



# REMSTEE HOEVE

*Zoetermeer*



## INHOUD

- 4** Exterieurimpressie  
hoevewoningen
- 6** Originele bouwtekening  
uit 1926
- 8** Geschiedenis
- 12** Interieurimpressie  
type D
- 14** Exterieurimpressie  
vogelvlucht
- 16** Locatie
- 18** Situatie
- 19** Wonen op het erf
- 20** Het plan
- 22** Exterieurimpressie  
vrijstaande woning
- 25** Duurzaamheid
- 26** Interieurimpressie  
type C

## *Inleiding*

Heeft u altijd al bijzonder willen wonen? In een karakteristieke woning waarvan er maar één in heel Nederland staat en dus echt uniek is? En ook nog eens met voldoende ruimte om uw specifieke woonwensen in te vullen? Dan is dit uw kans!

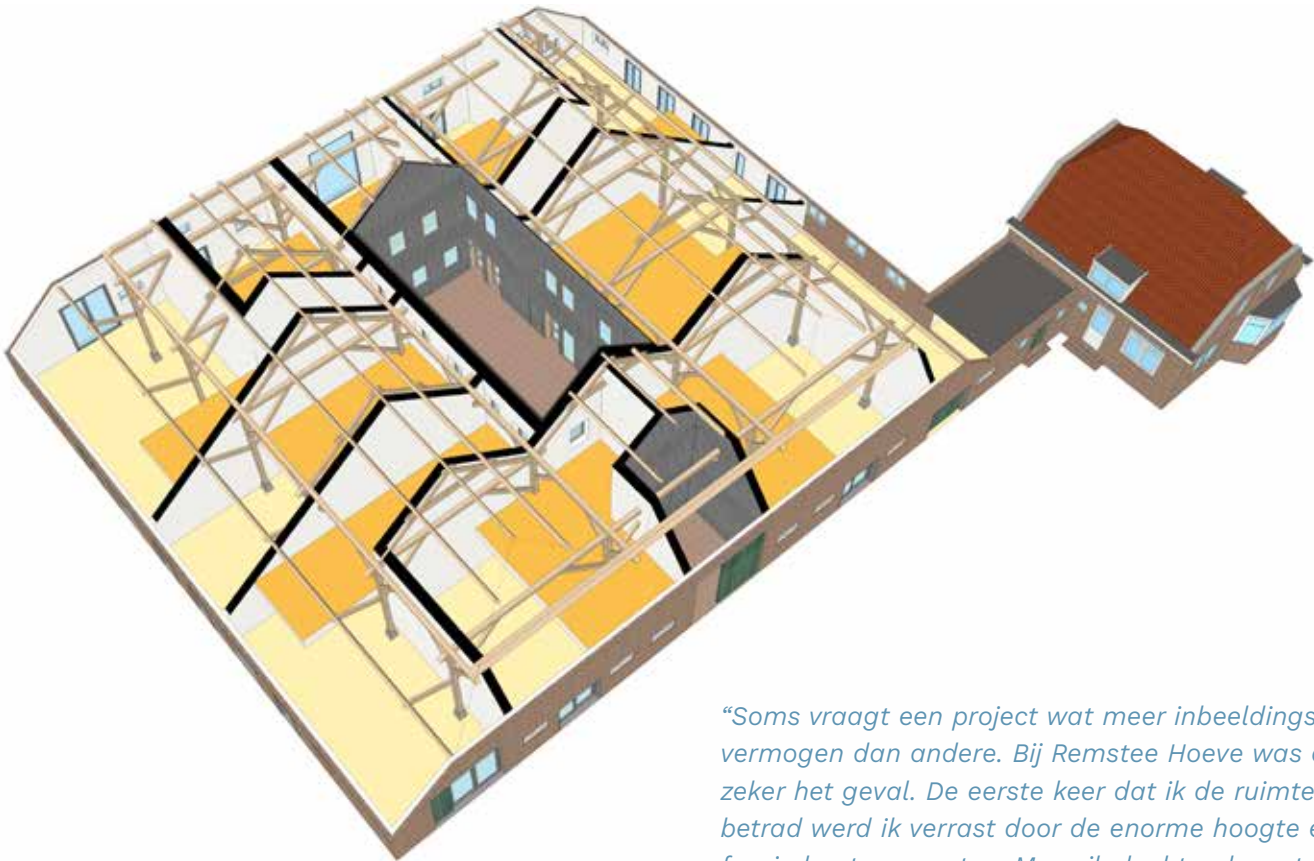
Aan het historische lint Zegwaartseweg is in 1927 een akkerbouwbedrijf opgericht. De boerderij met driekapsschuur naar Gronings ontwerp is één van de zeldzame monumenten van Zoetermeer. Door de cultuurhistorische waarde heeft het geheel in 1993 de monumentale status gekregen. Dit gemeentelijke monument krijgt een nieuw leven door de transformatie naar tien royale hoevewoningen. Op het ruime erf wordt ook nog een vrijstaande woning gerealiseerd.

In deze brochure nemen wij u mee in de geschiedenis van het gebouw en hoe de transformatie zal plaatsvinden. Het plan en de woningen worden nader toegelicht zodat u een goede indruk zal krijgen van de mogelijkheden.

