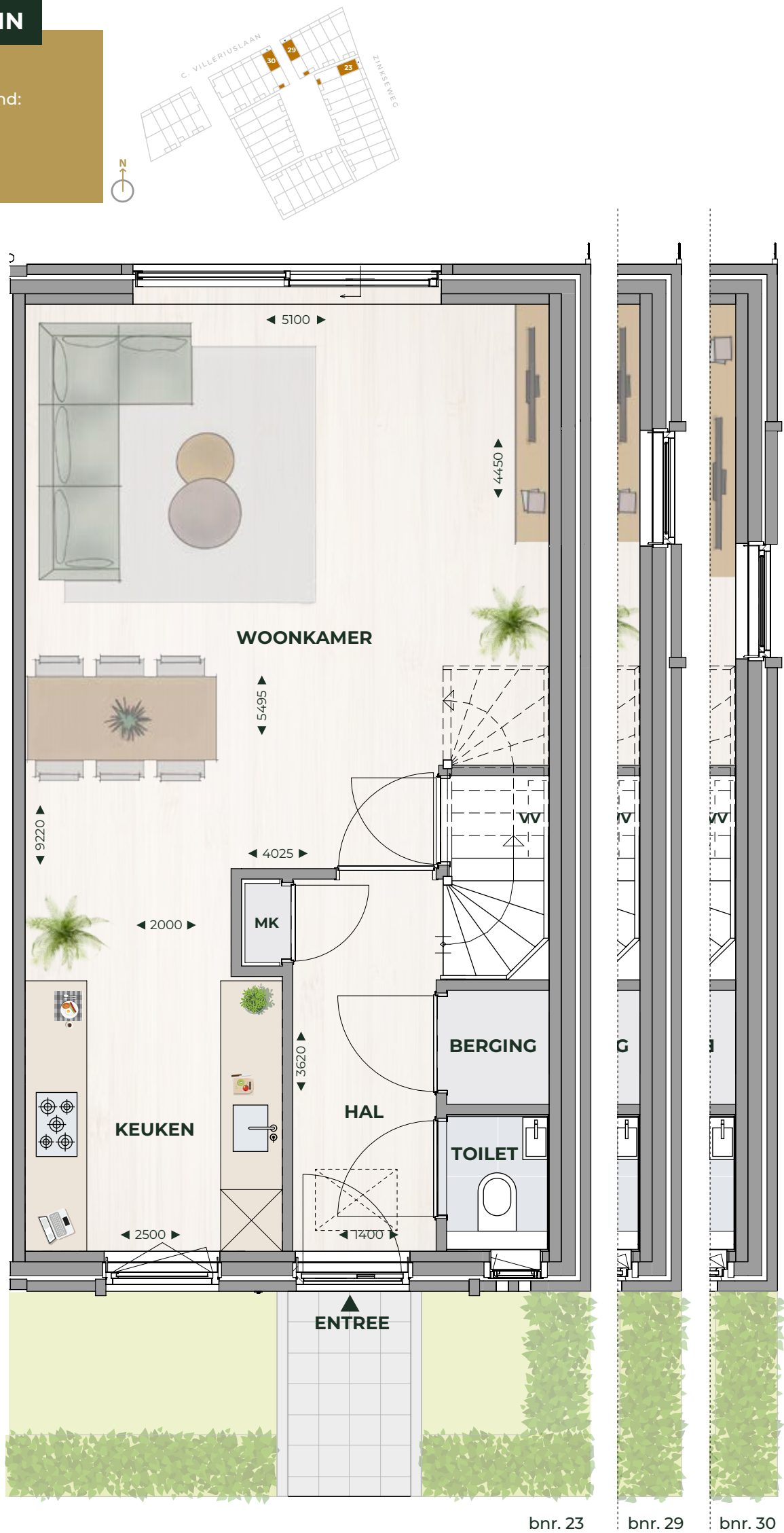
TYPE A2 / VOORTUIN

Begane grond

Bouwnummers getekend:
bnr. 23 en 29

In spiegelbeeld:
bnr. 30

- Schaal 1:50
- Woonoppervlakte ca. 141 m²
 - Diepe tuinen kunnen variëren tussen 9,5 m en 12,0 m
 - Berging tuin ca. 5 m²



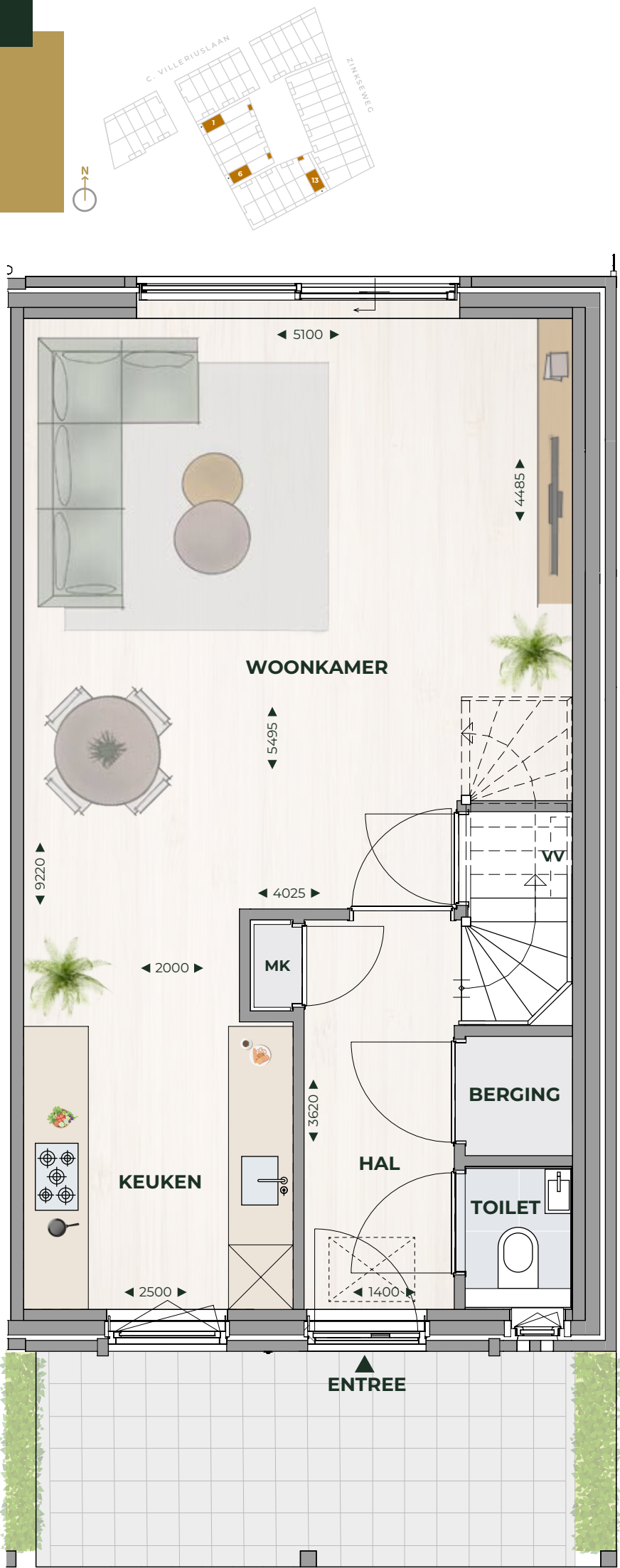
TYPE A2 / PERGOLA

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr. 13

In spiegelbeeld:
bnr. 1 en 6

- Schaal 1:50
- Woonoppervlakte ca. 141 m²
 - Diepe tuinen kunnen variëren tussen 8,0 m en 15,0 m
 - Berging tuin ca. 5 m²

