

Ibelings  
van Tilburg  
ARCHITECTEN

**Transformatie  
Remstee Hoeve  
Zoetermeer**



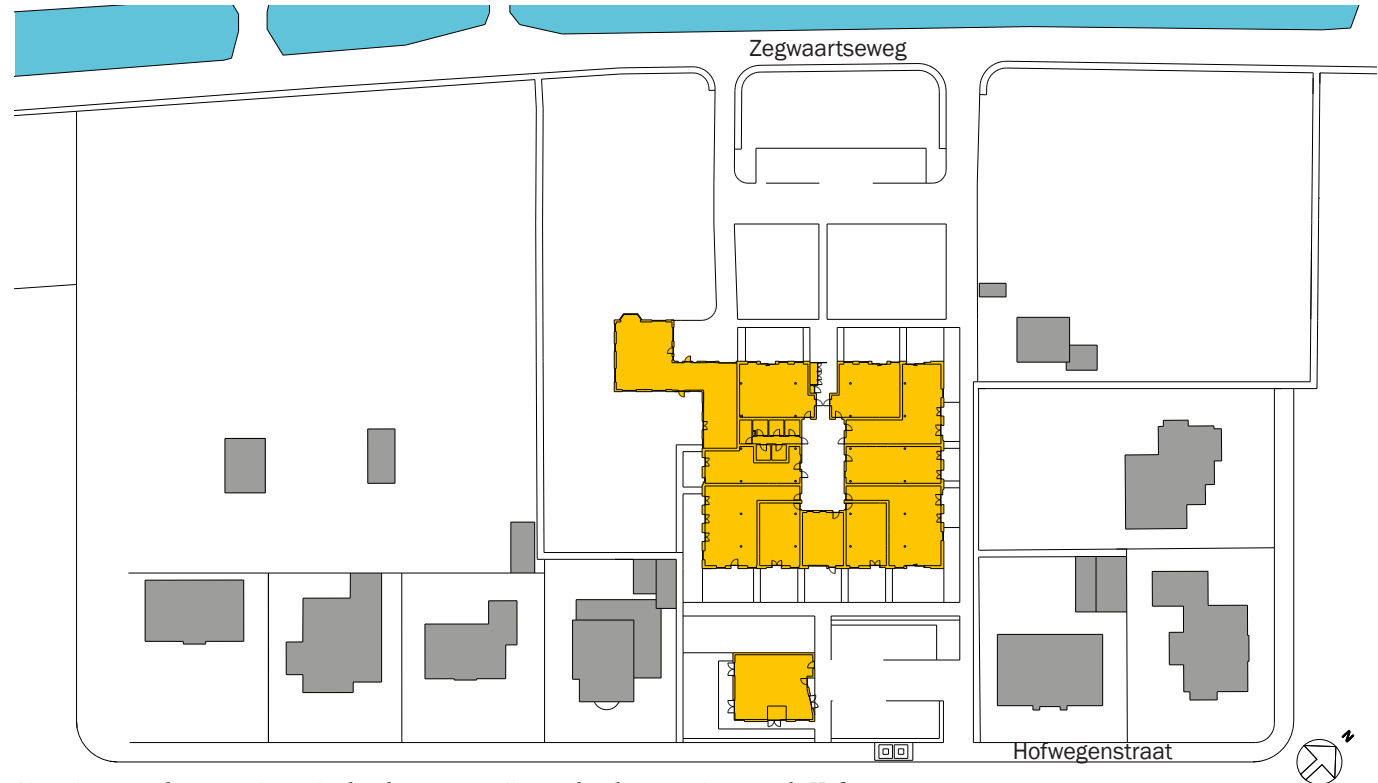


**Monumentale boerderij**

De boerderij aan de Zegwaartseweg 61 met de naam 't Hof Remstee is gebouwd in 1927 in opdracht van Jan Janse door architect Leendert Dekker. Het bestaat uit een woonhuis met een aangebouwde driekapsschuur (zgn Groninger type) van 30 bij 35 meter. De boerderij heeft in 1993 de status van Gemeentelijk Monument gekregen.