*“Als ik aan de schuur denk dan zie ik de aardappelen hoog opgestapeld en volle graansilo’s die reikten tot de nok van het dak.*

*Aardappels en graan werden opgehaald door grote vrachtauto’s die maar net onder de deur door konden en vanwege de zware lading met moeite de Zegwaartseweg weer haalden.”*

**Huib Janse**  
(voormalig eigenaar van de hoeve)



*“Soms vraagt een project wat meer inbeeldingsvermogen dan andere. Bij Remstee Hoeve was dat zeker het geval. De eerste keer dat ik de ruimte betrad werd ik verrast door de enorme hoogte en de fraaie houten spanten. Maar ik dacht ook: wat een uitdaging om hier woningen te kunnen maken! We hebben behoorlijk gestudeerd op een juiste opdeling van de totale oppervlakte van 30 x 35 meter. De introductie van de patio bood daarbij uitkomst om op een goede manier woningen te kunnen maken en de monumentale waarde van het pand zo veel mogelijk in ere te behouden.*

*Het is prachtig om te zien wat het plan uiteindelijk is geworden. Met een team van bevlogen professionals hebben we met veel plezier aan dit plan gewerkt. Ik kan niet wachten om het resultaat in werkelijkheid te ervaren en hoop dat u er net zo enthousiast over bent.”*

**Wouter Verheij**  
(Verheij Vastgoedontwikkeling)

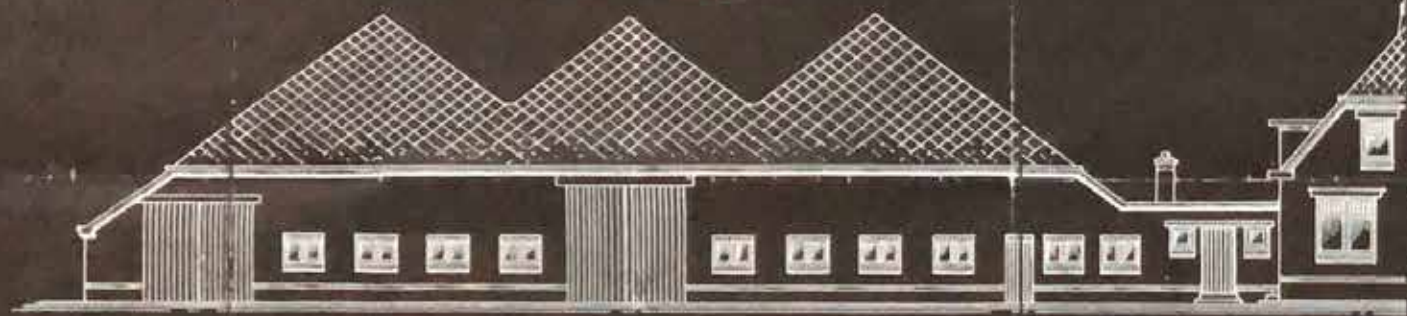




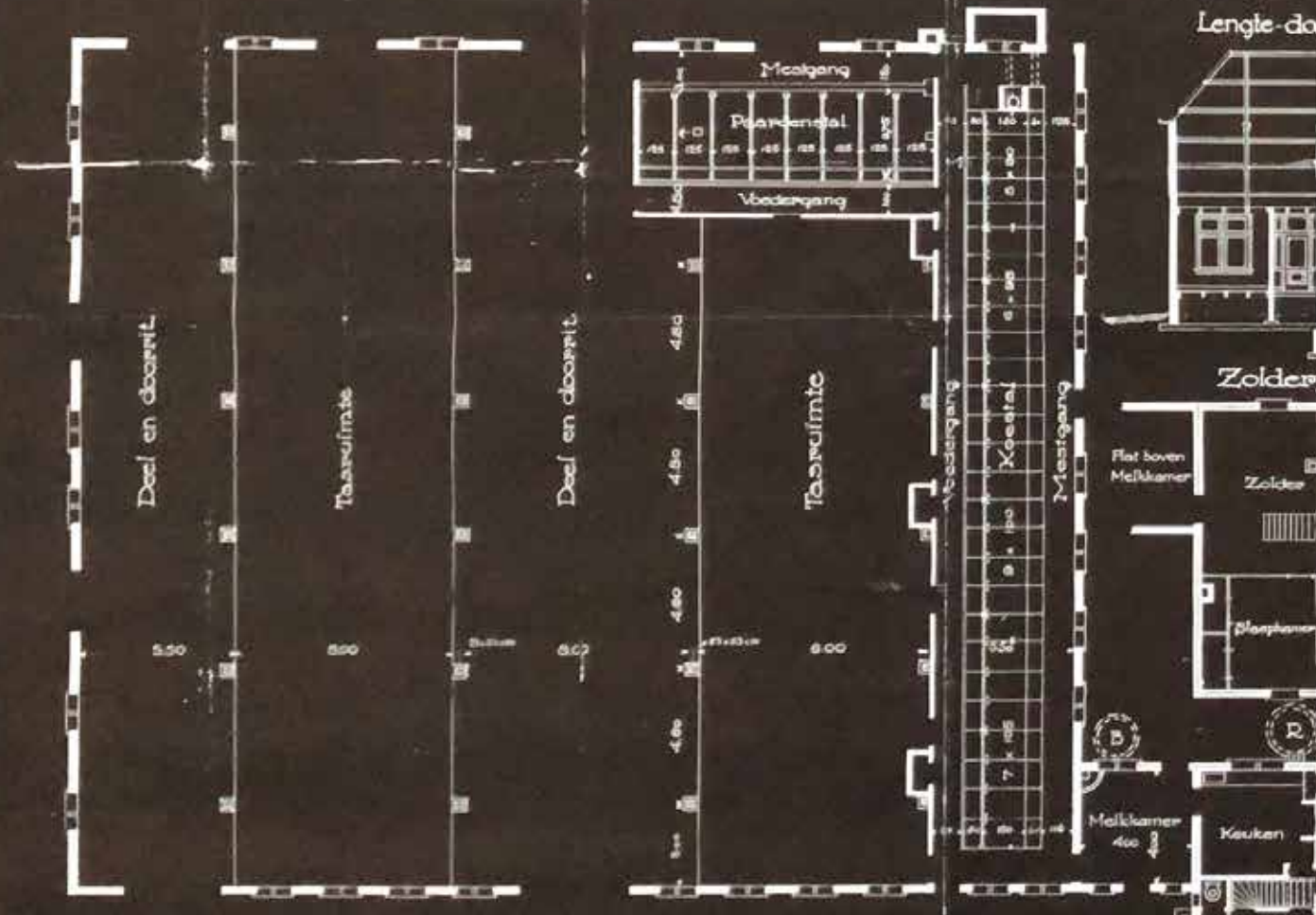
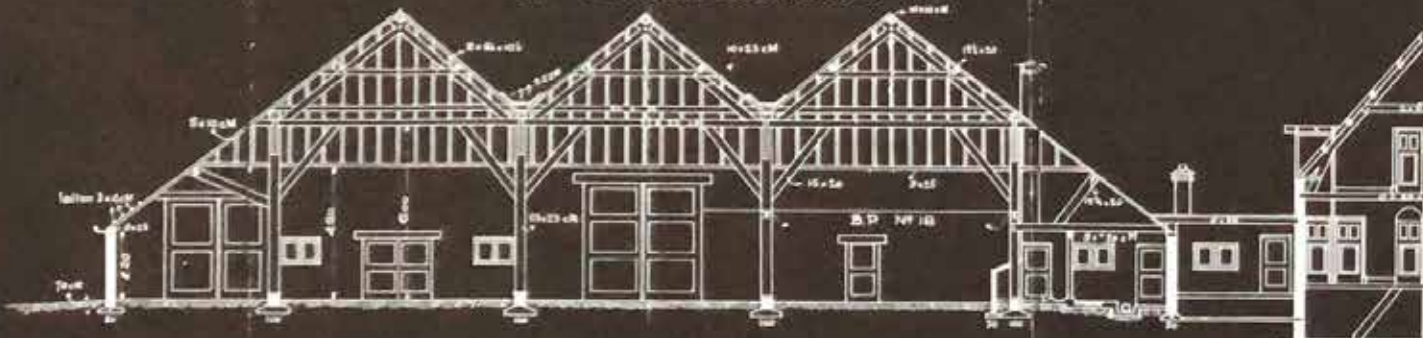


