

14 HERENHUIZEN EN
15 APPARTEMENTEN

- CENTRAAL -



Sluiseiland
Vianen

INHOUD

SLUISEILAND VIANEN, KIJK MET JE HART	5
HEERLIJK VERTOEVEN IN DE OMGEVING	6
WATER, GROEN EN EEN HISTORISCH STADSHART	10
WONEN OP SLUISEILAND: HIER WIL JE NIET MEER WEG	12
EEN UNIEKE KANS	15
WE HALEN BUITEN NAAR BINNEN	16
STADS WONEN TUSSEN WATER EN GROEN	21
SAMEN WONEN MET DE EILANDERS	36
HET EILAND GEVOEL	39
DUURZAAM WONEN	41
HET VERHAAL VAN HANS EN HENRIETTE	42

Droom jij ook
weleens van
wonen op een
eiland?



Kijk
met je
hart



Samen
wonen met
de eilanders



Een
uniek
eiland





Kijk met je hart

“Hier overvalt je meteen het eilandgevoel”



SLUISEILAND VIANEN, KIK MET JE HART

Strategisch gelegen aan de Lek, met rondom stadsmuren, verdedigingswerken en kastelen. Het vrijstadje Vianen was ooit bedoeld om de inwoners van Utrecht in de gaten te houden. Waar de functie van strategisch oord is verdwenen, zijn het water, het Hollands vernuft en het groene achterland gebleven. En ook de bijzondere vierkante opzet en het kenmerkende stratenpatroon hebben de tand des tijds doorstaan. De Middeleeuwse plattegrond is zelfs bijna één op één op de huidige plattegrond van de stad te leggen.

Vianen. Met zo'n 20.000 inwoners een bescheiden stadje. En eigenlijk nog steeds strategisch gelegen, centraal tussen twee belangrijke verkeersaders. Voor veel ondernemers is Vianen dan ook een aantrekkelijke plek om zich te vestigen. Vianen valt tegenwoordig onder de gemeente Vijfherenlanden, maar heeft haar typische karakter behouden. Wanneer je Vianen binnenkomt, valt je meteen de gezelligheid op. De jaarlijkse Paardemarkt die al bijna 750 jaar wordt gegeven en de tweejaarlijkse Nationale Sleepbootdagen, zijn dan ook telkens weer een festijn.





Voor ieder wat wils

6

HEERLIJK VERTOEVEN IN DE OMGEVING

In Vianen vind je alles wat je nodig hebt om ontspannen te kunnen leven. Van bakker en supermarkt tot bekende ketens en kleine boetiekjes. Ook zijn er voldoende cafeetjes en restaurantjes. Van sushi en Italiaans tot een klassieke Engelse high tea. Echt bijzonder is gasterij de Kloostertuin. Midden in het groen, geniet je in alle rust van een ontspannende lunch, een smakelijke barbecue, een uitgebreide brunch of simpelweg een kop koffie. Het theehuis kun je boeken voor een heerlijke high tea of een vergadering waarbij je rustig wilt overleggen.

VAN SCHOOL TOT VERENIGING

In Vianen vind je voldoende scholen, voor zowel basis en voortgezet onderwijs als middelbaar beroepsonderwijs. Voor hoger beroepsonderwijs en universitair onderwijs kun je terecht in Utrecht. Sporten na een werk- of schooldag doe je bij een van de vele sportverenigingen. Want judoën, voetballen, bridgen, badmintonnen, korfballen en natuurlijk watersporten kun je er naar hartenlust. Of ga naar de sportschool of het zwembad. Er is voor ieder wat wils. Voor ontspannen vermaak ga je naar het theater waar je een ruim assortiment aan verschillende voorstellingen kunt zien.