**Landschappelijk karakter verdwenen**

Doordat het land in de jaren negentig werd verkocht voor de bouw van de wijk Oosterheem, verloor 't Hof Remstee zijn agrarische functie. In 2000 werd voor de laatste keer de oogst binnengehaald. Het landschappelijke karakter van het lint langs de Zegwaartseweg is hierdoor grotendeels verdwenen. De boerderij is nu nog één van de weinig oorspronkelijke overblijfselen, nu ingeklemd aan weerszijden tussen de vrijstaande woningen die er in recente jaren rondom heen gebouwd zijn. Aan de achterzijde is ook een nieuwe straat - de Hofwegenstraat - gerealiseerd.



*Situatie met 10 hoevewoningen in de schuur en 1 vrijstaande schuurwoning aan de Hofwegenstraat*



*Historische foto uit 1930*



*Huidige situatie gezien vanaf de Zegwaartseweg*

### **Transformatie en restauratie**

De technische staat van de schuur is slecht. Met de transformatie naar woningen wordt de monumentale schuur weer in zijn oude luister hersteld. In de schuur worden tien woningen gerealiseerd. Het oorspronkelijke woonhuis blijft gehandhaafd als woning. Op het erf wordt om het plan financieel haalbaar te maken één vrijstaande schuurwoning gerealiseerd aan de zijde van de Hofwegenstraat.



*Interieur van de schuur met de oude houten draagstructuur*



*De toegevoegde patio met alle entreeuren*

### **Introductie patio**

Om de buitengevel zo min mogelijk aan te tasten worden alle woningen ontsloten d.m.v. een patio van ongeveer 6 x 13 meter in het hart van de schuur. Hier bevinden zich alle voordeuren en ook de toegangen tot de inpandige (fietsen)bergingen voor de woningen. Om de patio te kunnen maken worden slechts twee spanten uit de middenbeuk verwijderd. De entree naar de patio komt centraal in de voorgevel aan de Zegwaartsewegzijde, waar zich nu een grote schuifdeur bevindt. Deze schuifdeur blijft gehandhaafd en wordt gefixeerd in een permanente open stand.



*De hoevewoningen in de schuur zijn zo gepositioneerd dat de oude houten draagconstructie duidelijk in het zicht blijft*

**Houten draagconstructie**

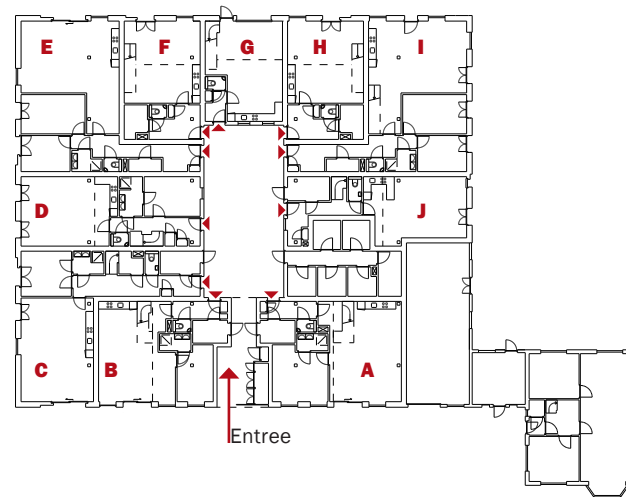
De wanden van de nieuwe woningen zijn zo gepositioneerd dat de originele houten draagconstructie zo goed mogelijk zichtbaar blijft. De patio zorgt mede voor daglichttoetreding en ventilatie in de woningen. Om voldoende daglicht te realiseren worden in de zijgevels ook de bovenraampjes uitgezaagd tot op de grond. De eerste bovenraampjes op de hoeken in de zijgevels blijven origineel.