**REMSTEE  
HOEVE**

Voorgevel



Breedte-doornede



Baaneground-indeeling

Langte-doornede



Zolder

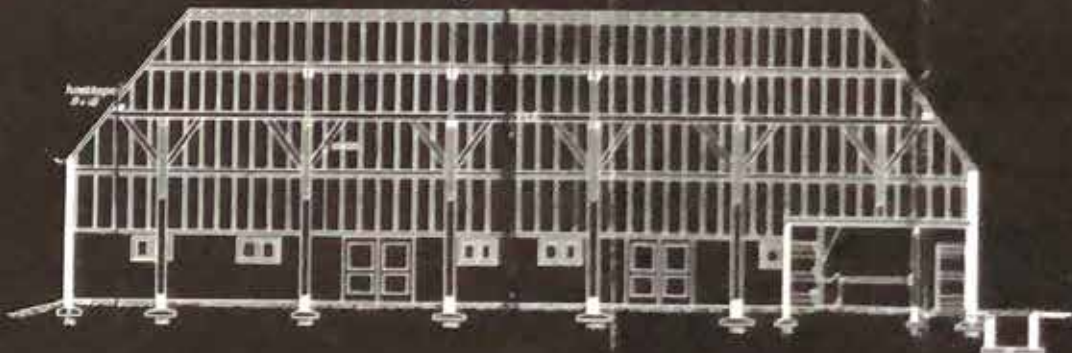




∞ Zg-gevel ∞



∞ Lengte lozenede ∞



lozenede



plan.



Ontwerp van een Bouwmanwoning

∞ met Landbouwechuur ∞

voor rekening van den Heer J. Janse

te

∞ Zegwaard ∞

Schaal 1 à 100.



Handwritten signature or initials.



1930

## *Hoe is de boerderij ontstaan?*

De hoeve 't Hof Remstee is in 1927 gebouwd door de van oorsprong Zeeuwse familie Janse. Omdat er in Zeeland geen landbouwbedrijf te vinden was en er in Groningen meer mogelijkheden lagen, is de familie Janse in 1920 hun landbouwbedrijf gestart in Groningen. De boerderij in Groningen werd in 1926 echter opnieuw openbaar verpacht. De familie zag zich vanwege de hoge prijs genoodzaakt het bedrijf elders voort te zetten. In het toenmalige Zegwaard greep de familie de kans aan het bedrijf voort te zetten en stichtte men deze boerderij.

Generaties terug was de familienaam Remstee. 't Hof betekende in Zeeland boerderij, hoeve zegt men in deze regio. 't Hof Remstee is de naam die de familie de boerderij pas later heeft gegeven. In februari 1927 is men begonnen met de bouw en in augustus waren de boerderij en de bedrijfsgebouwen klaar. Het bedrijf was 60 hectare groot en onderscheidde zich van de meeste andere omdat het een zuiver akkerbouwbedrijf was. De boerderij is naar