“Geniet van
een heerlijke
lunch midden
in het groen”

7





8

GENIETEN TUSSEN HET GROEN

Ook voor ontspanning woon je hier prima. Je maakt er lange wandelingen of heerlijke fietstochten door het prachtige poldergebied. Bepaal zelf je route of kies één van de bekende knooppuntenroutes zoals het Romantische Rivieren Rondje of de Vrijstadroute. Of kies voor de Gezinsroute waar je langs een hertenkamp, een kaasboerderij met geitjes en een snoeptuin komt. Tussendoor eet je een ijsje bij de ijsboerderij of een smakelijke pannenkoek bij de pannenkoekenboerderij waar je ook nog eens een prachtig uitzicht hebt over de omgeving.

“Hier
kijk je
je ogen
uit”



KIJK NAAR BOVEN

Met 190 Rijksmonumenten haal je hier als cultuurliefhebber jouw hart op. De Lekpoort, het Stadhuis, de Hofpoort, verschillende kerken en delen van de stadsmuur zijn bijvoorbeeld meer dan de moeite waard om te bekijken. Sowieso kijk je in Vianen je ogen uit. Want de panden hebben een grote verscheidenheid in architectuur. Een weerspiegeling van de bouwstijlen door de eeuwen heen. Wie meer wil weten over de historie van Vianen maakt de stadswandeling ‘Op stap met Hendrik van Brederode’. Je ontdekt welke invloed de familie van Brederode op de ontwikkeling van de stad heeft gehad. En wat je er nu nog van terugziet.

Kijk naar boven

9





WATER, GROEN EN EEN HISTORISCH STADSHART

Water speelt in Vianen een centrale rol. Dat kan ook niet anders, want Vianen is gelegen aan de Lek. De inwoners van Vianen omarmen dat water. Zo worden iedere twee jaar De Nationale Sleepbootdagen gehouden. Rondom Hemelvaart is Vianen drie dagen lang dé bestemming voor zo'n tweehonderd motorsleepboten en stroomt de stad vol met mensen. Met volop vertier op en rond de kade, is het keer op keer een kleurrijk spektakel.