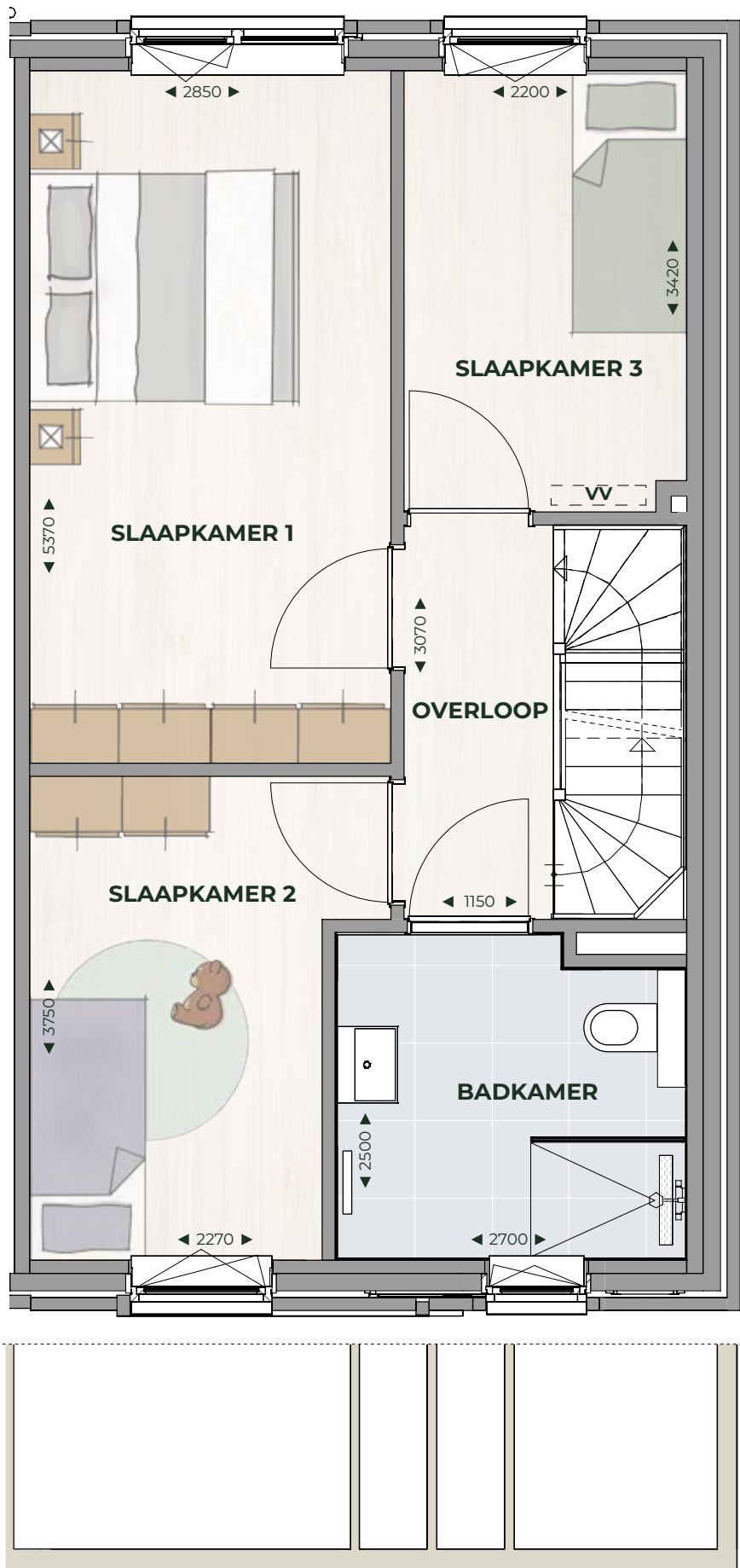


TYPE A2 / VOORTUIN EN PERGOLA

1e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 13, 23 en 29

In spiegelbeeld:
bnr. 1, 6 en 30



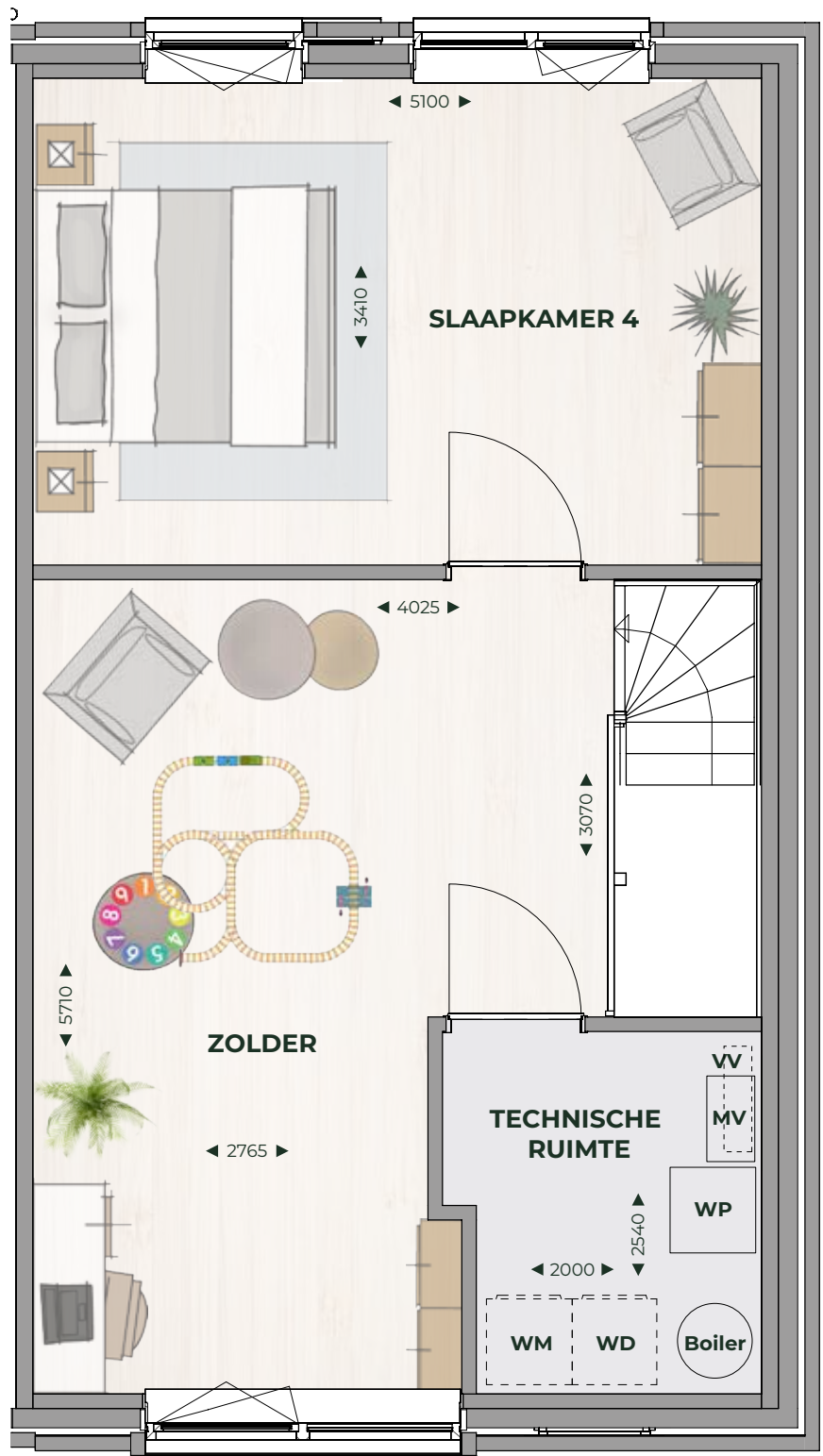
TYPE A2 MET PERGOLA

TYPE A2 / VOORTUIN EN PERGOLA

2e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 13, 23 en 29

In spiegelbeeld:
bnr. 1, 6 en 30





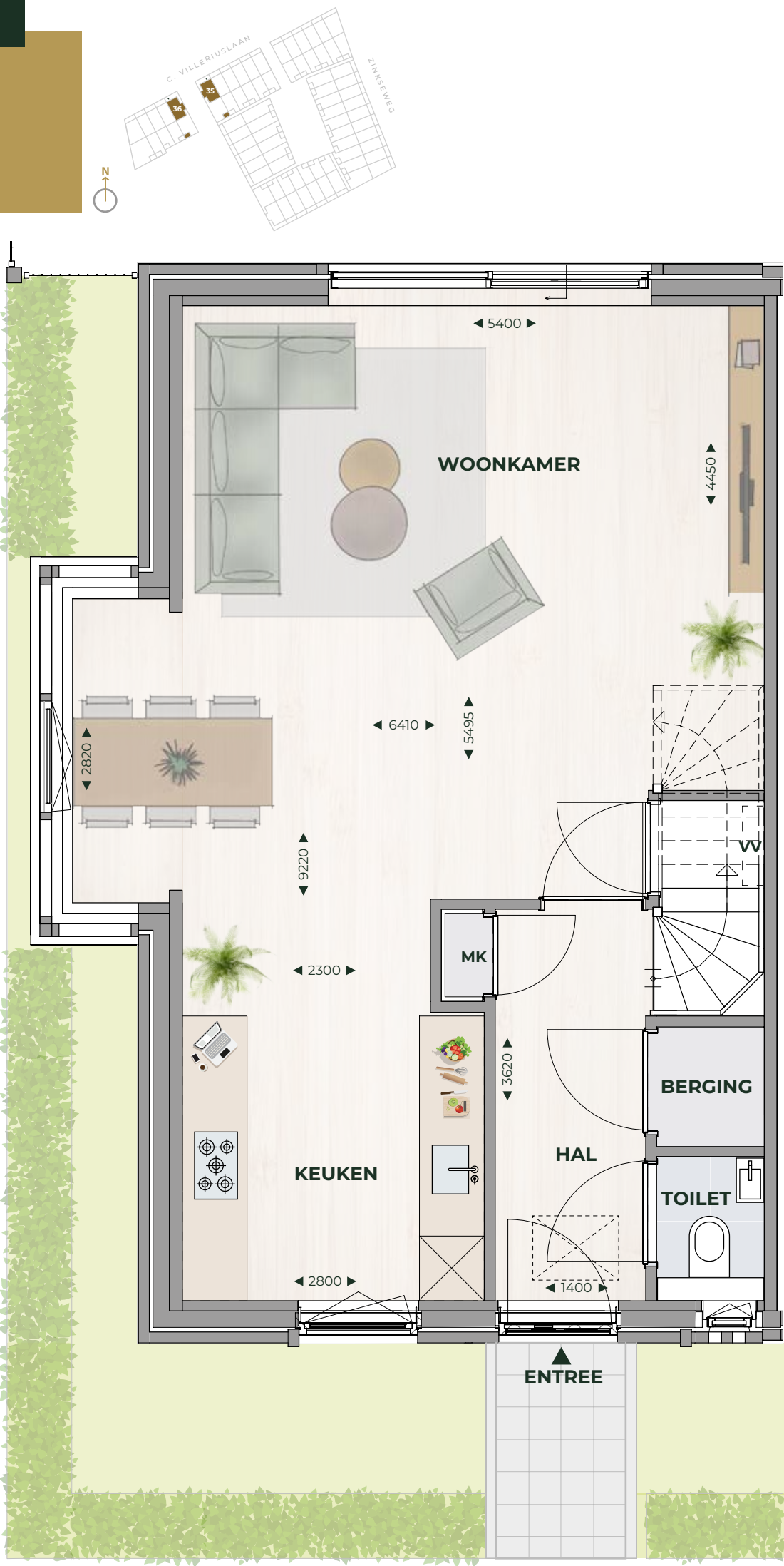
TYPE B1 / VOORTUIN

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr. 36

In spiegelbeeld:
bnr. 35

Schaal 1:50
• Woonoppervlakte ca. 152 m²
• Diepe tuinen ca. 9,5 m
• Berging tuin ca. 5 m²