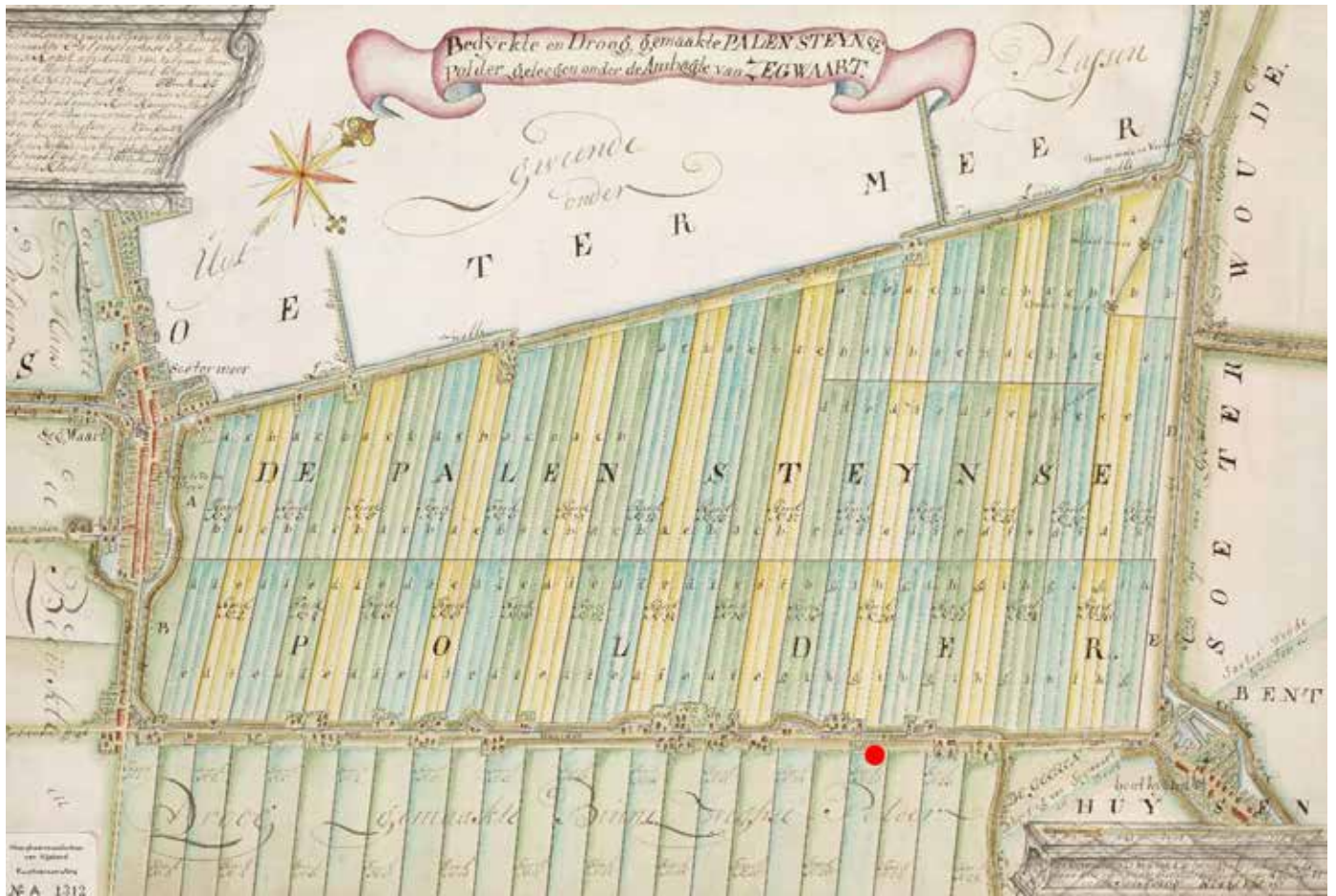


Akkerbouwer Jan Janse, die vanuit Zeeland via Groningen in het Zuid-Hollandse Zoetermeer terecht kwam.



1950





De drooggelegde Palenstynse Polder en de verkaveling van het gebied op de kaart die in 1763 door Klaas Vis werd vervaardigd. De plek van de rode stip is de locatie waar in 1927 't Hof Remstee werd gebouwd.

Gronings model gebouwd; met een driekapschuur. Zo verrees er een Groningse boerderij met een Zeeuwse naam in de Binnenwegse Polder van toen nog gemeente Zegwaart.

Het geheel is ontworpen door de architect/bouwkundige L. Dekker uit Zevenhuizen die samenwerkte met firma De Graaf uit Moerkapelle. Het complex kan binnen de omgeving van Zoetermeer een vreemde eend in de bijt genoemd worden. Karakteristiek voor de streek is namelijk het boerderijtype waarbij het woonhuis en het bedrijfs gedeelte onder hetzelfde dak zijn geplaatst en gescheiden worden door een brandmuur. Het bedrijfs gedeelte is doorgaans driebeukig en geplaatst onder een zadeldak. De boerderij aan Zegwaartseweg wijkt daar in alles van af.

Het boerderijcomplex dat door L. Dekker is ontworpen bestaat uit een woonhuis dat middels een tussenlid is verbonden met een zeer grote drieledige schuur. Het woonhuis van de boerderij wordt ontworpen in een voor die tijd kenmerkende architectuur die duidelijk geënt is op de vormtaal en detaillering van het burgerlijke woonhuis. De gevels die direct in het zicht waren, werden dan voorzien van accenten in het metselwerk of opvallende topgevels. De ontwikkeling waarin een meer duidelijke scheiding tussen wonen en werken ontstond, vond zijn oorsprong grofweg in de achttiende eeuw. Vanaf deze periode worden de oude woongedeelten aan de nieuwe woonwensen en -eisen aangepast.





2022

## Luctor et Emergo

*Luctor et Emergo is de wapenspreuk van de provincie Zeeland. Deze Latijnse spreuk betekent zoveel als 'ik worstel en kom boven'. Vaak wordt gedacht dat de bekende wapenspreuk te maken heeft met de Zeeuwse strijd tegen het water. In werkelijkheid nam Zeeland de wapenspreuk tijdens de Tachtigjarige Oorlog aan, toen men het opnam tegen de Spaanse koning Filips II.*

Vanaf de achttiende eeuw wordt de uitstraling van boerderijen en de bijgebouwen in Nederland rijker, en de ontwikkeling van deze tendens komt vanaf het midden van de negentiende eeuw goed op stoom. De vormtaal, woonhuisopzet en detaillering zoals deze in de genoemde periode in de burgerlijke bouwkunst worden toegepast, vinden hun weg in de opzet en vormgeving van de boerenwoningen. In die periode was het niet ongebruikelijk dat de boer zijn, relatieve, welstand aan de buitenwereld toonde. Uiteraard ging de meeste aandacht uit naar de gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar waren.