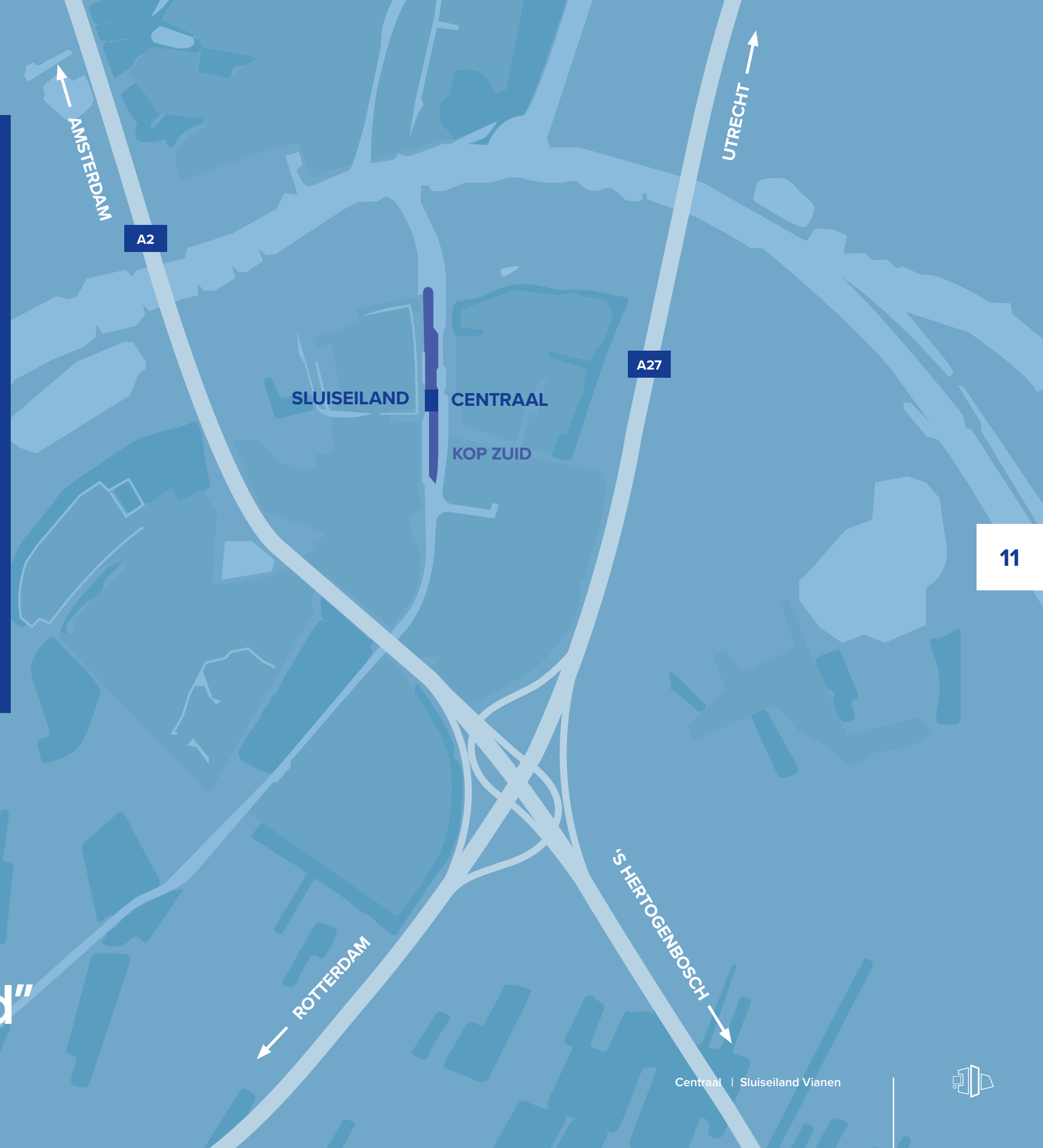


VAN HUIS NAAR DE STAD

In Vianen geniet je optimaal van het water en groen. Tegelijkertijd ben je snel in het stadse leven. Via de A27 ben je in 15 minuten in Utrecht. De A2 brengt je in driekwartier naar Amsterdam en Schiphol. Ook het openbaar vervoer is in Vianen goed geregeld. De vrijstad heeft geen treinstation, maar met de bus ga je makkelijk naar omliggende plaatsen zoals Utrecht, Culemborg en Houten en naar huis. Vianen heeft ook een veerdienst. Het pontje brengt je gemakkelijk naar Nieuwegein en weer terug.

Omarm het water

“Van het water
en groen naar de
stadse gezelligheid”



WONEN OP SLUISEILAND: HIER WIL JE NIET MEER WEG

12

Centraal in Vianen, tussen het Merwedekanaal en het historische stadshart vind je Sluiseiland. Een uniek eiland waar grootschalig groen en waterstructuren centraal staan. Sluiseiland neemt een bijzondere plek in de stad in en vraagt dan ook om een bijzondere, kwalitatieve invulling die Vianen nog verder verrijkt.

Het Sluiseiland als woongebied. Gesloten in het hart van Vianen. Dicht tegen de historische binnenstad aan, met zicht op de Lek, omgeven door groen. Geïnspireerd door het sluisencomplex en de vaarroute langs de historische binnenstad. Met een zichtlijn over het hele tracé, een terrasvormige route en karakteristieke bruggetjes ontstaan bijzondere paden die een vitale verbinding vormen tussen de oude en de nieuwe stad.

Een uniek eiland



13



Uitzicht op water en groen



EEN UNIEKE KANS

De toekomstige woningen op Sluiseiland vormen een mooie aanvulling op het bestaande woningaanbod; de historische panden in de binnenstad en de woningen in de buitenwijken, met hun eigen identiteit. De woningen van Sluiseiland zijn gesitueerd naast het centrum én liggen midden in het groen. Er verrijzen duurzame woningen die zijn voorzien van alle gemakken. Waar je optimaal profiteert van het zonlicht en het beste uitzicht hebt. Zo verbinden we de pracht van het verleden, het oeroude Hollandse vernuft, met de innovatieve, duurzame technieken van de toekomst. Natuurlijk behouden we het grootschalige groen en de waterstructuren. De grasvlaktes, bomenrijen, taluds, dijken, beschoeiing en rietoevers staan immers symbool voor het zo unieke karakter van Sluiseiland.