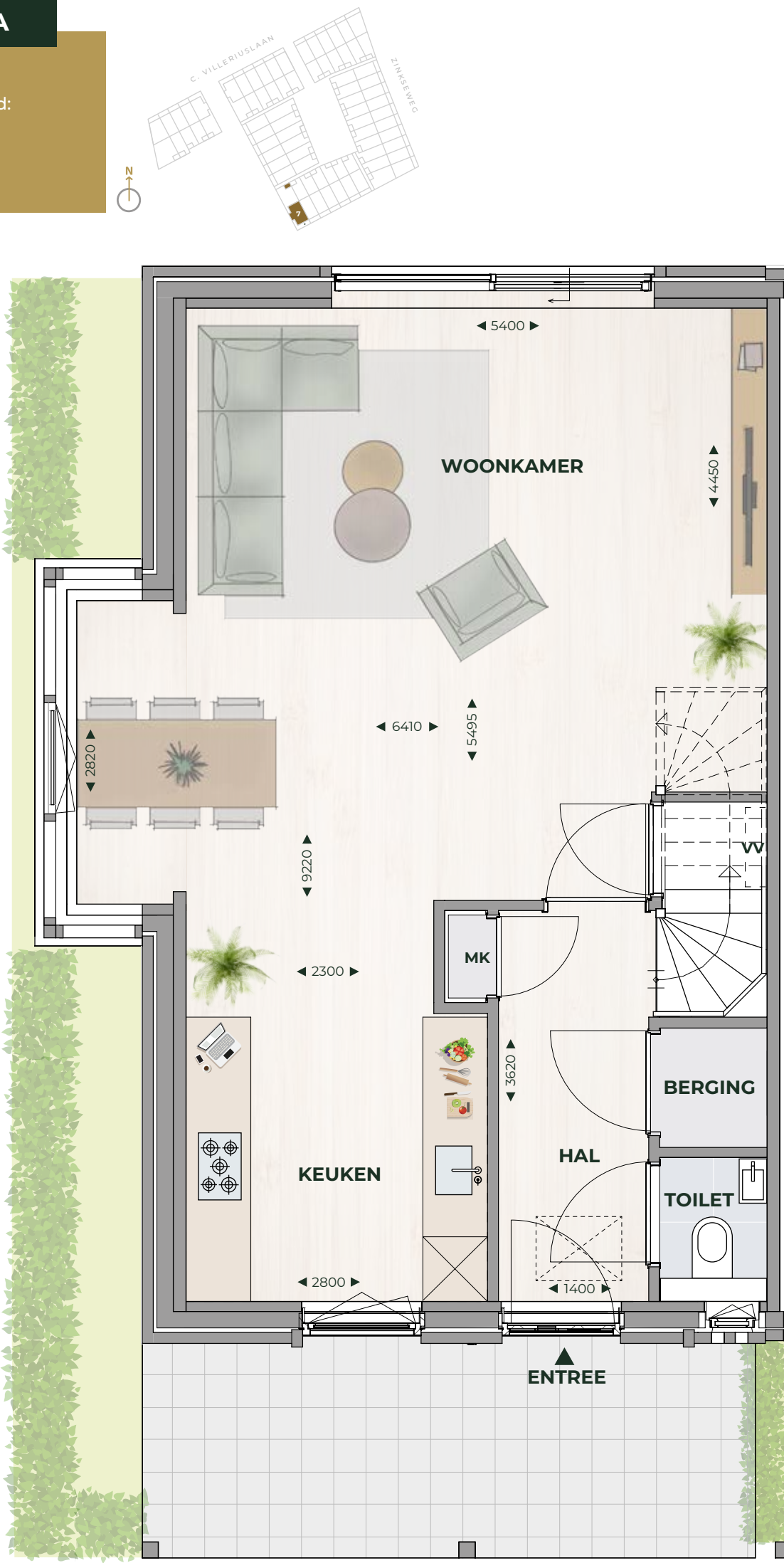


TYPE B1 / PERGOLA

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr. 7

Schaal 1:50
• Woonoppervlakte ca. 149 m²
• Diepe tuinen ca. 9,5 m
• Berging tuin ca. 5 m²