Veelal werd voor de opzet en detaillering geput uit de voorbeeldboeken voor bouwkunst die in deze periode veelvuldig werden geraadpleegd. Een eclectische architectuur, waarbij elementen uit verschillende architectuurstromingen door elkaar worden gebruikt, lijkt het meest favoriet te zijn binnen de



*“Een prachtige kathedraal van hout was mijn eerste indruk toen ik de ruimte van de monumentale schuur voor het eerst binnenstapte.*

*Als architect word je hier enthousiast van. Je voelt de historie van de plek en elke woning is uniek, dat maakt dit project zo bijzonder”.*

**Marc Ibelings**  
(Ibelings van Tilburg architecten)

boerenwoningen. Voor de buitenwereld was zo zichtbaar dat de boer ‘goed boerde’, en zich een goed en representatief woonhuis kon veroorloven. Een huis dat ook duidelijk was bedoeld als woning, en geen verlengde was van het bedrijfsgebouw, zoals in vroeger tijden. De bijgebouwen werden in dezelfde geest ontworpen, maar veelal iets terughoudender qua detaillering.

Bij Remstee Hoeve, de boerderij die door Janse ‘Luctor et Emergo’ werd genoemd en later door zijn zoon tot ‘t Hof Remstee omgedoopt, ziet u dit terug.

## 1993

Bij 't Hof Remstee hoorde destijds zestig hectare grond. In de schuur, naar Gronings model met drie lange en hoge kappen, werden onder meer aardappelen en graan opgeslagen. In de jaren negentig verloor de

boerderij zijn agrarische functie: het akkerland was nodig voor woningbouw. Waar ooit gewassen werden geteeld, staan nu woningen. In 1993 kreeg de hoeve de status van gemeentelijk monument.



► Interieurimpressie type A



**REMSTEE  
HOEVE**







.....  
Vanaf Zoetermeer Oost en Centrum West zijn er prima OV-verbindingen. De dichtsbijzijnde tramhalte aan de Willem Dreeslaan bevindt zich op 10 minuten loopafstand.

.....  
Met de auto bent u zo op de A12 richting Den Haag of Utrecht. Andere grote steden als Leiden en Rotterdam zijn binnen 30 minuten bereikbaar.

.....  
Via de Zegwaartseweg is het ongeveer 12 minuten fietsen naar de gezellige Dorpsstraat van Zoetermeer.



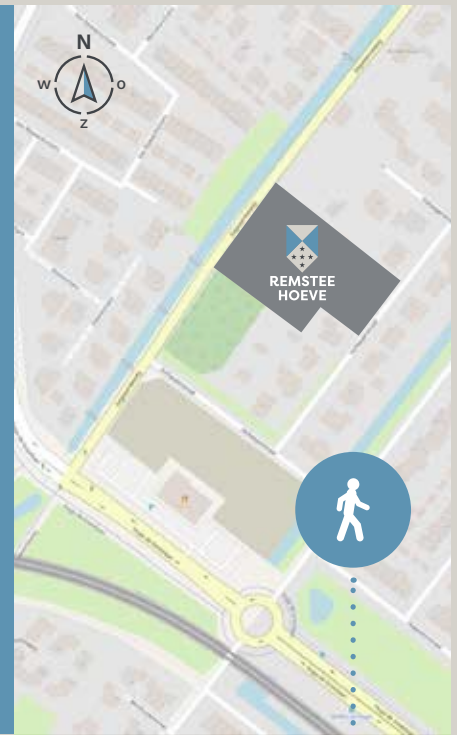
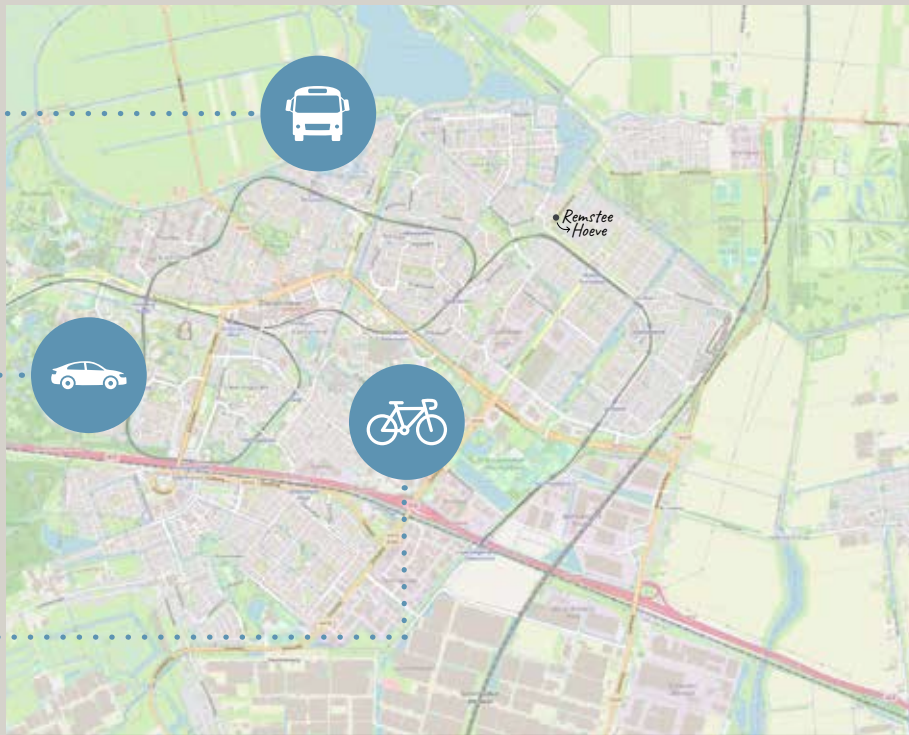
## *Wonen aan de Zegwaartseweg*

Het behoeft geen uitleg dat Zoetermeer erg centraal in de Randstad ligt. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer bent u bijvoorbeeld zo in Den Haag, Leiden of Rotterdam. Maar in Zoetermeer zelf is ook van alles te vinden. Naast winkels voor de dagelijkse boodschappen heeft Zoetermeer een rijk winkelaanbod in het Stadshart.