RUIME APPARTEMENTEN, RIANTE HERENHUIZEN

De woningen die we op het eiland bouwen worden in verschillende fases ontwikkeld. Bovendien is het type woningen zeer divers. Zo verrijzen er appartementen met een woonoppervlak van 85 tot en met 190 m². Met een mooie buitenruimte, veel geborgenheid en volop mogelijkheden om elkaar te ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimtes. Ook komen er herenhuisen; ruime parkachtige woningen met een fraai uitzicht op de omgeving. Alle woningen hebben voldoende mogelijkheden om te parkeren. En worden zo gepositioneerd dat je volop kunt genieten van de kwaliteiten van de omgeving. Het beste uitzicht op water en groen en maximaal zonlicht.



WE HALEN BUITEN NAAR BINNEN

De ligging van de woningen is al bijzonder, maar de architectuur is dat zeker ook. De opvallende glazen kamers halen de omgeving als het ware naar binnen. Het geeft de woningen bovendien een volledig eigen identiteit, die tegelijkertijd goed past bij het DNA van Vianen. Verder worden de woningen, passend bij de omgeving, bijzonder duurzaam. En krijgen een passende afwerking waarbij aan elk detail is gedacht.



Autoluw- en park- achtig



“Drink op je gemak
een kop koffie in de
besloten binnentuin”

EEN PARKACHTIGE OMGEVING ALS ONTMOETINGSPLEK

Vanuit jouw woning loop je zo de parkachtige omgeving in. Hardlopen, de hond uitlaten, spelen. Het kan allemaal. Er zijn bovendien voldoende bankjes om te genieten van voorbijkomende bootjes en de sluizen. Samen met de andere eilanders natuurlijk. In het plan zijn ook horecavoorzieningen, havenfaciliteiten en kleinschalige sanitaire voorzieningen opgenomen. Bovendien kan er ruimte worden verhuurd aan zorgverleners zoals een fysio of een pedicure.





Hier
wil je
niet
meer
weg

18

19





KOP ZUID

CENTRAAL



Tussen water en groen

STADS WONEN OP SLUISEILAND CENTRAAL

De herenhuizen en appartementen worden in vier fases ontwikkeld. Centraal is de naam voor de tweede fase op Sluiseiland en bevat 14 riante herenhuizen en 15 ruime appartementen. De woningen in de 'oude' stad vormden de inspiratiebron voor de stijl van de woningen op Sluiseiland.

Elke woning is uniek. Koop je een woning op Sluiseiland dan maak je dus daadwerkelijk een keuze voor een bepaalde woning. Er is diversiteit in de grootte, maar vooral ook in het uiterlijk van de woningen. Toch sluiten alle woningen perfect op elkaar aan. En ze worden zo gepositioneerd dat je de kwaliteit van de omgeving maximaal ervaart. Volop zon en een prachtig uitzicht op het water, groen en de bestaande bomenstructuur.





STOERE HERENHUIZEN

Wonen op Sluiseiland is wonen op een eiland, dichtbij de stad en toch midden in parkachtig groen. Kies je voor een stadswoning, dan kies je uit 14 verschillende woningen aan de haven of het Merwedekanaal. Er is altijd een woning die perfect bij je past. Alle woningen zijn met 100 tot 137 m² royaal te noemen en hebben 3 tot 4 slaapkamers. Genoeg plek voor jou en jouw gezin dus. En voor eventuele logees. Ook heeft elke woning een privé terras gelegen aan een besloten binnentuin. Het versterkt het gezamenlijke gevoel dat zo typerend is voor het wonen op een eiland. Mooi detail: de glazen erkers. Die halen als het ware de omgeving naar binnen. Bij elke woning horen een parkeerplaats en een berging in de ondergrondse parkeergarage.