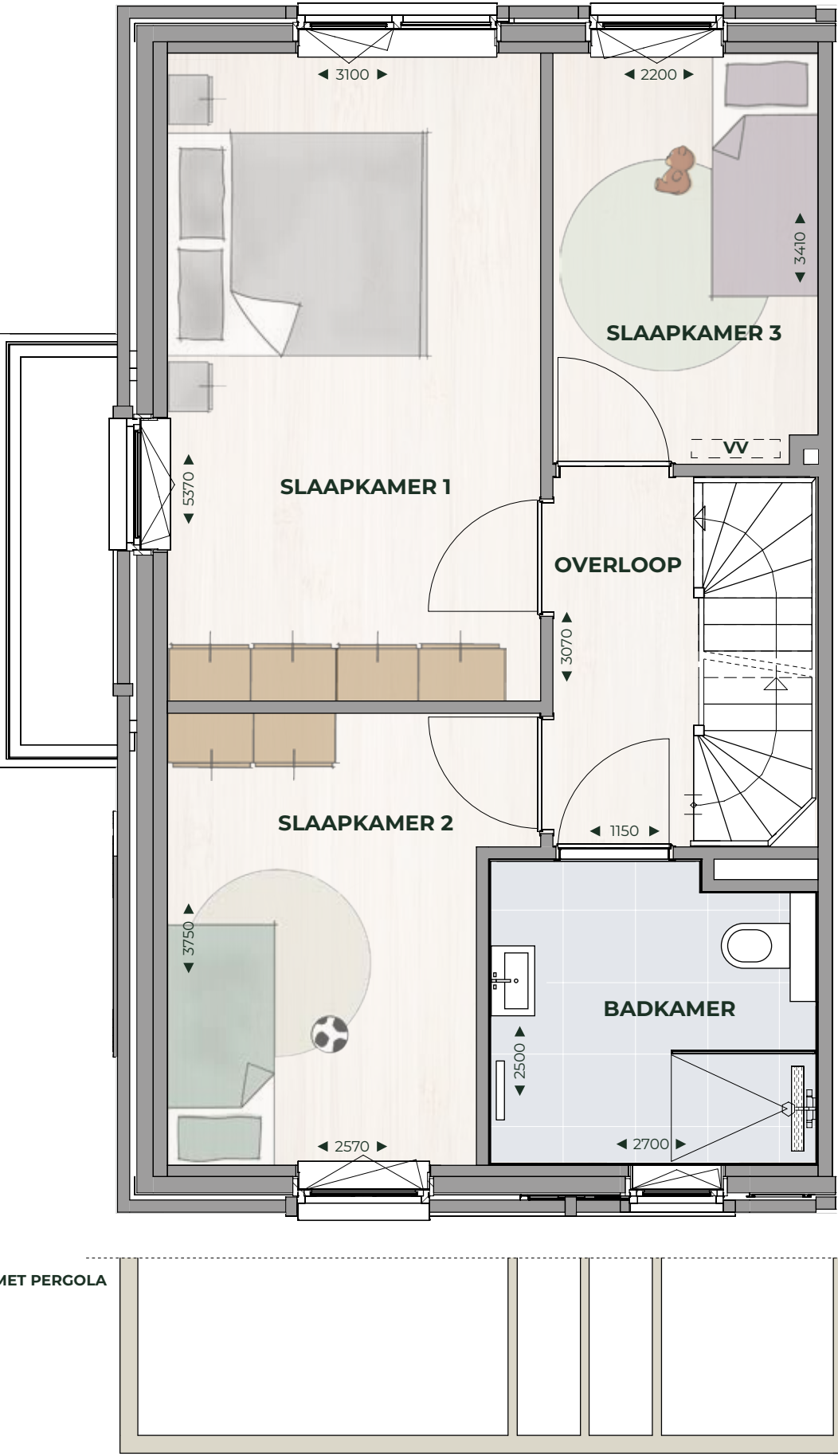
TYPE B1 / VOORTUIN EN PERGOLA

1e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 7 en 36

In spiegelbeeld:
bnr. 35

Schaal 1:50



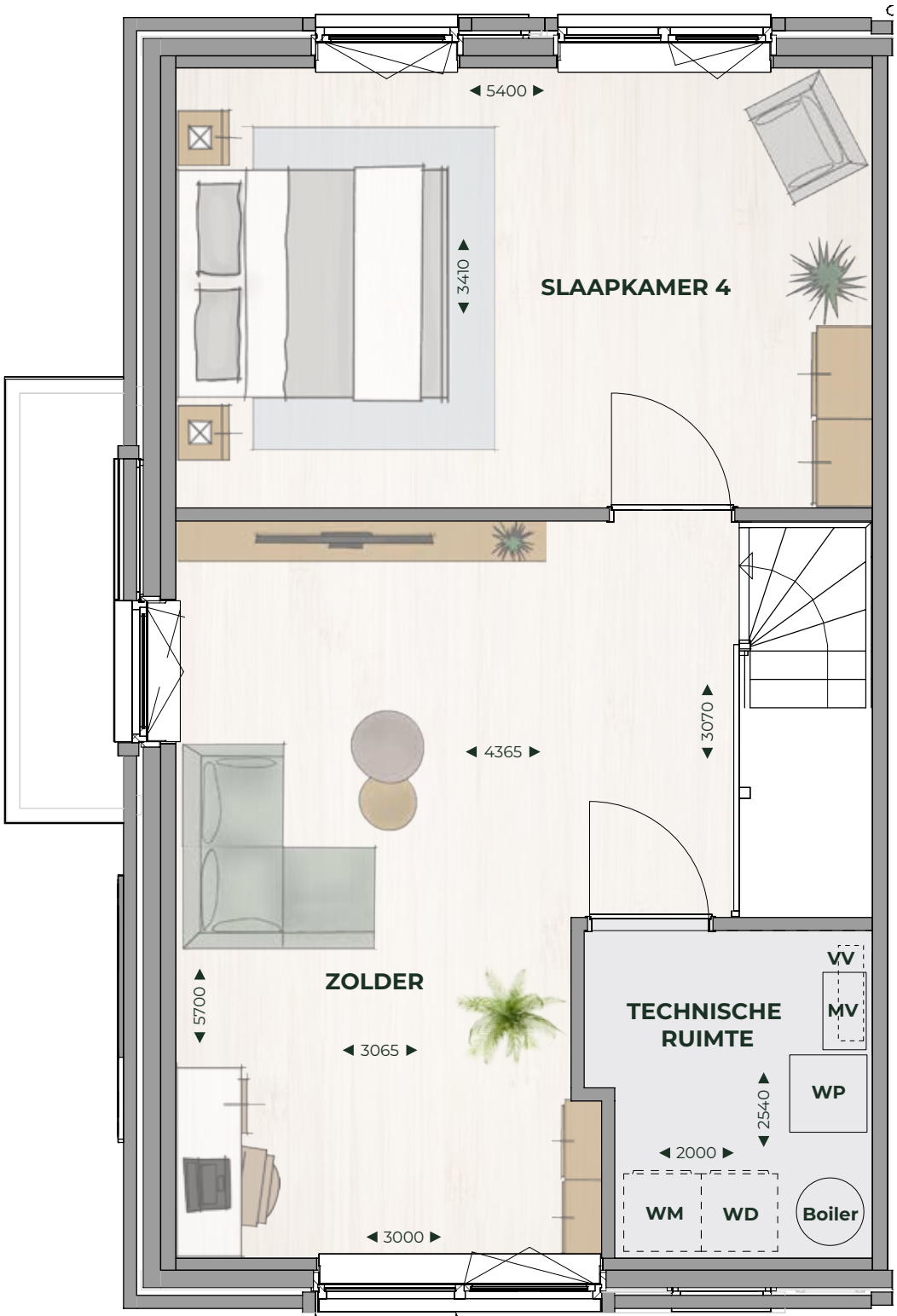
TYPE B1 / VOORTUIN EN PERGOLA

2e verdieping

Bouwnummers getekend:
bnr. 7 en 36

In spiegelbeeld:
bnr. 35

Schaal 1:50



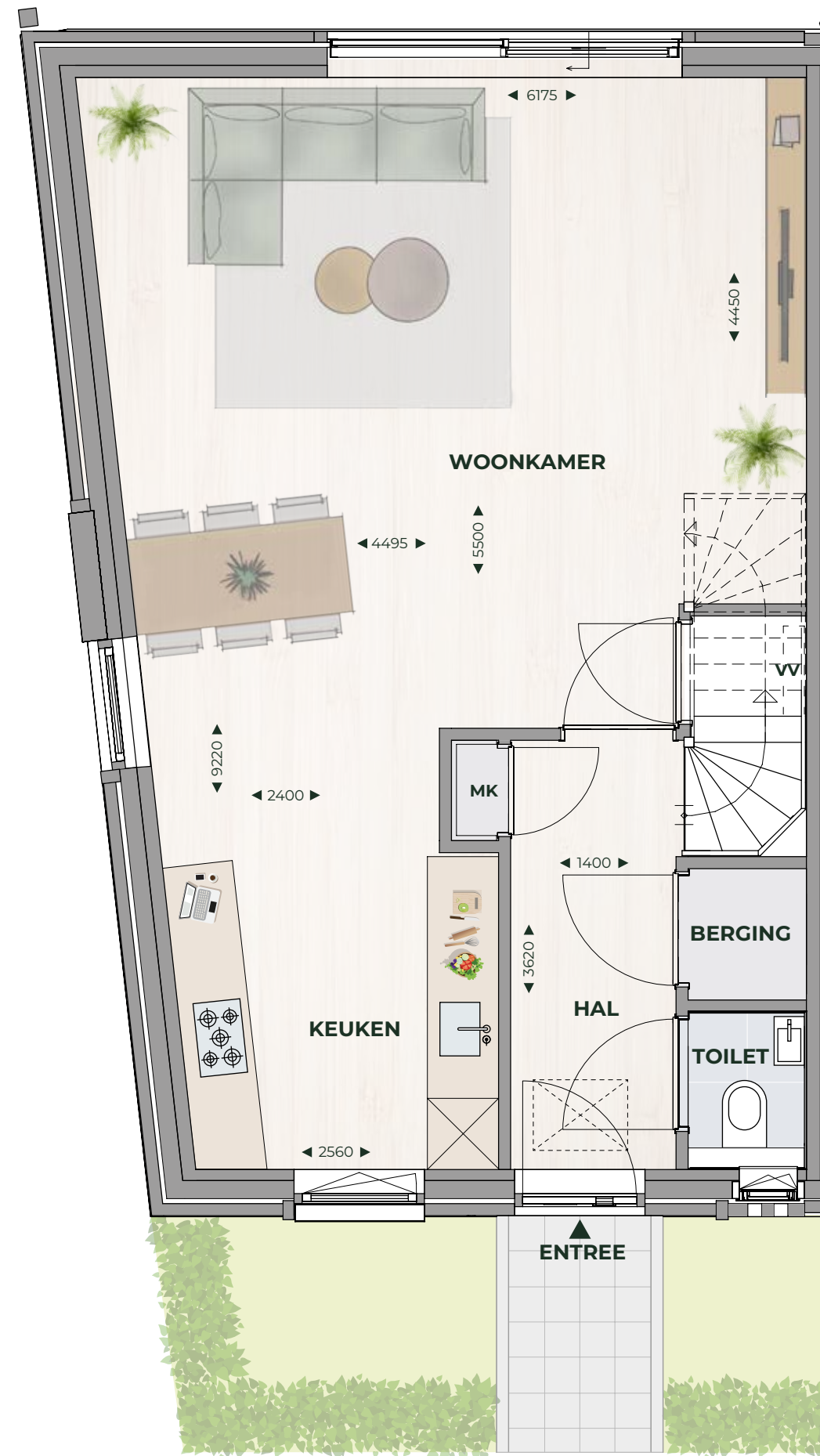
TYPE C1

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr.14

Schaal 1:50

- Woonoppervlakte ca. 157 m²
- Diepte tuin ca. 11,0 m
- Berging tuin ca. 5 m²

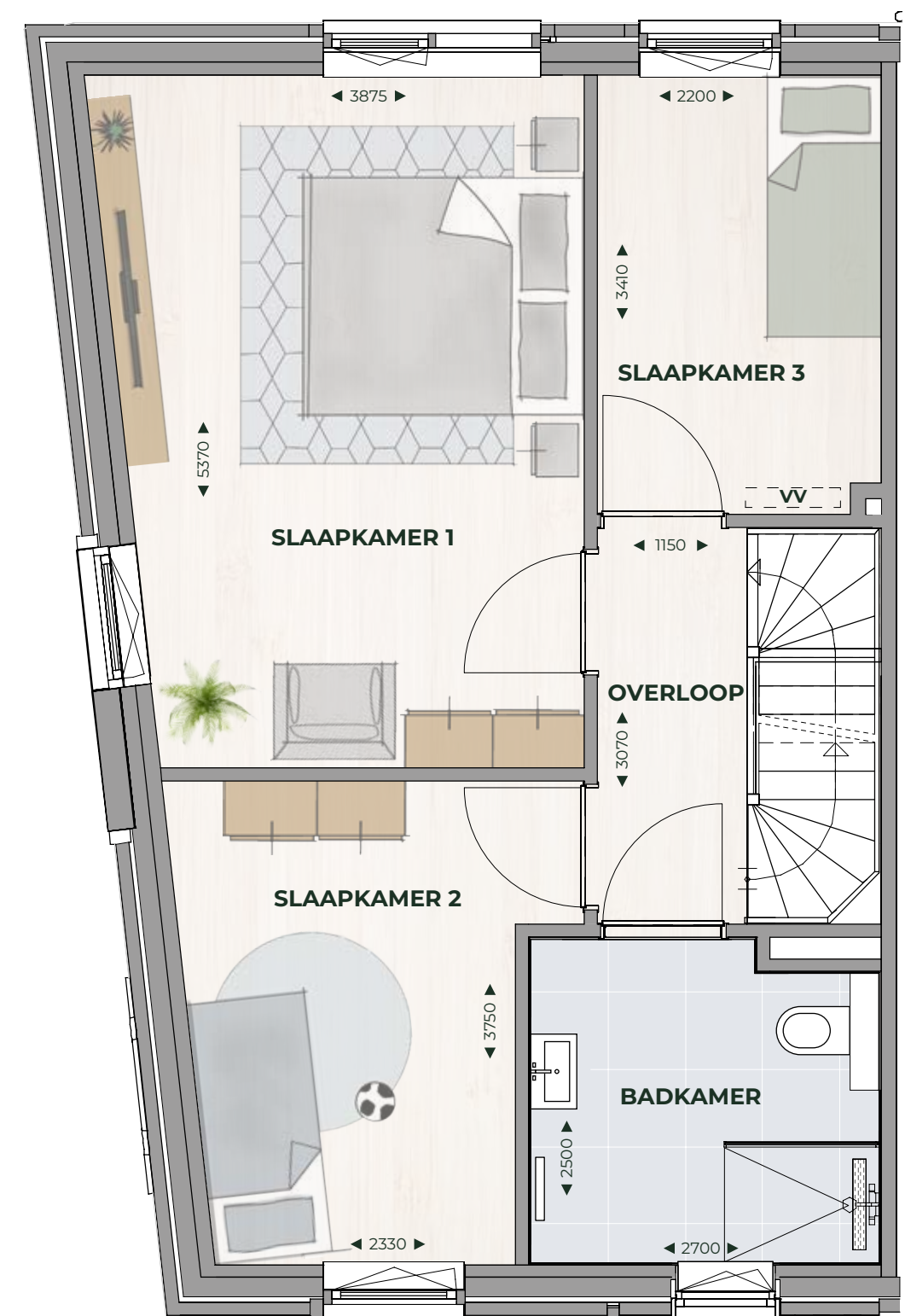


TYPE C1

1e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 14

Schaal 1:50

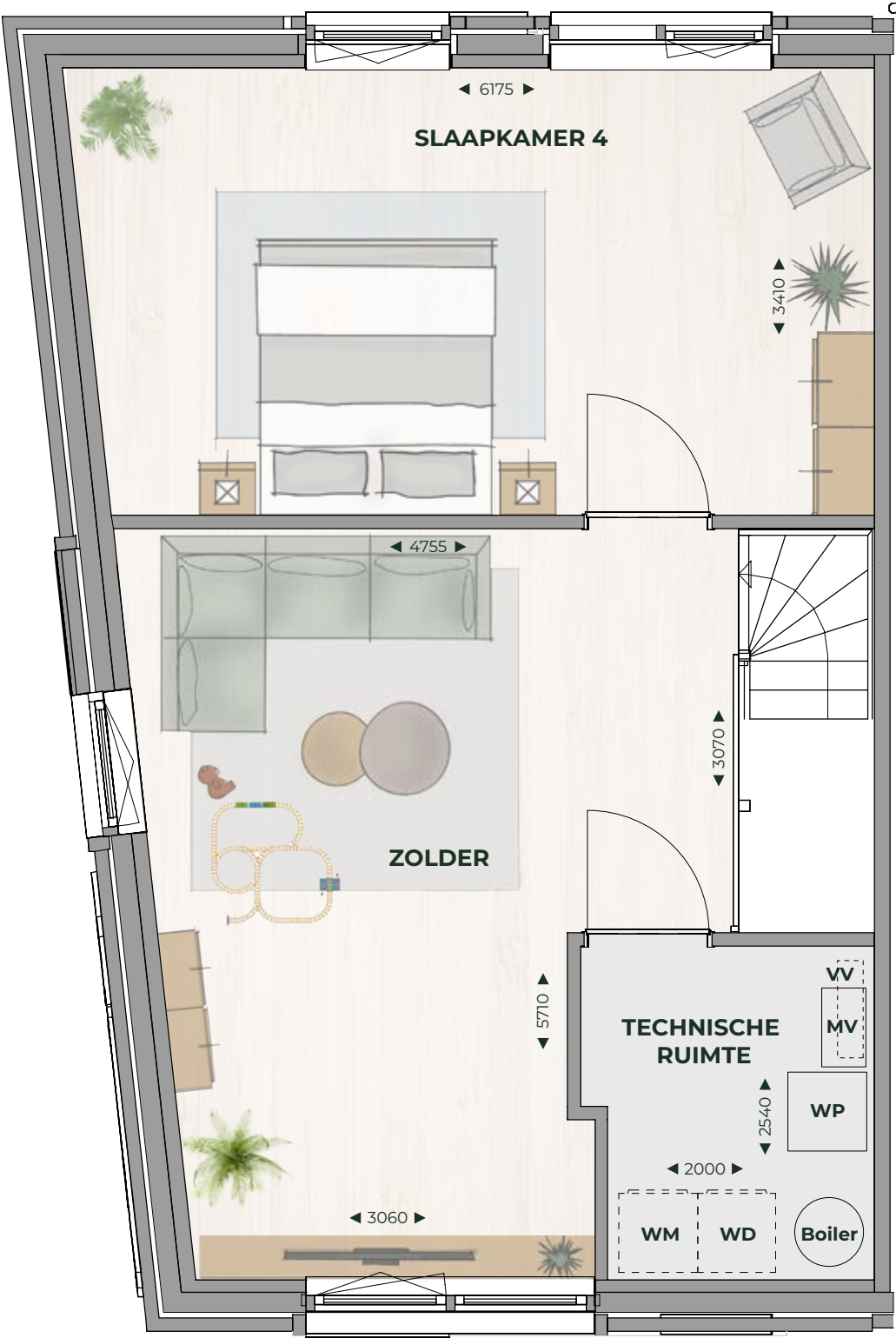


TYPE C1

2e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 14

Schaal 1:50

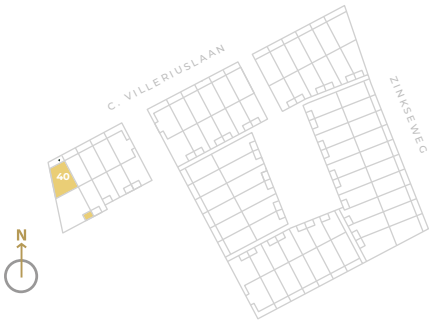


TYPE C2

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr. 40

Schaal 1:50
• Woonoppervlakte ca. 171 m²
• Diepte tuin ca. 11 m
• Berging tuin ca. 5 m²