Of misschien gaat u liever naar de knusse en karakteristieke Dorpsstraat waar u met ongeveer 12 minuten fietsen bent. In de Dorpsstraat vindt u winkels en allerlei gezellige restaurants en cafés. Ook voor cultuur en sport kunt u prima terecht in Zoetermeer. Met het Stadstheater, de bioscoop en de vele verenigingen heeft u ruime mogelijkheden voor een avondje uit of om uw hobby te beoefenen. Wilt u de rust en ruimte opzoeken?







Vanuit huis zijn heel veel leuke wandelroutes te bedenken. Kiest u vandaag voor een rondje Noord Aa of voor een flinke wandeling door het Bentwoud (met ruim 800 hectare het grootste aaneengesloten bosgebied in de Randstad)?

Ook dat kan: Zoetermeer ligt namelijk middenin het Groene Hart. Richting het noorden bent u al snel in het Bentwoud en in waterrijk natuur- en recreatiegebied Noord Aa.

Zoetermeer groeide de laatste jaren flink en is nu de derde stad van Zuid-Holland met bijna 126.000 inwoners. Toch heeft de stad nog wat karakteristieke dorpse eigenschappen zoals onder andere de Zegwaartseweg die al in de dertiende eeuw werd aangelegd. Deze oude verbindingsweg met aan één zijde water doorkruist een groot deel van de stad en op veel plekken is de oorspronkelijke lintbebouwing nog zichtbaar. Eén van de oudste boerderijen dateert zelfs uit de periode rond 1750.

De boerderijen zijn niet meer in bedrijf en omgebouwd tot woning, bedrijf of horecagelegenheid. Het historisch groene lint is autoluw en zeer geliefd bij wandelaars en fietsers. En bij mensen die rustig willen wonen in bruisend Zoetermeer. De kansen om te kunnen wonen aan de Zegwaartseweg zijn echter zeer beperkt. Met de transformatie van Remstee Hoeve komt daarin verandering. Dit is een unieke, ruime, groene plek nabij de vele voorzieningen die Zoetermeer te bieden heeft.



# Situatietekening

Niet op schaal.





## Wonen op het erf

Op het erf staat prominent en centraal de hoeve met daarin de tien nieuwe woningen. Aan de zijde van de Hofwegenstraat is op het erf zorgvuldig de vrijstaande woning gepositioneerd.

Er is door de landschapsontwerper Martijn Tillema van Buro Beuk veel aandacht besteed aan de inrichting van de buitenruimte om de verschillende functies zodanig in te passen waarbij de uitstraling van het oude boerenerf behouden blijft.

Als u via de Zegwaartseweg of Hofwegenstraat thuis komt parkeert u de auto op een privé parkeerplaats. Elke woning in de hoeve beschikt over twee eigen parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande woning is aan de zijde van de Hofwegenstraat parkeerruimte gereserveerd voor 2 auto's.

Elke woning beschikt over een riante buitenruimte. De tuinen van de hoevewoningen zijn veelal 5 meter diep en door de royale breedte tot maar liefst 109 m<sup>2</sup> groot. Ook de vrijstaande woning krijgt een ruime tuin. Verder wordt het erf groen ingericht met bomen, weelderige en kleurrijke beplanting en gras. Zo kunt u vanuit de woning en vanaf uw privéterras genieten van een fraai aangelegde gemeenschappelijke tuin. De hoeve zelf komt op zo'n mooi ingericht erf ook goed tot zijn recht.

Op deze impressie van de open patio in het hart van de Hoeve zijn de voordeuren mooi zichtbaar. De deuren van de bergingen zijn nagenoeg onzichtbaar doordat de gevelbekleding doorlopend is aangebracht. Dat schept rust in het aanzicht.





## *Het plan*

**Om in de hoeve 10 woningen te creëren en tegelijkertijd de uitstraling van het gebouw zoveel mogelijk te behouden is een open patio in het hart van het gebouw ontworpen. Architect Marc Ibelings van Ibelings Van Tilburg Architecten heeft vanuit dit hart van het gebouw de woningen vormgegeven.**

Alle voordeuren van de woningen en de bergingsdeuren zijn gelegen aan de patio. Bij een aantal woningen zijn de (fiets)bergingen direct vanuit de woning bereikbaar. De bestaande kozijnen worden op verschillende manieren gebruikt. Sommige kozijnen blijven qua omvang gelijk en een deel van de kozijnen wordt vergroot door deze door te trekken tot aan de begane grond. De oorspronkelijke grote groene schuifdeuren bij de woningen zijn zodanig ontworpen alsof deze nog een stukje open staan. In veel woonkamers ontstaan zo grote glazen puien, van soms zelfs ruim 3 of 4 meter hoog, met aan de buitenkant een knipoog naar de oorspronkelijke schuifdeuren. Dit principe is ook gehanteerd bij de hoofdentree van het gebouw. Daar staat de groene schuifdeur ook een stukje open en nodigt u uit om binnen te komen. Als u binnen stapt wordt u verrast door de open patio.