“Kijk uren naar
de voorbijgaande
bootjes”

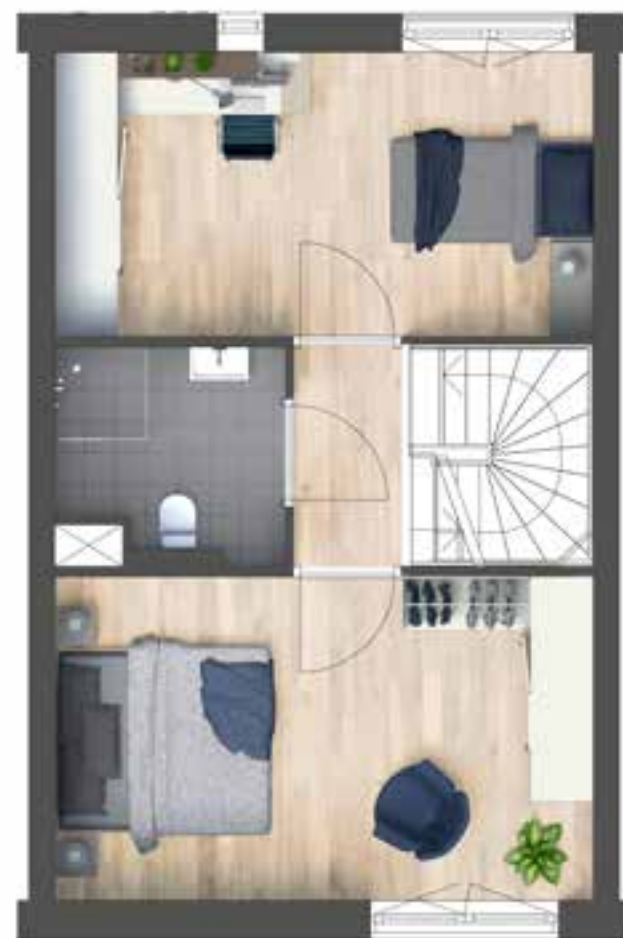
ROYALE APPARTEMENTEN

De 15 appartementen van Kop Zuid hebben een stadse uitstraling. Passend bij de woningen in de binnenstad van Vianen. De appartementen zijn ruim en licht en bieden optimale mogelijkheden. Echt uniek is het uitzicht over het Merwedekanaal. Na een lange dag werken of in het weekend is er dan ook niets fijners dan op jouw ruime balkon met een glas wijn of een biertje over de voorbijvarende bootjes uit te kijken. Zo kom je optimaal tot rust. Er zijn verschillende appartementen beschikbaar met twee dan wel drie slaapkamers en variërend van 85 m² tot zo'n 155 m². Bij elk appartement hoort een parkeerplek in de ondergrondse parkeergarage.





Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

“Geniet van jouw eigen
privéterras aan de
besloten binnentuin”



KENMERKEN

- Woning aan Merwedekanaal met circa 125 m² oppervlak
- Splitlevel begane grond
- Woonkamer aan Merwedekanaal
- Keuken en privéterras aan besloten binnentuin
- 4 volwaardige slaapkamers
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergrondse parkeergarage
- CO₂-neutrale woning, EPC waarde 'nul'
- Hoogwaardige architectuur



E02





E10



26



KENMERKEN

- Rug-aan-rug-woning met circa 129 m² oppervlak
- Splitlevel begane grond
- Mogelijkheid tot wonen en werken
- Terras met uitzicht over het water
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergrondse parkeergarage
- CO₂-neutrale woning, EPC waarde 'nul'
- Hoogwaardige architectuur



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

“In deze woning
combineer je wonen
en werken”

27





Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

“Wegdromen aan de eettafel met prachtig uitzicht over de kade”



E13



KENMERKEN

- Herenhuis aan de haven met circa 137 m² oppervlak
- Splitlevel begane grond
- Keuken aan de kade
- Woonkamer en privéterras aan besloten binnentuin
- 4 volwaardige slaapkamers
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergrondseparkeergarage
- CO₂-neutrale woning, EPC waarde 'nul'
- Hoogwaardige architectuur