**Oorspronkelijke schuifdeuren**

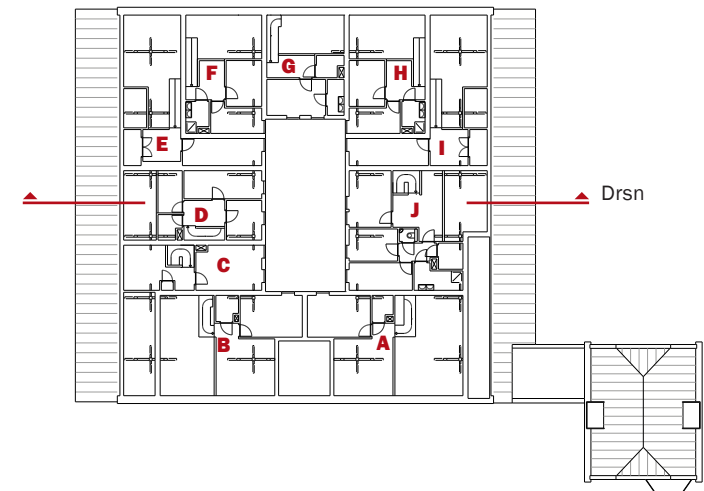
De groene schuifdeuren van de schuur worden in het ontwerp als het ware opgezet, waarbij het ‘opengeschoven’ deel wordt dichtgezet met een raam. Zo blijft zichtbaar waar deze schuifdeuren zaten en blijft ook de oorspronkelijke groene tint van de deuren als accenten in de gevel bewaard.

**Woningen in schuur**

- A bg 81,4 + verd 43,7 = 125,1 m<sup>2</sup> go
- B bg 73,2 + verd 43,8 = 117,0 m<sup>2</sup> go
- C bg 95,1 + verd 37,7 = 132,8 m<sup>2</sup> go
- D bg 75,2 + verd 43,6 = 118,8 m<sup>2</sup> go
- E bg 102,6 + verd 25,9 = 128,5 m<sup>2</sup> go
- F bg 54,3 + verd 31,6 = 85,9 m<sup>2</sup> go
- G bg 46,9 + verd 27,5 = 81,8 m<sup>2</sup> go
- H bg 54,3 + verd 31,6 = 85,9 m<sup>2</sup> go
- I bg 102,6 + verd 25,9 = 128,5 m<sup>2</sup> go
- J bg 59,5 + verd 73,4 = 132,9 m<sup>2</sup> go



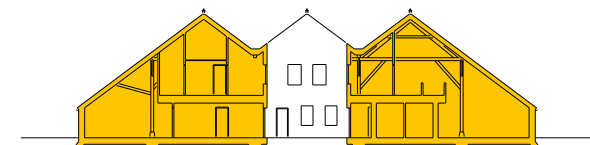
Begane grond



Verdieping



Impressie interieur type D



Doorsnede over patio

**Vrijstaande Schuurwoning**

Op het erf wordt één nieuwe woning van 15 x 10,2 meter groot aan de Hofwegenstraat gebouwd. Deze woning is een zgn. schuurwoning en is opgebouwd rond een patio centraal in de woning, die tevens dient als beschutte buitenruimte. De goothoogte van deze woning is 3 meter, de nok van de woning ligt op 7 meter hoog. De gevel is opgebouwd uit zwart geschilderde houten delen.