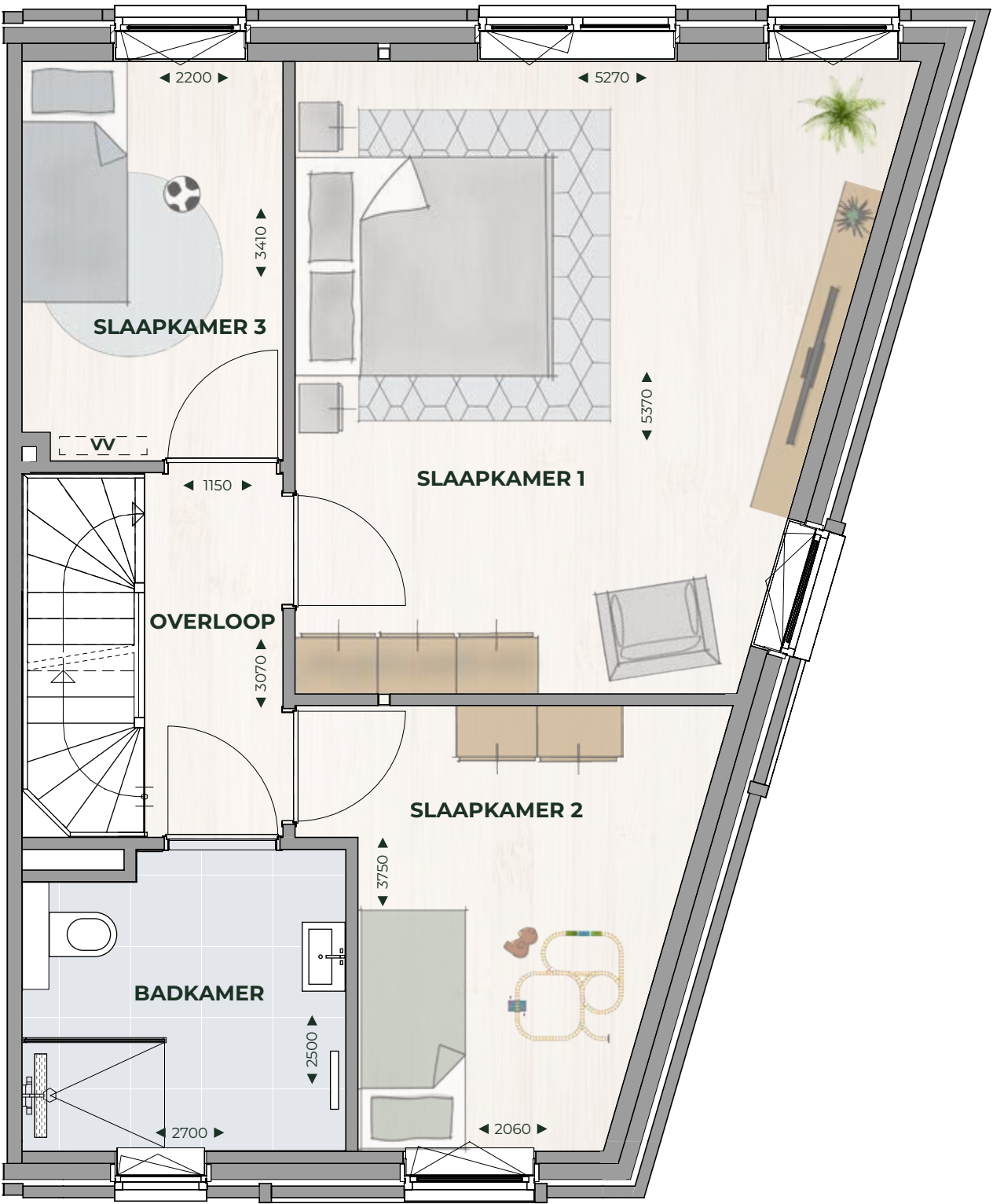


TYPE C2

1e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 40

Schaal 1:50

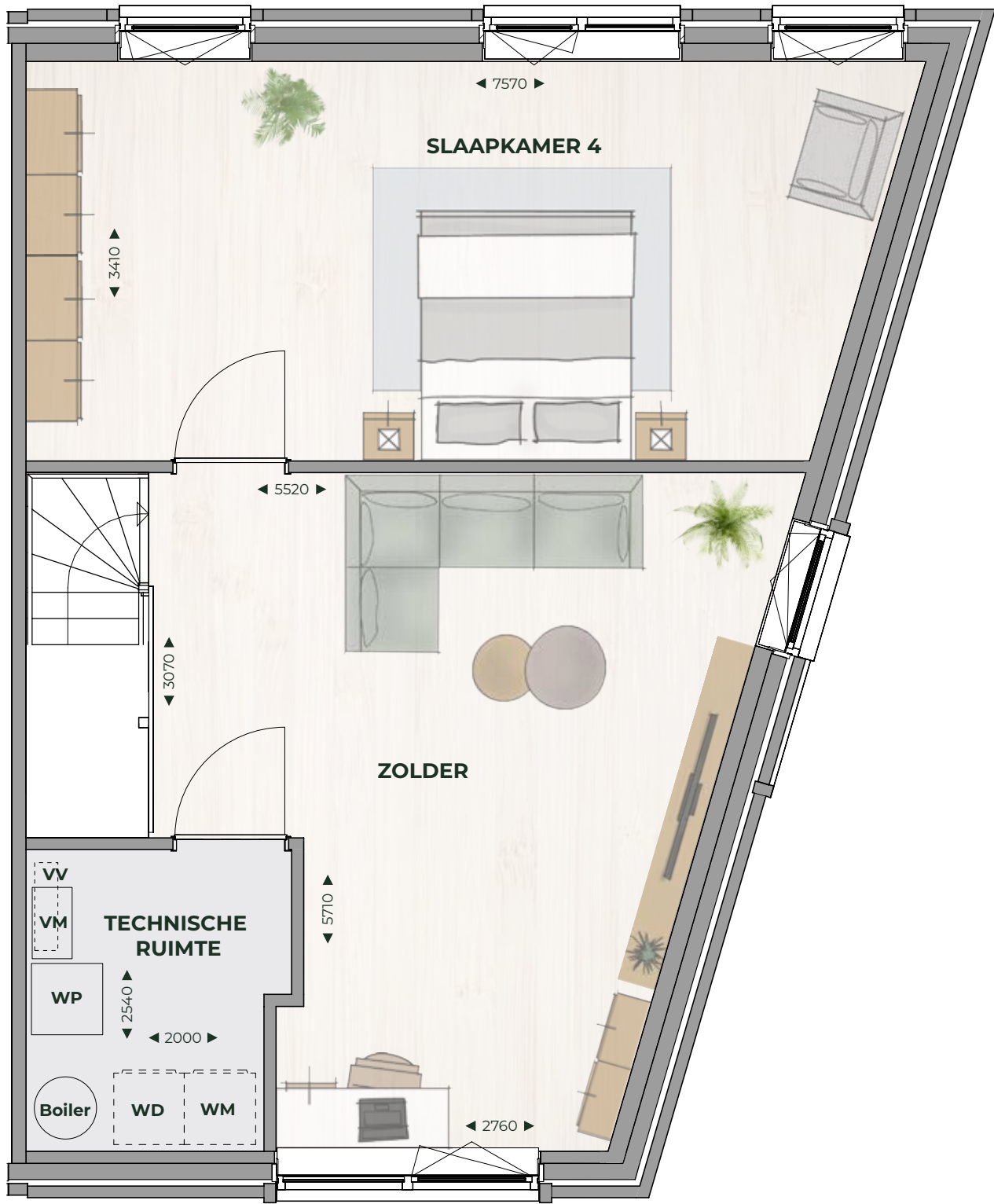


TYPE C2

2e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 40

Schaal 1:50



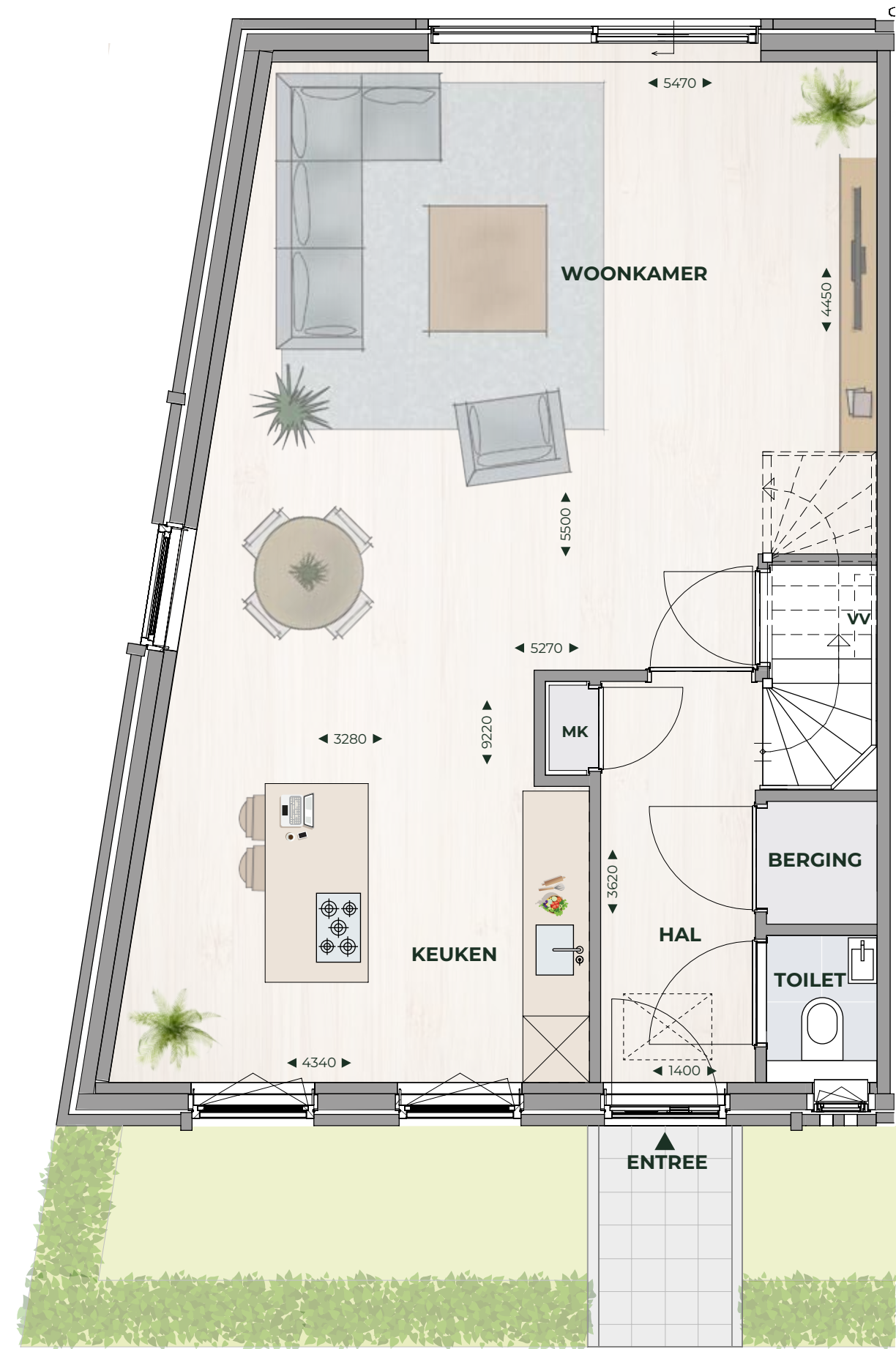
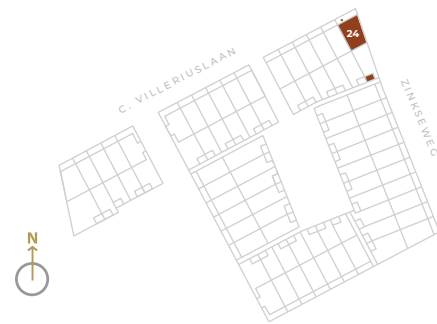