E20



30



KENMERKEN

- Appartement met circa 96 m² oppervlak
- Balkon op het oosten
- 2 royale slaapkamers
- Ruime badkamer en living
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergrondse parkeergarage
- CO₂-neutrale woning, EPC waarde 'nul'
- Hoogwaardige architectuur



“Ruime living,
balkon met uitzicht
over het water en
twee slaapkamers”

31



“Ruime living,
twee slaapkamers en
een zonning balkon
op het westen”



E23

KENMERKEN

- Appartement met circa 86 m² oppervlak
- Balkon op het westen
- 2 royale slaapkamers
- Ruime badkamer en living
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergrondse parkeergarage
- CO₂-neutrale woning, EPC waarde 'nul'
- Hoogwaardige architectuur



Een uniek eiland

34



35



SAMEN WONEN MET DE EILANDERS

36 **O**f je nu voor een van de woningen kiest of voor een appartement gaat, op Sluiseiland ben je verzekerd van optimaal woongenot. Rust, ruimte, groen. Hier ken je geen haast en voelt vrije tijd als vakantie. Dat gevoel deel je met de andere eilanders. Natuurlijk maak je hier als vanzelf een praatje, drink je een kop koffie en vier je verjaardagen en feestdagen met elkaar. In het weekend neem je samen de gebeurtenissen van de week door. Onder het genot van een borrel. De betrokkenheid is groot, het contact intensief. Kom jij thuis met de boodschappen, dan laat de buurvrouw van drie woningen verder de hond uit en loopt de buurman op de hoek langs met de kinderwagen. Leven op het eiland bied je een veilige, ongedwongen en sociale leefomgeving.

“Hier voelt vrije
tijd als vakantie”



Rust, ruimte, groen

37





Door het water



“Via de Mozesbrug
loop je zo naar
het centrum”



HET EILANDGEVOEL

En betere leefomgeving dan Sluiseiland kun jij je niet wensen. Of je nu uit een grote stad of uit een klein dorp komt, het eilandgevoel overvalt je meteen. Het vele groen, de rust en ruimte, de dagelijkse reuring van de passantenhaven aan de zuidkant van het eiland, de kenmerkende trappetjes en gezellige terrasjes creëren het eilandgevoel vanzelf. En zelfs de bruggen zijn bijzonder. Zo is de karakteristieke ophaalbrug met katrollen een knipoog naar vroegere tijden. En reikt de Mozesbrug van het eiland naar de stad. Zo loop je eenvoudig ‘door het water’ naar het hart van Vianen. De horecagelegenheid die we in de komende jaren op het eiland realiseren, wordt hét ontmoetingspunt voor jou en de andere bewoners. Nog zo’n typisch kenmerk: Sluiseiland wordt autoluw. Alleen bestemmingsverkeer kan er parkeren. Het past helemaal in de sfeer van wonen op een eiland.

WONEN MET RESPECT VOOR DE OMGEVING

Op Sluiseiland bouwen we met respect voor de omgeving. Sluiseiland is dan ook hét voorbeeld van integrale duurzaamheid. Bestaande landschapsstructuren en cultureel erfgoed worden behouden. Ook zorgen we voor klimaatbestendige waterberging op locatie. En door de parkachtige opzet van Sluiseiland behoudt Sluiseiland haar groene karakter. Bovendien zorgen het groen en water in de zomer voor een stadsoase.



Een groen eiland



“Jouw woning heeft een EPC waarde ‘nul’

DUURZAAM WONEN

Bij een groen eiland horen duurzame woningen. De gasloze woningen op Sluiseiland zijn dan ook goed geïsoleerd, energiezuinig en maken gebruik van zon en warmte en windenergie van het naburige windpark Autena. De woningen krijgen hoogwaardige installaties zoals lage temperatuur (vloer)verwarming, CO₂-gestuurde balansventilatie, koeling en douchewaterwarmteterugwinning. Ook voorzien we alle woningen van PV panelen dan wel PVT panelen. PVT panelen leveren zowel stroom als warmte vanuit dezelfde collector en hebben daarmee een dubbele functie. Zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit en samen met de warmtepomp wordt er gezorgd voor verwarming en warm tapwater. Ook in de winter. Door inzet van deze duurzame maatregelen is jouw woning CO₂-neutraal en heeft de woning een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met een waarde ‘nul’. Goed voor het klimaat.