**Vrijstaande Schuurwoning**

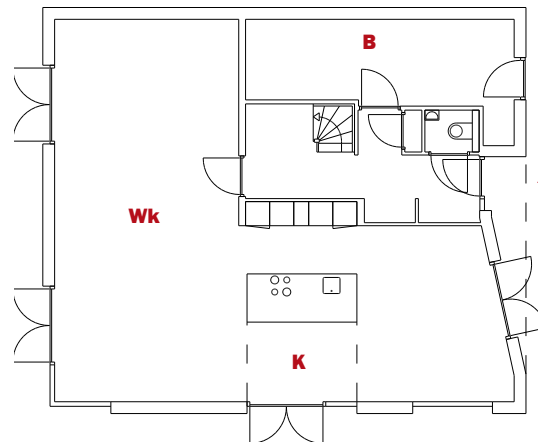
Begane grond: 104,1 m<sup>2</sup> go

Verdieping: 59,5 m<sup>2</sup> go

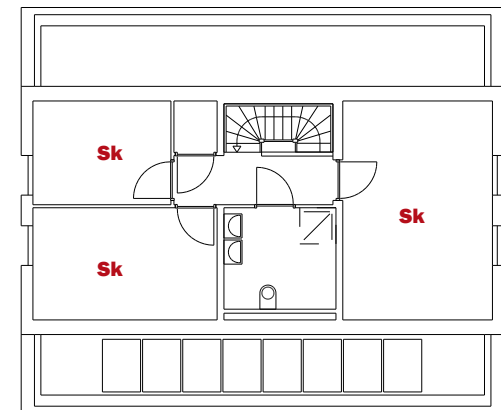
Totaal 163,6 m<sup>2</sup> go



*Vrijstaande Schuurwoning gezien vanaf de Hofwegenstraat*



*Begane grond*



*Verdieping*

**Zicht op boerderij terugbrengen**

De Zegwaartseweg ligt 2,5 a 3 meter hoger dan het terrein van de boerderij. Vanaf hier had je oorspronkelijk een mooi uitzicht op de boerderij, bestaande uit het woonhuis met schuur. In de huidige situatie is het voorterrein zo begroeid geraakt dat de boerderij bijna niet meer te zien is. Dit gaan we meer terugbrengen naar de oorspronkelijke situatie door het voorterrein weer meer open te maken en representatief in te gaan richten met een boomgaard met collectieve functies voor de bewoners.

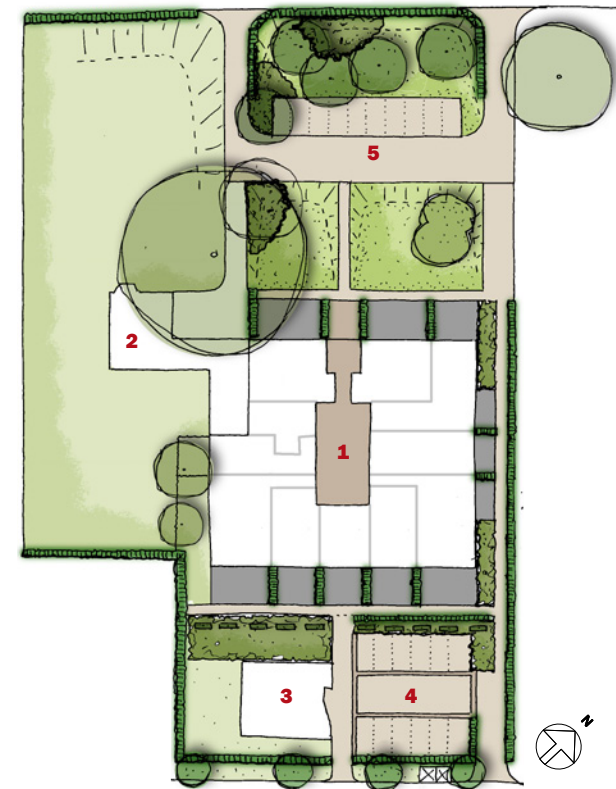
**Parkeren**

Het terrein wordt ontsloten voor de auto via de twee bestaande toegangspaden vanaf de Zegwaartseweg. Parkeren gaat in twee clusters bij elkaar gebeuren direct aan de toegangspaden, zoals dit nu bij het noordelijk gelegen toegangspad ook al in de huidige situatie gebeurt. In het totaal worden er voor de 11 woningen 22 nieuwe parkeerplaatsen bijgemaakt.



**Legenda**

- 1. Getransformeerde schuur naar 10 woningen
- 2. Bestaande woonhuis
- 3. Nieuwe schuurwoning
- 4. Parkeren aan de Hofwegenstraat
- 5. Parkeren aan de Zegwaartseweg



Ontwerp inrichting terrein

**Locatie:**

Zegwaartseweg 61, Zoetermeer

**Opdrachtgever:**

Verheij Vastgoedontwikkeling, Delft  
Houtman Aannemingsbedrijf, Gouda

**Ontwerp:**

2021 Marc Ibelings  
Tim Schuijt

**Start bouw:**

planning eerste helft 2024

**Oplevering:**

nog niet bekend

**Oppervlakte:**

1.300,8 m<sup>2</sup> go totaal (10 woningen in de schuur  
en 1 vrijstaande schuurwoning)