TYPE D1

Begane grond

Bouwnummer getekend:
bnr. 24

- Schaal 1:50
- Woonoppervlakte ca. 170 m²
 - Diepte tuin ca. 11,5 m
 - Berging tuin ca. 5 m²

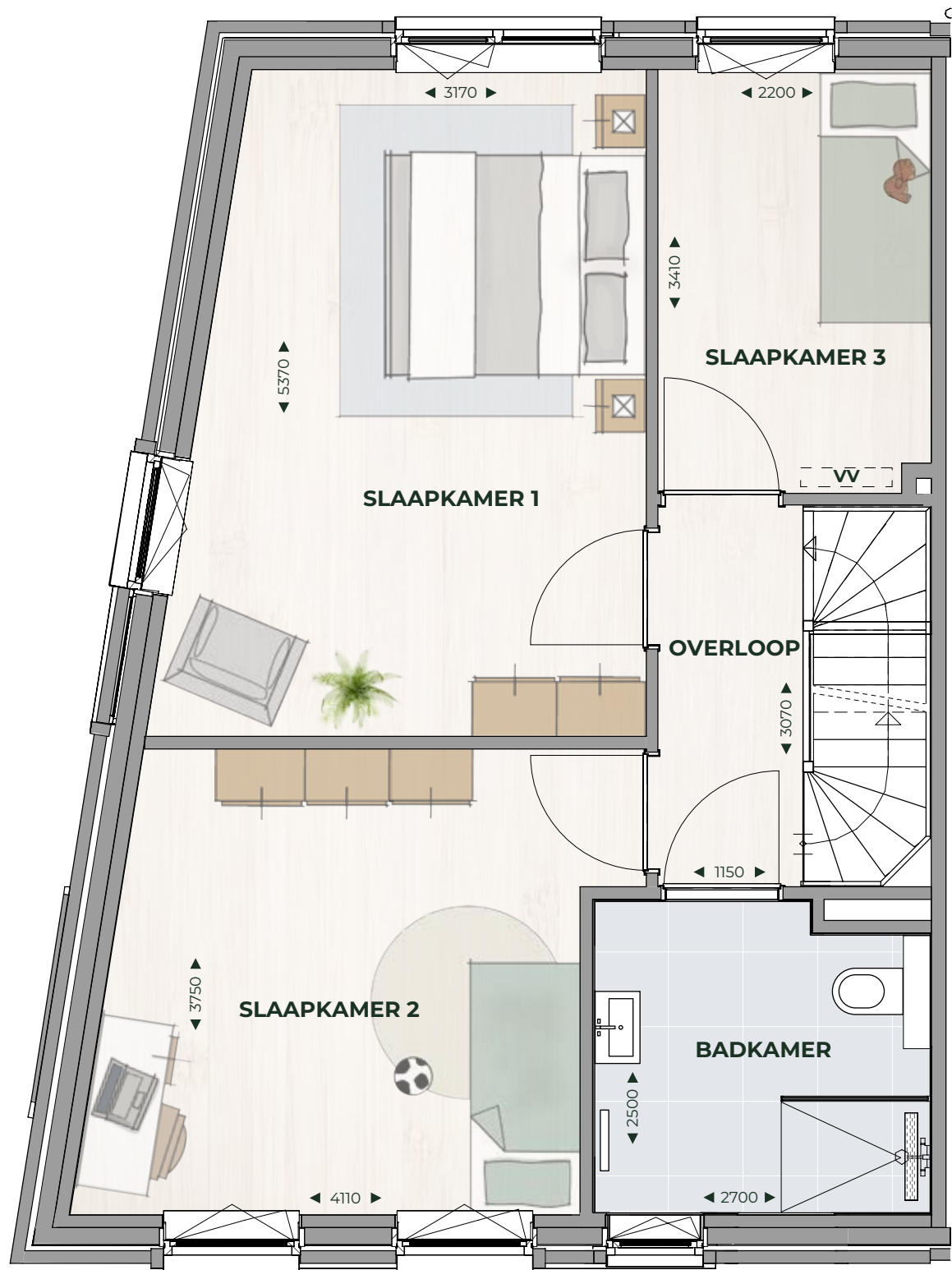


TYPE D1

1e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 24

Schaal 1:50

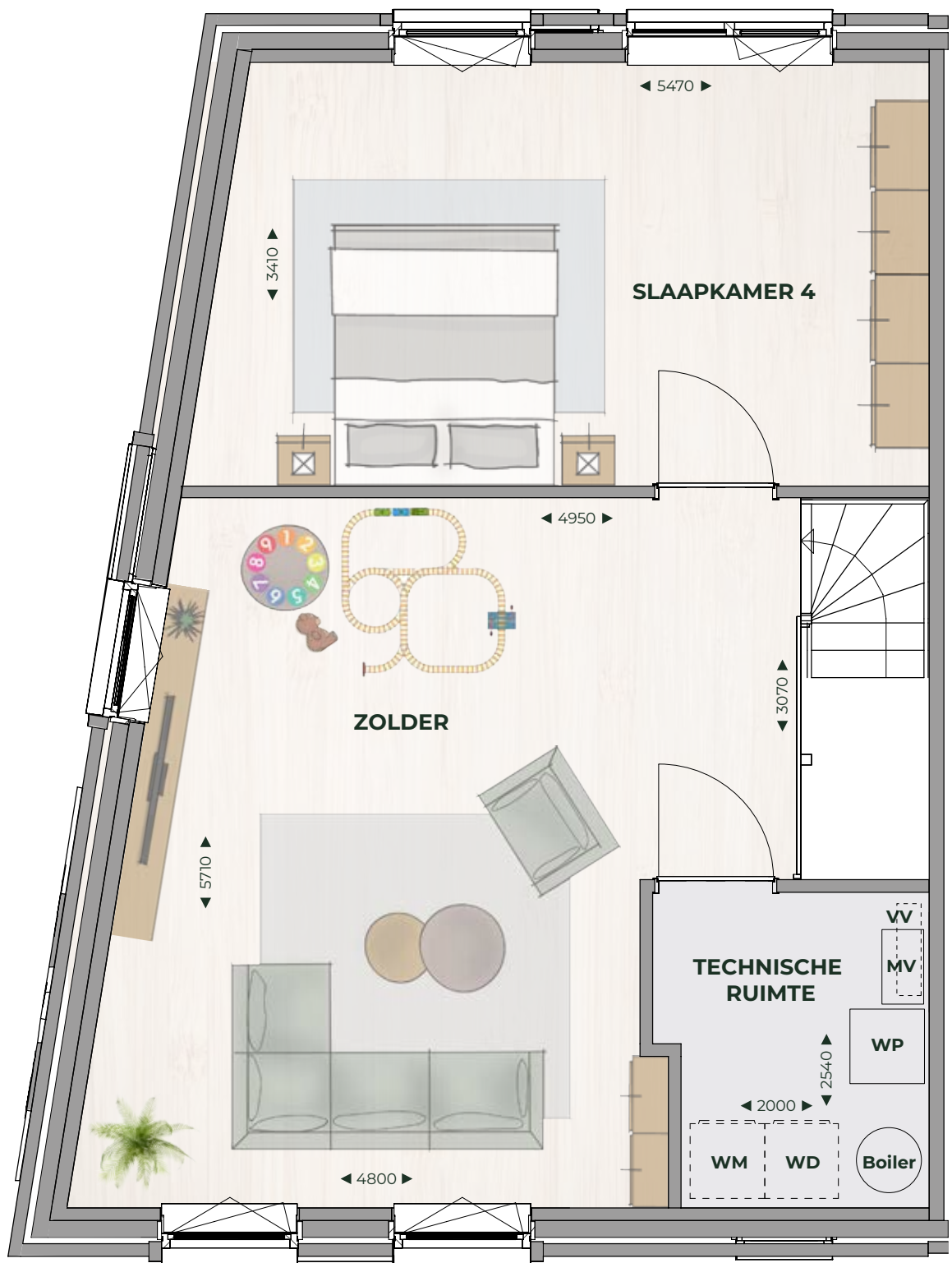


TYPE D1

2e verdieping

Bouwnummer getekend:
bnr. 24

Schaal 1:50





VIDEWONING (OPTIE)

Ruimte om te groeien – kies voor de videwoning (OPTIE)
**Een huis dat met je meebeweegt, waar licht en ruimte
samenkomen – dát is de videwoning. Zoals weergegeven op de
optietekening biedt deze indeling een open vide die zorgt voor
een heerlijk ruimtelijk gevoel en volop daglicht. Ideaal voor jonge
gezinnen die houden van lucht, overzicht en vrijheid in huis.**

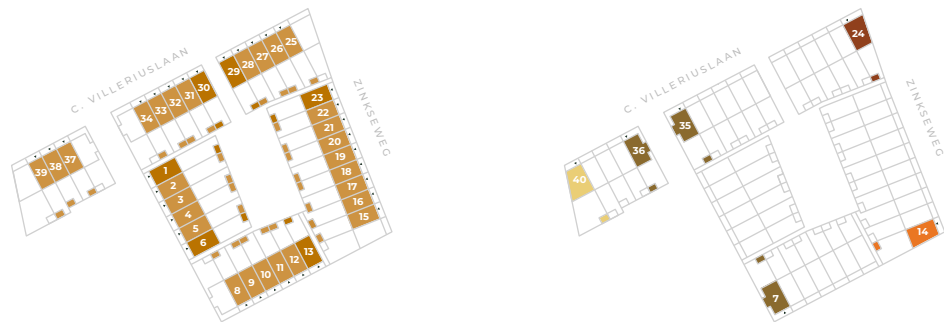
De moderne stalen trap met houten treden past perfect bij een modern gezin: robuust, stijlvol en praktisch in gebruik. Op de verdieping zorgt het Frans balkon met een schuifdeur voor een frisse uitstraling en een fijne verbinding met buiten.