De architect heeft veel aandacht besteedt om in de woningen de karakteristieken van het gebouw zo veel mogelijk te ervaren. De indeling van de woningen en de positie van de woningscheidende wanden in relatie tot de houten spanten zijn zorgvuldig ontworpen. Hierdoor ervaart u in elke woning de indrukwekkende hoogte van de dakkap en zijn de prachtige houten spanten in het zicht.

De indeling van de woningen is zeer divers, geen enkele woning is hetzelfde. Maar voor alle woningen geldt dat er veel mogelijkheden zijn om deze op uw specifieke woonwensen af te stemmen. De hoewoningen zijn veelal ingedeeld met op de begane grond een hoofdslaapkamer met badkamer. Op de verdieping kunnen de (klein)kinderen slapen en heeft u voldoende ruimte om uw hobby uit te oefenen of om te werken. Ook op de verdieping is het mogelijk om een badkamer een apart toilet te realiseren.

## Vrijstaande woning

De vrijstaande woning is geheel in stijl van de hoeve ontworpen. Door er een zogenaamde schuurwoning van te maken sluit deze qua uitstraling naadloos aan bij de hoeve en wordt de sfeer van het boerenerf versterkt. Leuk detail: de houten geveldelen in de gevel van de vrijstaande woning worden ook toegepast bij de gevels in de patio. De vrijstaande woning kenmerkt zich door een heerlijke royale begane grond, met de woonkamer gelegen aan de tuin. De tuin ligt op het zuidwesten waardoor u volop van de zon kunt genieten. De verschuifbare panelen met lamellen aan de gevel zorgen desgewenst voor meer privacy en ze kunnen dienen als zonwering.

Ook bij de vrijstaande woning heeft u diverse mogelijkheden om de woning in te delen. Zo kunt u bijvoorbeeld kiezen om op de begane grond een slaapkamer met badkamer te maken. Of op de verdieping twee slaapkamers samengevoegd tot een grote werkkamer.

*“Dit monumentale gebouw restaureren en in functie wijzigen met aandacht voor de authentieke detailleringen: dat is iets waar wij als Houtman enthousiast van worden omdat we hier ons oude ambacht in kwijt kunnen.”*