Totaal 1.407 m<sup>2</sup> bvo

**Aannemer:**

Aannemingsbedrijf Houtman, Gouda

**Bouwkosten transformatie schuur:**

€ 1.400.000 excl. btw

**Constructeur:**

Broersma, Den Haag

**Installatie Adviseur:**

Mabutec, Snelrewaard

**Bouwkundig tekenwerk:**

LMV bouw+kundig adviesbureau, Schiedam

**Landschapsarchitect:**

Buro Beuk, Utrecht

**Bouwfysica:**

Wolf+Dikken, Wateringen

**Werknummer:**

1892





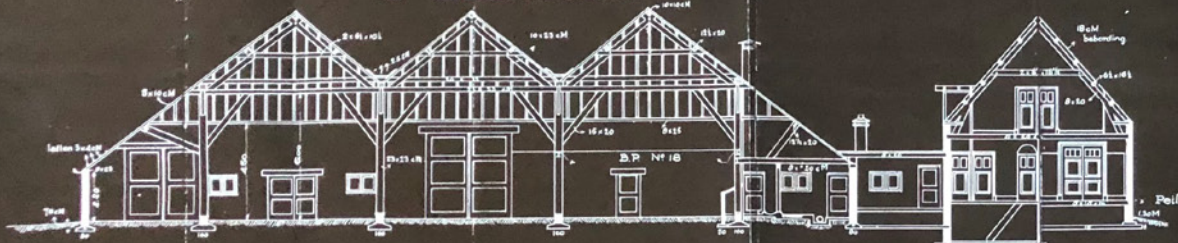
Voorgevel



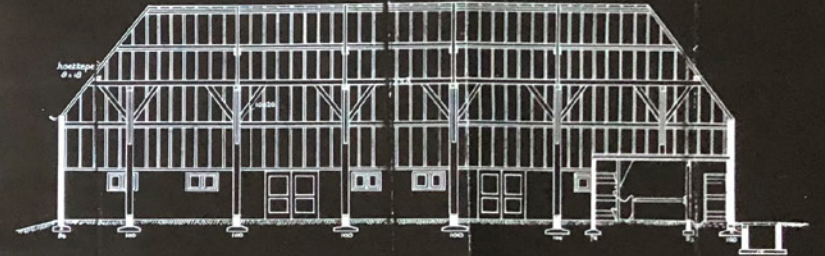
Zij-gevel



Breedte doorsnede



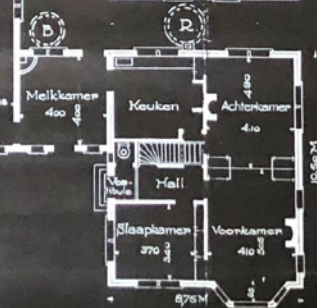
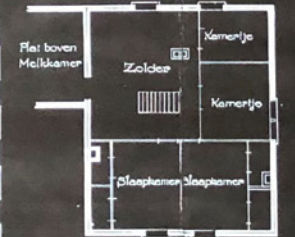
Lengte doorsnede



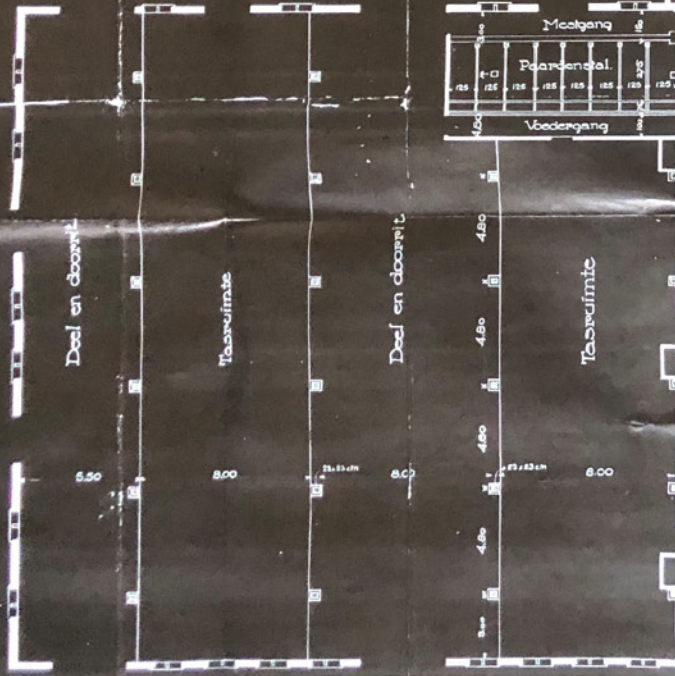
Lengte doorsnede



Zolderplan



Begane grond-indeeling



Ontwerp van een Bouwmanwoning

met Landbouwechuur

voor rekening van den heer J. Janse

te

Zegwaard

Schaal 1:100



[www.ibelingsvantilburg.nl](http://www.ibelingsvantilburg.nl)