Een thuis waar je elke dag geniet van comfort, sfeer en ruimte – precies zoals je het voor je gezin wilt.

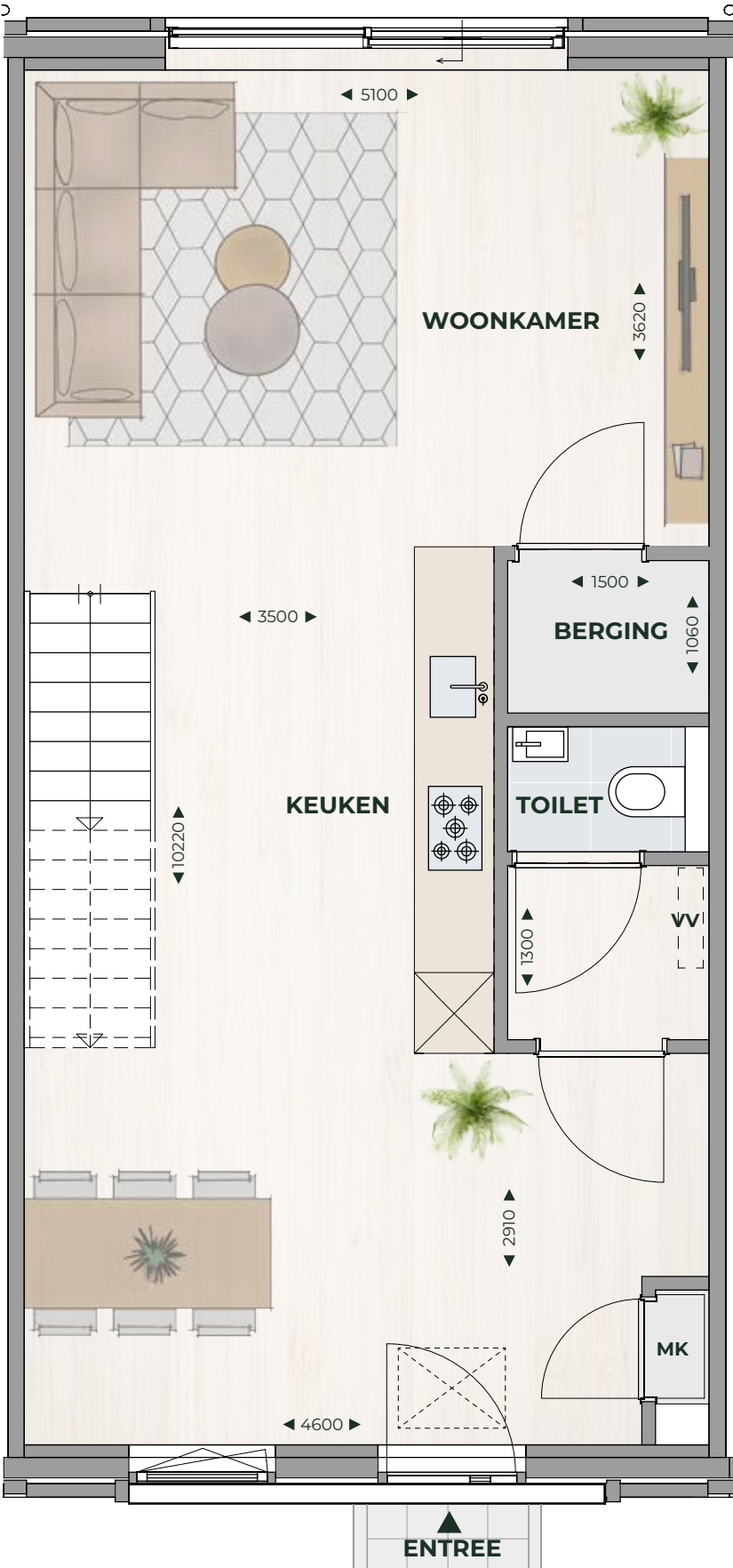
VIDEWONING (OPTIE)

Begane grond

Schaal 1:50
• Woonoppervlakte ca. 146 m²



Disclaimer: Voor het toepassen van de videwoning-optie bij een van de speciale hoekwoningen (bouwnummers 7, 14, 24, 35, 36, en 40) dien je tijdens het koperskeuzetraject de mogelijkheden te bespreken met de aannemer.

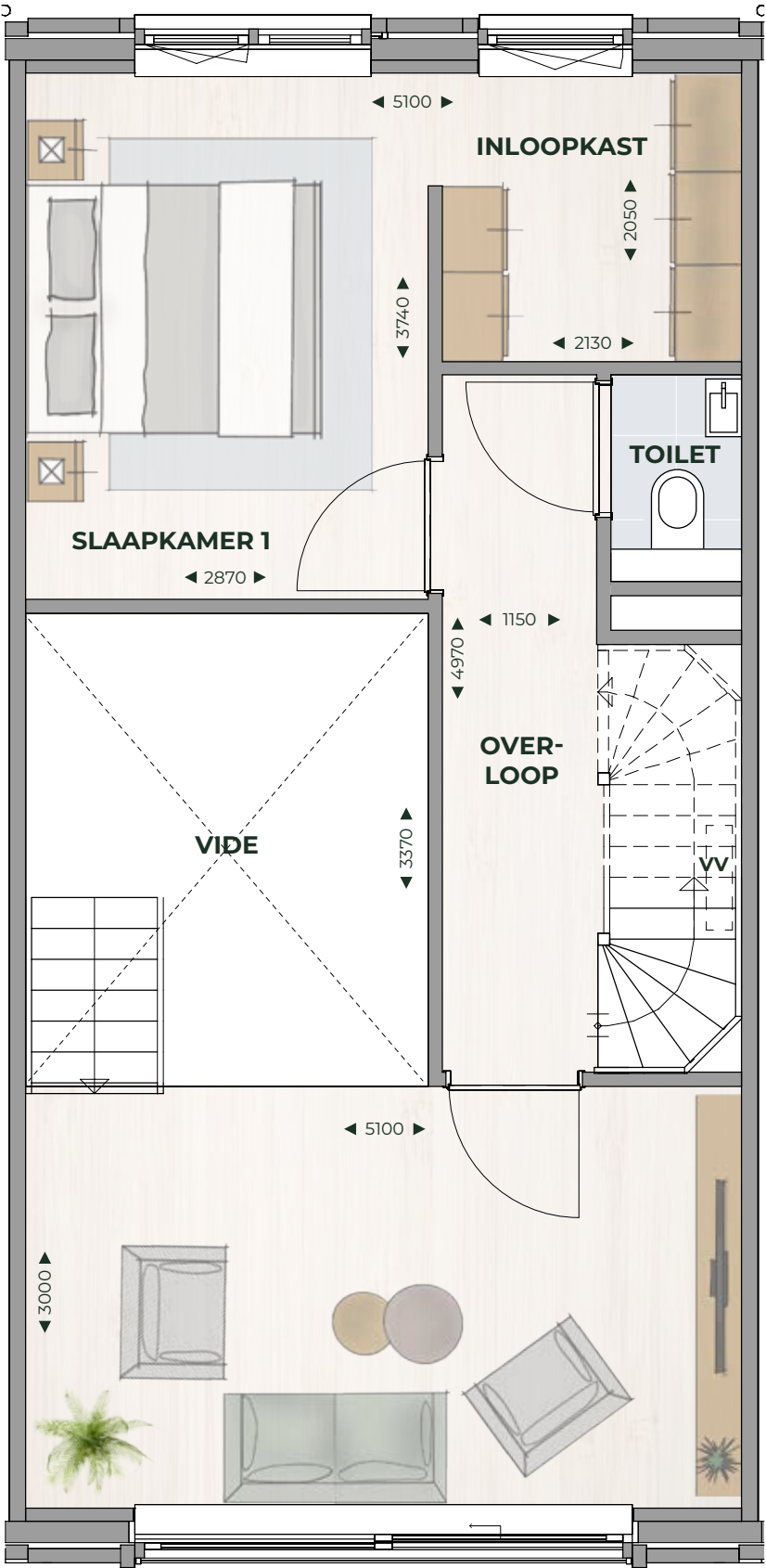


Voor de indeling voortuin en/of pergola zie plattegrond van het betreffende bouwnummer. De gevelaanzichten van de videwoning-optie, inclusief de verschillen met de basiswoning, staan weergegeven op pagina 55.

VIDEWONING (OPTIE)

1e verdieping

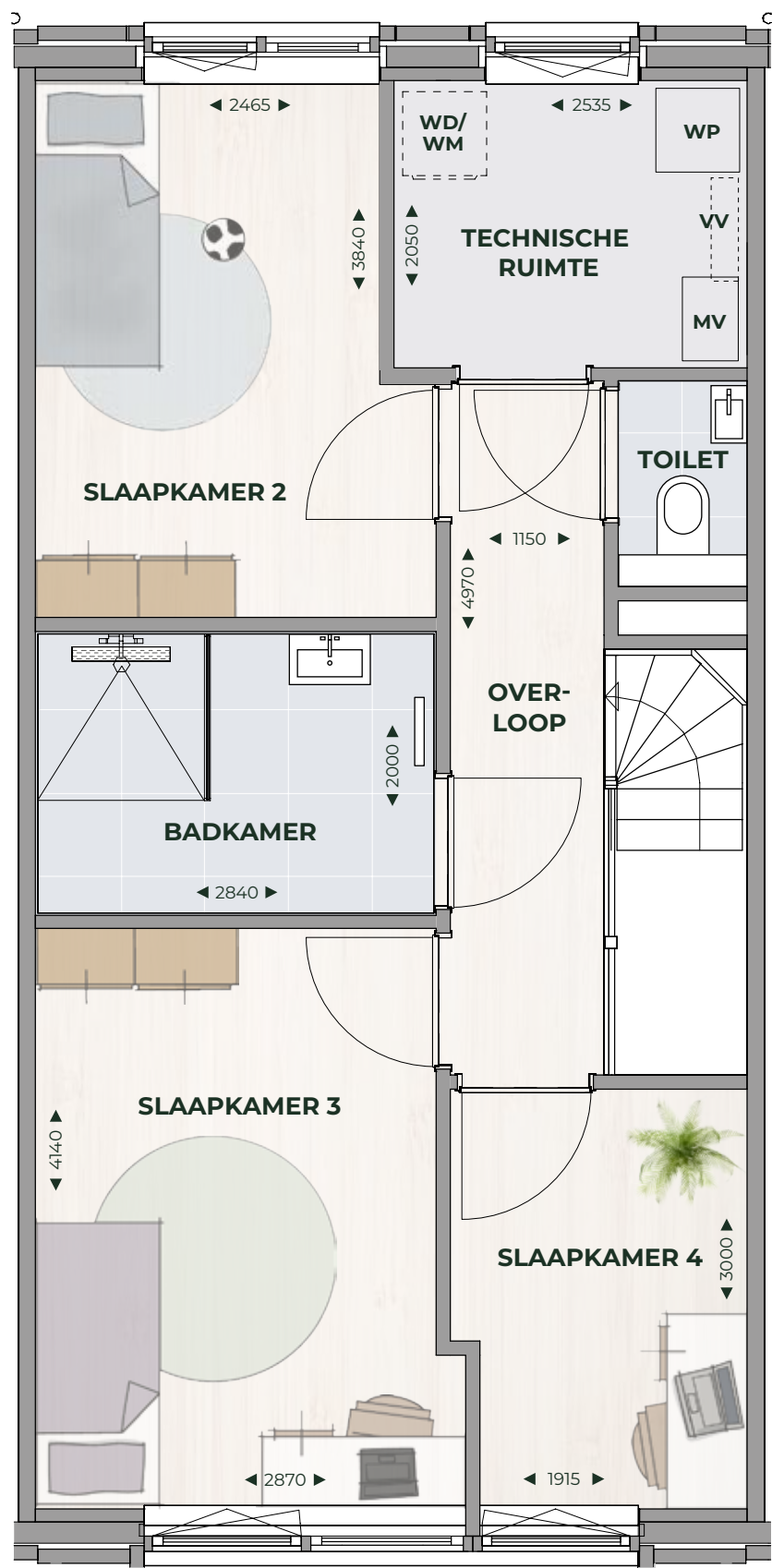
Schaal 1:50



VIDEWONING (OPTIE)