**Gert Houtman**  
(aannemingsbedrijf Houtman)

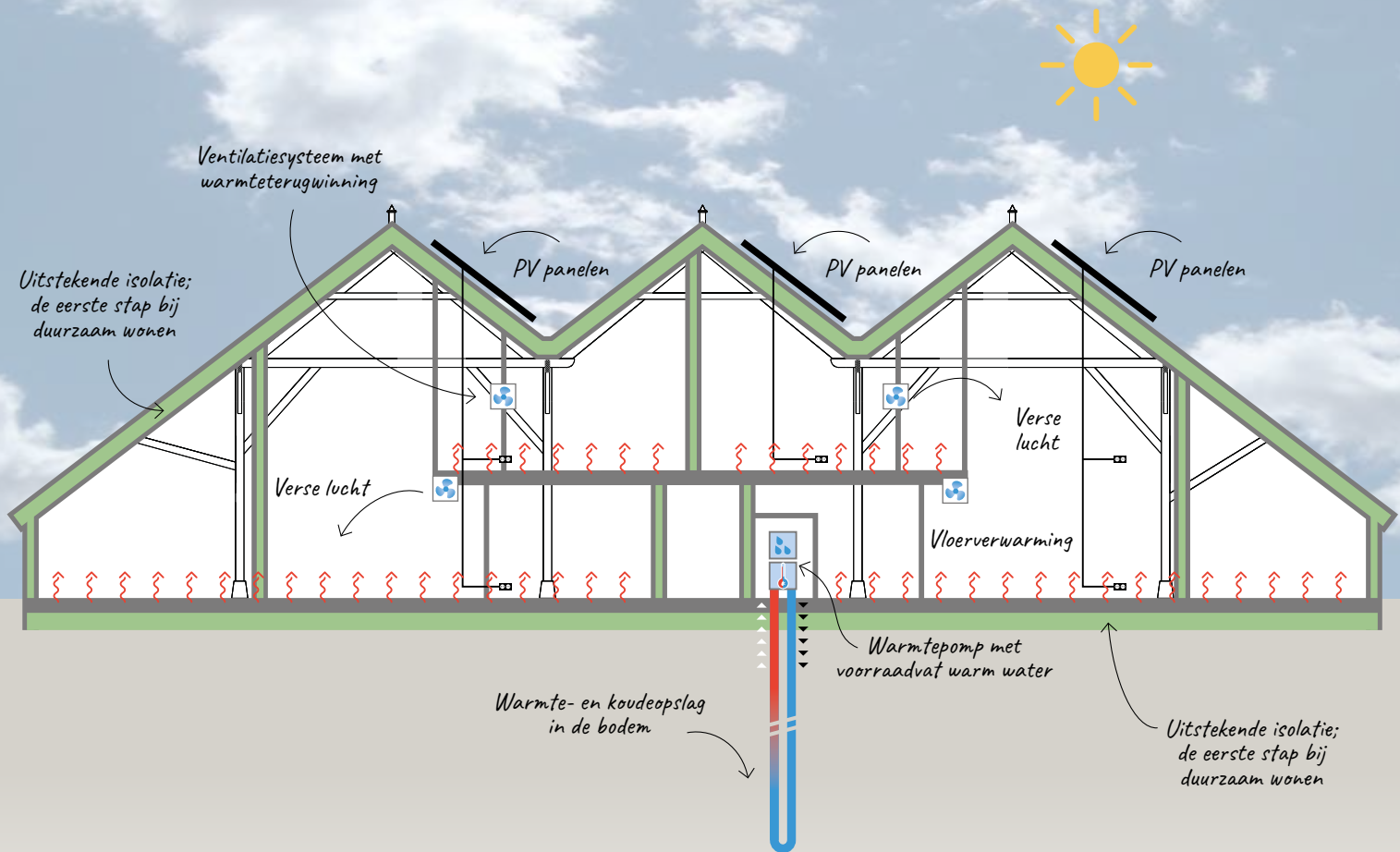




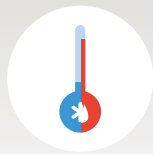
► Exterieurimpressie vrijstaande woning



**REMSTEE  
HOEVE**



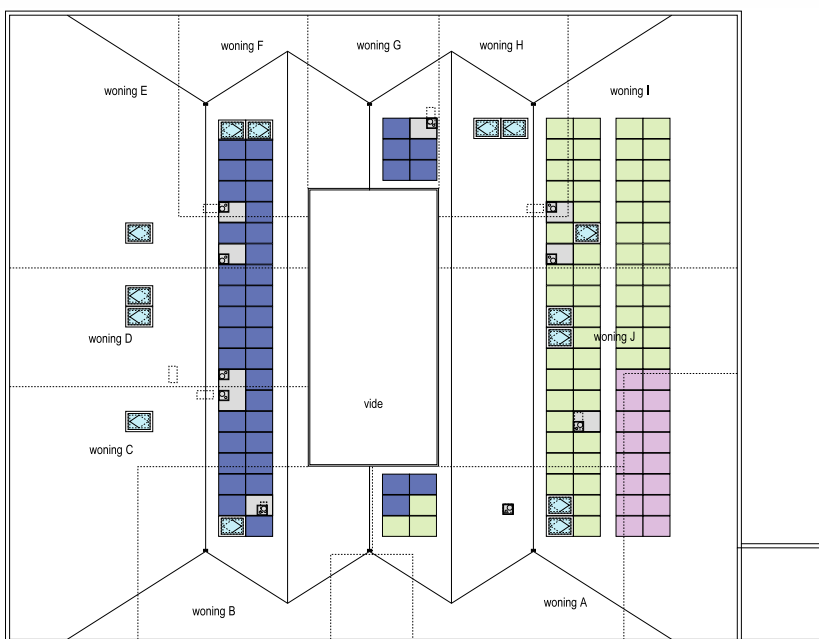
Comfortabel verse lucht in huis met warmteterugwinning



Warm in de winter, topkoeling in de zomer







Energie opgewekt uit PV panelen



## Dakaanzicht

▶ Niet op schaal.

-  Dakraam
-  PV paneel
-  Optioneel PV paneel
-  PV paneel t.b.v. bestaande woning

De PV panelen liggen op deze aangewezen plekken, die zorgvuldig zijn afgestemd met de erfgoedcommissie. Ze liggen in lijn in gesloten vlakken en kunnen uitgebreid worden met aansluitende vlakken.



# Duurzaamheid

*Duurzaam en energiezuinig wonen in een monumentaal pand? Het is mogelijk!*

**De vrijstaande woning wordt nieuw gebouwd, vanzelfsprekend volgens de laatste duurzaamheidseisen. Ook de hoeve wordt volledig duurzaam getransformeerd en geïsoleerd met isolatiewaarden die voldoen aan nieuwbouweisen.**

Om tot het beste resultaat te komen voor comfortabele en duurzame hoevewoningen wordt allereerst de begane grond voorzien van een geïsoleerde betonvloer. Aan de buitenzijde blijft de uitstraling van het monument zoveel mogelijk in tact. Daarom worden de gevels met voorzetwanden aan de binnenzijde geïsoleerd. Alle kozijnen worden voorzien van HR++ glas. Ook het dak wordt vanaf de binnenzijde geïsoleerd. Zo ontstaat een zeer goed geïsoleerde schil. Ondanks het dikke isolatiepakket blijven de spanten en de gordingen vanuit de woningen in het zicht.

Een groot deel van de energie die nodig is voor een comfortabel binnenklimaat wordt opgewekt met behulp van duurzame installatiesystemen. Zo wordt warmte uit de bodem gebruikt om de woningen te verwarmen met een bodemwarmtepomp.

De woningen worden verwarmd door middel van vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping. In de zomer heeft u met dit systeem topkoeling voor het afvlakken van temperatuurpieken.

De woningen worden geventileerd met een warmte-terug-win ventilatiesysteem. Verse buitenlucht wordt daarmee verwarmd door de warme ventilatielucht die de woning verlaat.

Natuurlijk worden de woningen voorzien van PV panelen. Er worden panelen toegepast volgens een zogenaamd 'in-dak' systeem. Ze liggen zo veel als mogelijk op de binnenste daken. Op deze manier zijn ze nauwelijks vanaf de straatzijde te zien. Er zijn 4 PV-panelen per hoevewoning voorzien. Het is mogelijk om optioneel extra PV panelen te plaatsen. De rijen met panelen worden dan doorgelegd en indien nodig kunnen ook 2 stroken panelen op het dak aan de zuid-westgevel geplaatst worden. Zo kan elke hoevewoning het aantal panelen uitbreiden tot maar liefst 9 a 10 panelen. De vrijstaande woning heeft in basis 8 PV panelen met de mogelijkheid om dit aantal uit te breiden.







**REMSTEE  
HOEVE**



# REMSTEE HOEVE

*Zoetermeer*

Verkoop en informatie:

**de**<sup>®</sup>  
**makelaars**  
Jenné | Baars | Jenné

Schoutenhoek 40  
Zoetermeer  
☎ 079-3238838  
✉ info@demakelaars.nu

Ontwikkeling:

 **Verheij**  
vastgoedontwikkeling

**made**<sup>2</sup>  
**develop**

Oktober 2023 | Deze documentatie dient ter indicatie van de woningen en de woonomgeving.  
Aangegeven maten kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er zijn mogelijk opties ingetekend die niet standaard  
in de woning zijn voorzien. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan teksten, afbeeldingen en tekeningen.

**remsteehoeve.nl**