FINANCIEEL AANTREKKELIJK

Diverse hypotheekverstrekkers bieden de mogelijkheid om tot € 15.000,- extra te lenen voor de aankoop van een woning met EPC waarde ‘nul’.





HET VERHAAL VAN HANS EN HENRIETTE

De drie oude sluiswoningen, die straks ook het pronkstuk van het plan vormen, zijn al jaren bewoond. Hans en Henriette Dirkse wonen aan Sluiseiland 8, pal aan de sluis. Hans werkt als uitvoerder op grote bouwprojecten en Henriette is facilitair medewerker bij een natuursteenhandelaar. “Het was een loting in 2007. Natuurlijk deden wij mee, we woonden hier vlak achter. En als we ergens nog zouden willen wonen dan was het hier”, licht Hans Dirkse toe. Zijn vrouw Henriette was niet meegegaan naar de lotingavond, want ‘winnen’ zouden ze toch niet. Toch schreven ze zich in en kwamen als eerste uit de ‘melkbus’. Zij mochten Sluiseiland 8 kopen en opknappen. Hans belde Henriette: “We zitten er naast... naast nummer 10.” Henriette: “Dat is natuurlijk typisch Hans, maar ik kon het even niet bevatten. Geweldig!”

Hans: “Wonen op Sluiseiland is echt ongekend: de lichtinval, de ontmoetingen met mensen, de rust en gezelligheid. Bij helder weer zien we zelfs de Domtoren. Het overtreft mijn verwachtingen. Dat begint 's ochtends al als ik de hond uitlaat.” Vele Vianezen viervoeters en hun baasjes lopen hier dagelijks. Hans en Henriette kennen ze allemaal en genieten van de reuring op de plek. “Het is een soort boulevard, iedereen komt langs en toch heb je ook heel veel rust”, aldus Henriette.



“Wonen op
Sluiseiland is
echt ongekend”



De piek zijn de sleepbootdagen die voor gezellige drukte op het eiland zorgen. De bewoners genieten er met volle teugen van, hun huis is die dagen de uitvalsbasis voor vrienden en familie. “Gelukkig is ook straks in het nieuwe plan nog steeds ruimte voor het evenement.”

Het mooiste van Sluiseiland vinden de bewoners het groen dat straks weer in bloei staat. Dit deel van het eiland ligt net wat hoger en door de verdiepingshoogte van de huizen kijk je ver weg: over de binnenstad, de Lek en verderop de Domtoren. Dat de oude sluizen

nog steeds ‘in’ het eiland aanwezig zijn en compleet in tact in de gestorte grond liggen, is volgens Hans bij weinig Vianezen bekend. Het nieuwe plan zal de ligging van deze sluizen straks via bijzondere bestrating markeren, zodat iedereen het kan zien. Als uitvoerder op grotere bouwprojecten zal Hans in de toekomst graag een kijkje op de bouwplaats nemen. “Maar zij zijn ook van harte welkom om hier binnen te kijken en iets over het wonen op Sluiseiland mee te nemen in het project.”, zo nodigt Hans zijn mede-bouwers alvast uit.





WWW.SLUISEILAND-VIANEN.NL



Van der Werf Makelaars

Voorstraat 27
4132 AM Vianen
0347-371324

info@vanderwerfmakelaars.nl



SMIT'S BOUWBEDRIJF BV

Parallelweg 8
1940 AL Beverwijk
0251-277777
sbb@smitsbouwbedrijf.nl

De Koning makelaars

Woonstromen waarmaken

Onderdoor 3
3995 DW Houten
030-3079020
nieuwbouw@dekoningwonen.nl