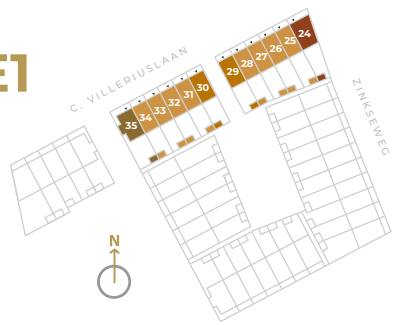
2e verdieping

Schaal 1:50





GEVELTEKENINGEN / BLOK E1



Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



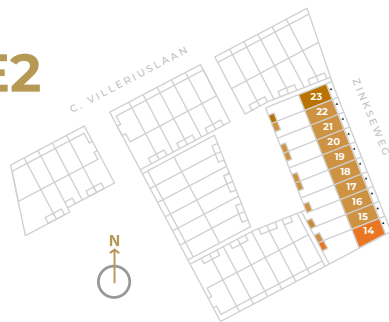
Zijgevel



Zijgevel



GEVELTEKENINGEN / BLOK E2



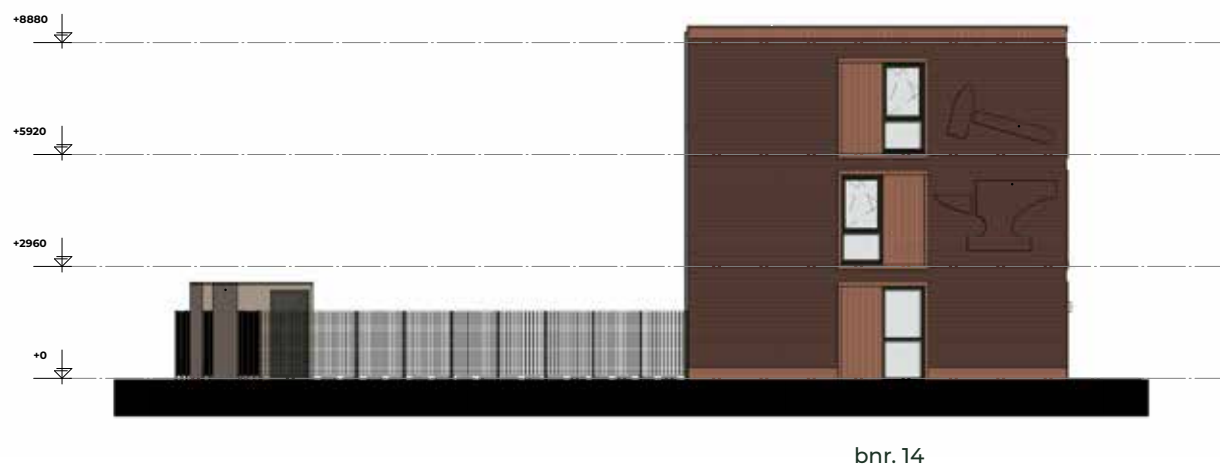
Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



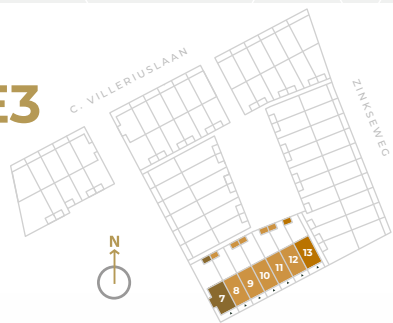
Linkergevel



Rechtergevel



GEVELTEKENINGEN / BLOK E3



Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



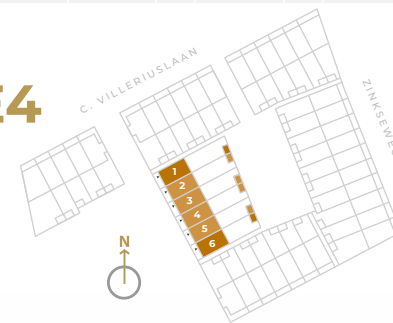
Linkergevel



Rechtergevel



GEVELTEKENINGEN / BLOK E4



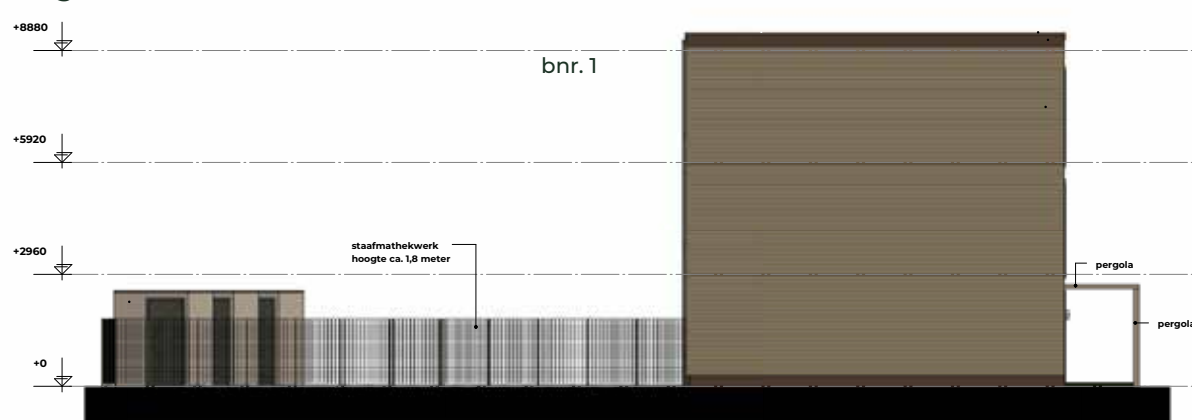
Voorgevel (straatzijde)



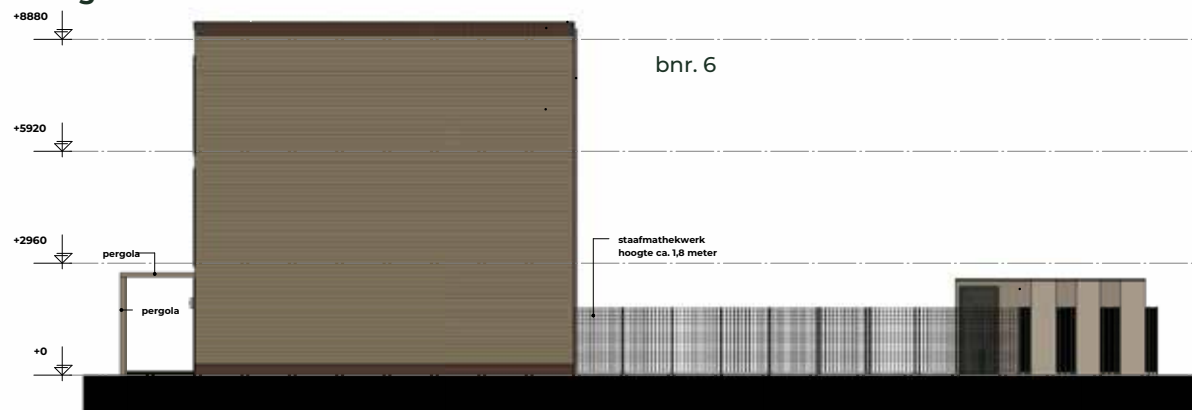
Achtergevel (tuinzijde)



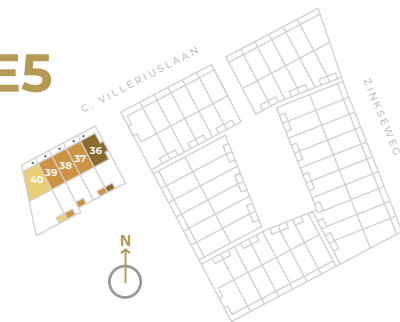
Linkergevel



Rechtergevel



GEVELTEKENINGEN / BLOK E5



Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



Rechtergevel



Linkergevel



GEVELTEKENINGEN
BASIS EN OPTIE



BASIS

Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



TYPE A1 (OPTIE)

Voorgevel (straatzijde)



Achtergevel (tuinzijde)



Let op: De geveltekening toont een woning in blok E1. Bij de overige woningen komt de kleur van het metselwerk overeen met het betreffende blok en bouwnummer.

GEVELTEKENINGEN
BERGINGEN



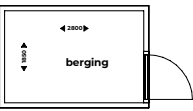
Zijgevel



Aanzicht tuinzijde



Zijgevel



Plattegrond enkel berging



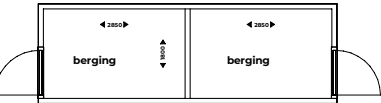
Zijgevel



Aanzicht tuinzijde



Zijgevel



Plattegrond dubbele berging



De impressie is bedoeld om een sfeer van het project weer te geven en is een interpretatie van hetgeen op de tekeningen is weergegeven.
De inrichting, terras/balkon indeling, bomen, beplanting, paden en dergelijke zijn fictief gekozen. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.



VOOR VERKOOP EN INFORMATIE:



Kolpa v/d Hoek
MAKELAARS & TAXATEURS SINDS 1915



Rabobank

Kolpa van der Hoek

Voorweg 2

3233 SK Oostvoorne

0181 - 484 000

oostvoorne@kolpavanderhoek.nl

Nieuwbouw@rabobank.nl



WWW.DEGROENEWARANDE.NL

DE GROENE WARANDE IS EEN ONTWIKKELING VAN:

