

# HET BOLWERK

KLUNDERT



MODERN WONEN  
IN EEN  
*historische*  
STAD

**LEVENSGENIETERS  
VINDEN HIER HUN**

*woongeluk*

Wat leuk dat u geïnteresseerd bent in nieuwbouwproject Het Bolwerk te Klundert. Gelegen in het mooie en gezellige Noord-Brabant. Tussen de Oliemolenstraat en Westerstraat, waar vroeger een halfbastion en een oliemolen stonden, verrijzen straks in deze 665 jaar oude vestingstad **11 ruime duurzame woningen en 24 appartementen**. Stuk voor stuk zeer uitnodigend en voor een brede doelgroep geschikt. Zowel starters, jonge gezinnen als oudere levensgenieters zullen hier hun woongeluk vinden.

Deze brochure opent alvast deuren, geeft antwoord op mogelijke vragen en appelleert aan verwachtingen. Bekijk de vele woonmogelijkheden binnen Het Bolwerk en ontdek hoe fraai wonen het is in de historische stad Klundert. Uw woonwensen kunnen binnenkort zomaar werkelijkheid worden. Mocht u vragen hebben, ons team staat u graag te woord.

Hartelijke groet,

*Ed de Moor*

Ed de Moor  
De Realisatie BV



**11**  
**DUURZAME WONINGEN**

WONINGTYPE A	12
WONINGTYPE B	20
WONINGTYPE C	28

**INHOUD**

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Klundert	4
Locatie & situatie	6
Architectenvisie	8
Straatbeeld	10
Keuken & sanitair	36
Tuin & duurzaamheid	38
Contactgegevens	40



# GEZELLIG KLUNDERT

Het Bolwerk wordt gebouwd op de oude vesting, op de hoek Oliemolenstraat / Westerstraat in Klundert. Hier is momenteel nog weinig van te zien. Maar op deze plek zal straks een stukje van de geschiedenis weer zichtbaar worden.

Je hoeft Klundert echt niet uit voor lekker eten en drinken, een markt, museum of een mooie wandeling over de vestingwallen. Die aangename mix van oud en modern maakt Klundert erg geliefd onder de inwoners.

Dankzij die rijke historie kent Klundert vandaag de dag nog tal van bezienswaardigheden, zoals de oude vesting, het monumentale raadhuis en de stenen poppen. Mede hierdoor haalde het stadje met dorpscultuur recent nog de top 5 (4<sup>e</sup>) van de mooiste dorpen in Noord-Brabant. Klundert is gelegen op fietsafstand van het Hollands Diep waar zich ook de jachthaven van Noordschans bevindt. Hierdoor is het dorp erg in trek bij toeristen die als fietsers of pleziervaarders West-Brabant verkennen.

- Eindhoven 90,9 km - 1 uur en 6 minuten
- Antwerpen: 68,4 km - 57 minuten
- Tilburg: 63,1 km - 48 minuten
- Rotterdam: 42,8 km - 40 minuten
- Breda: 31,1 km - 25 minuten
- Dordrecht: 28,1 km - 25 minuten
- Roosendaal: 20,6 km - 22 minuten
- Zevenbergen: 7,4 km - 13 minuten
- Moerdijk: 11,6 km - 12 minuten

**“DE AANGENAME MIX VAN OUD EN MODERN MAAKT KLUNDERT ERG GELIEFD ONDER DE INWONERS.”**

**Genieten in de natuur en van de historie**  
Bewonder de Stenen Poppen tijdens één van de vele wandel- en fietsroutes door Klundert of neem deel aan de historische stadswandelroute 'Kuieren door Klundert'. Ze leiden je naar de mooiste plekjes en brengen de historie tot leven. De wandelroute nodigt inwoners en bezoekers uit tot bewegen, tot kijken en genieten. Tijdbalken en teksten prikkelen de wandelaar tot mijmeren over het verleden en de toekomst.

De trots van Klundert is het renaissance stadhuis, gebouwd in opdracht van Prins Maurits in 1621.

Ook zijn er verschillende prachtige natuurgebieden die door de eeuwen heen zijn ontstaan rondom Klundert, zoals de Buitengorzen en Ruigenhil.

**Modern**  
Klundert is ook een stad van deze tijd met vele goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en recreatie. Zo zijn er diverse sportverenigingen, zoals voetbal, tennis, korfbal, volleybal, gymnastiek, zwemmen e.d. Voor je dagelijkse boodschappen kan je terecht bij het centrum in Klundert.

Deze volwaardige centrumvoorziening biedt o.a. een full-service supermarkt, een bakker, een slager, schoenen- en kledingzaken en nog veel meer.

Klundert heeft een mooi zwembad waar jong en oud plezier kan beleven. Daarnaast kan je een leuke en leerzame ontdekkingstocht maken door het Nationaal Vlaserij-Suikermuseum.

Mede door de dorpscultuur worden er regelmatig evenementen in het stadje georganiseerd door de lokale bewoners. Een aantal van deze evenementen worden dan ook door veel inwoners van Klundert, evenals inwoners van omliggende dorpen bezocht zoals 'Klundert bij Kaarslicht' en 'Klundert op een Kluitje'.

**Direct onderweg**  
Vanuit Klundert ben je zo op de A17 en kan je alle kanten op, waaronder naar Moerdijk, Roosendaal, Breda, Dordrecht en Rotterdam. Ook het openbaar vervoer is erg toegankelijk. Het dichtstbijzijnde treinstation vind je in het naastgelegen Zevenbergen op slechts 7 km afstand.





HET BOLWERK  
KLUNDERT



# AVONTUURLIJK. NIEUW. JONG.

HET BOLWERK 6 KLUNDERT

HET BOLWERK 7 KLUNDERT

## Modern wonen in een historische stad

Op de plek waar het vroegere bolwerk heeft gestaan worden straks 11 eengezinswoningen en 24 appartementen gebouwd. De 24 appartementen horen bij fase 2 van het project en zullen later in de verkoop gaan.

Met de supermarkt, sportscholen en basisscholen om de hoek is dit een ideale woonplek voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Bewoners die delen, verenigen en samenkomen. Tijdens buurtborrels en andere gezamenlijke activiteiten. Hier wordt nog echt naar elkaar omgekeken. Een hechte buurt in wording.

## Wonen met een stukje geschiedenis

Wie de historische stad binnentreedt, ziet het meteen: Klundert is een stad met rijke geschiedenis. Men ervaart er veel woonplezier en blijft er graag wonen of keert ernaar terug. Een verrassende woonmix van 11 eengezinswoningen met een rustig, harmonisch karakter biedt zich aan. Eenheid in kleur en materiaalgebruik en de klassieke opbouw van gevels met houten gevelafwerking roepen sferen op van de aloude vestingstad. De nostalgie van het verleden wordt omgezet naar de woonkwaliteit van nu en naar de moderne woonwensen van de toekomstige bewoners.

## Klaar voor de toekomst

Ons plan vormt straks een fijne plek om te wonen, zowel voor de aangrenzende als voor de nieuwe bewoners, met woningen die voldoen aan de 21<sup>e</sup>-eeuwse standaard. Middenin een natuurlijke omgeving waarin biodiversiteit en klimaatbestendigheid een kans krijgen.

De woningen bieden we energieneutraal en nagenoeg zelfvoorzienend aan, waardoor de woonlasten aantrekkelijk laag zijn. De woningen worden voorzien van een lucht-water-warmtepomp met koelfunctie en de elektriciteit komt van

hoogwaardige zonnepanelen, waardoor het zowel in de zomer als in de winter aangenaam wonen is.

## Slimme mobiliteit, goed voor elkaar

De bewoners in project Het Bolwerk kunnen gebruikmaken van elektrische deelauto's. Handig om even boodschappen mee te doen of om de kinderen ermee naar school te brengen. Deze zijn alleen te gebruiken door de bewoners. Hiervoor zal een maandelijks bedrag worden opgenomen.



*Suurzaam*  
WONEN



# ARCHITECTENVISIE

## Even voorstellen

SVP ontwerpt op alle schaalniveaus: van stedenbouw tot en met interieur. Dat doet het Amersfoortse bureau voor complete wijken, maar ook voor kleinere inpassingen in bestaande gebieden. Zoals dat bij dit project ook het geval is.

‘Kenmerkend voor onze werkwijze is onze brede en open blik in alles wat we doen. Ontwerpen doen we niet voor onszelf, maar voor de mensen die in onze plannen zullen gaan wonen. Voor deze en volgende generaties. Dat doen we al meer dan 30 jaar.’



Marjon Mors, David de Kool, Bertus Bomhof

**SVP**

Adviesbureau Haver Droeze is net als SVP gevestigd in de historische binnenstad van Amersfoort. Aandacht voor historie en de identiteit van de plek zit in de genen van ons bureau. Als landschapsarchitecten en ontwerpers ontwerpen wij buitenruimtes, woonomgevingen, parken en speel- en verblijfsplekken. Dat doen we met aandacht voor het verleden, het heden en uiteraard voor de toekomst.

Daarom houden we rekening met het veranderend klimaat, met schaduw tegen hitte, met meer planten en dierenleven in de buurt! Het Bolwerk in Klundert is zo'n plan waar alle aspecten voor een fijne, inclusieve woonbuurt samenkomen!



Kevin van Leeuwen

**HAYER DROEZE**

## GEÏNSPIREERD DOOR DE *historie*

De stedenbouwkundige David de Kool en architect Marjon Mors van ontwerp bureau SVP architectuur en stedenbouw SVP vertellen over hun eerste indruk: ‘Tijdens onze verkenningsronde door Klundert waren we onder de indruk van de rijke historie. Het typerende Hollandse vestingwerk is op diverse plekken nog in volle glorie aanwezig, maar is helaas aan de Oliemolenstraat verloren gegaan door de watersnoodramp.’

Wij hebben ons als doel gesteld om deze plek in ere te herstellen. Niet historiserend, maar als een nieuwe toevoeging die de geschiedenis in herinnering brengt.

We brengen de omwalling terug met daarop een in het oog springend appartementengebouw dat door zijn stoere uitstraling doet denken aan de vroegere vestingwerken.’

Grenzend aan de omwalling ligt het vroegere schootsveld. Eertijds werden daar houten woningen geoorloofd, omdat die snel afgebroken konden worden in geval van een vijandige aanval. Het schootsveld moest immers vrij zicht geven. Architect Bertus Bomhof vult aan: ‘De nieuwe woningen worden vanzelfsprekend volgens hedendaagse bouwmethodieken gebouwd en zijn voorzien van een houten gevel refererend aan deze roerige tijden.’



De bruin beige kleur van het hout past mooi bij de kleur van de steen van de bestaande bebouwing aan de Oliemolenstraat, zodat de eenheid van deze straat behouden blijft, terwijl er ook variatie is die zo kenmerkend is voor dit deel van Klundert.

Het vestingwerk heeft een belangrijke plek in het karakter van de stad. ‘De meest herkenbare vorm is de weelderig groene verdedigingswal met karakteristieke bomenrij’, deelt landschapsontwerper Kevin van Leeuwen. ‘Om de verbinding met het verleden te versterken, hebben wij bewust aandacht gegeven om ervoor te zorgen dat deze groene structuur wordt geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling.’

‘Vanaf het begin van de ontwikkeling is de inrichting van de buitenruimte meegenomen’, vult Kevin aan. ‘Daarbij is er plek gegeven aan planten, dieren en wordt de inrichting bestand tegen hitte, droogte en de steeds heviger wordende neerslag. Het resultaat is een robuust klimaatbestendig plan dat een levendige schakel is in deze vestingstad bij het Hollandsch Diep.’

‘Als team zijn we bijzonder trots op dit project. Vooral omdat we vanaf de eerste stedenbouwkundige schets tot het laatste detail van de bouwkundige uitwerking betrokken zijn’, vertelt Bertus verder. ‘Samen met de aannemer zorgen we ervoor dat alles aan de hedendaagse standaarden voldoet, zodat de bewoners er straks fijn kunnen wonen.’

**“WIJ HEBBEN ONS ALS  
DOEL GESTELD OM DEZE PLEK  
IN ERE TE HERSTELLEN.”**



HET BOLWERK TO KLUNDERT

KLUNDERT  
LAAT JE

*positief*

VERRASSEN

En ineens komt alles samen. De woningen verrijzen beetje bij beetje, de buurt krijgt vorm en het groen groeit en bloeit. En dat alles tegen een setting van modern, rustig en stijlvol wonen met een stukje geschiedenis.

## SPREEK MET JE HART

In je achterhoofd weet je dat je de juiste keuze gaat maken. Mede ingegeven door het fraaie straatbeeld, de woonmogelijkheden, de harmonie van de woonomgeving en het duurzame karakter ervan. Door de gelijkgestemde medebuurtbewoners, maar vooral ook door de voorzieningen, de ruimte en de mooie geschiedenis om je heen. Proef het woongenot van Het Bolwerk.

Het Bolwerk bestaat uit 11 woningen die aansluiten op de verschillende woonwensen. Ze bieden ruimte aan senioren om in de stad te blijven wonen, maar ook aan starters en gezinnen die toe zijn aan hun eerste of volgende stap.

Als eerbetoon aan het historische verleden, worden de woningen van type A, B en C verfraaid met kenmerken uit de geschiedenis, waaronder houten gevelbekleding. In vroegere tijden was hier namelijk alleen houten bebouwing geoorloofd, omdat deze in geval van een aanval snel afgebroken kon worden.



HET BOLWERK 11 KLUNDERT



WONINGTYPE A

BOUWNR. 1 & 2 (TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING)

# LUXE EN RUIIMTE

Ben je op zoek naar een ruime woning voor jou en jouw gezin? En hou je van woningen met een vleugje geschiedenis? Dan is deze woning precies waar jij naar op zoek bent. De woningen hebben maar liefst 4 woonlagen met de keuken op tuinniveau. Op dijkniveau bevindt zich de ruime woonkamer; met voldoende ruimte voor een koffiecorner en/of werkplek. Op de tweede verdieping tref je de badkamer met 2 ruime slaapkamers. Op de derde verdieping is er een overloop met veel bergruimte en de derde slaapkamer.



- + Gebruiksoppervlak 135m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte 156 - 166 m<sup>2</sup>
- + Breedte woning 5.70m
- + Achtertuin gelegen op het zonnige noord-westen
- + 4 verdiepingen
- + 3 slaapkamers
- + Badkamer met separaat toilet
- + Inpandige berging bij de keuken
- + Separate berging achter de woning

BEGANE GROND

- ✚ Indeling keuken optioneel
- ✚ Eigen kantoor aan huis
- ✚ Keuken op tuinniveau
- ✚ Handige inpandige berging te gebruiken als bijkeuken



EERSTE VERDIEPING

- ✚ Ervaar een zee aan ruimte
- ✚ Creëer je eigen knusse coffeecorner in huis
- ✚ Woonkamer op dijkniveau







"MET VIER WOONLAGEN HEEFT DEZE TWEE-ONDER-EEN-KAP ALLE RUIJTE DIE JE MAAR KUNT WENSEN."



TWEEDE VERDIEPING

- + Royale master bedroom
- + Inclusief sanitair en tegelwerk



DERDE VERDIEPING

- + Ruime zolder met derde slaapkamer
- + Dakkapel optioneel





WONINGTYPE B

BOUWNR. 3 T/M 6 (GESCHAKELDE TWEEKAPPER)

# MODERN WONEN

Dit is wat je noemt, heerlijk wonen anno nu! Dit over 1 blok verdeelde woningtype heeft een breedte van 5.40m en bestaat uit maar liefst 3 woonlagen. Kenmerkend is het authentieke en toch moderne aanzicht van de specifieke houten gevelbouw. De bruin beige kleur van het hout past mooi bij de kleur van de steen van de bestaande bebouwing. Een prachtige locatie als Het Bolwerk vraagt om een ambitieus plan dat eer doet aan de historie.



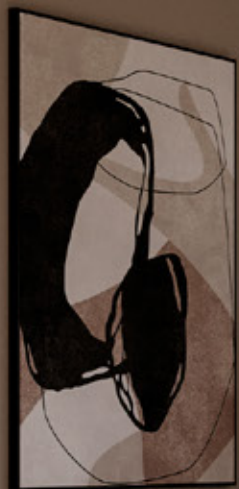
- + Gebruiksoppervlak 111 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte 95 - 151 m<sup>2</sup>
- + Breedte woning 5.40m
- + Achtertuin gelegen op het zonnige westen
- + Ruime woonkamer en ruime woonkeuken
- + Drie slaapkamers en een vrij in te delen zolder
- + Badkamer met separaat toilet
- + Separate berging achter de woning

## BEGANE GROND

- + Creëer je eigen droomkeuken
- + Optioneel praktische trapkast
- + Veel lichtinval door de openslaande deuren
- + Vanuit de woonkamer stap je zo de tuin in



Kijk mee en stap binnen in een echt comforthuis. Op de begane grond is een ruime woonkamer en woonkeuken, die in open verbinding staan met elkaar. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, badkamer en een kleinere slaapkamer. Op de tweede verdieping komt de zolder met optioneel 2 vrij in te delen kamers. Ruimte zat!



KLUNDERT

24

HET BOLWERK



KLUNDERT

25

HET BOLWERK



**"KIJK MEE EN STAP BINNEN  
IN EEN ECHT COMFORTHUIS."**

EERSTE VERDIEPING

- + In de basis 3 slaapkamers
- + Realiseer een werk- of hobbykamer
- + Inclusief sanitair en tegelwerk



TWEDE VERDIEPING

- + Genoeg ruimte voor jou en je gezin
- + Zolderindeling optioneel; ruimte voor 2 extra slaapkamers
- + Dakkapel optioneel





WONINGTYPE C

BOUWNR. 7 T/M 11 (RIJWONINGEN)

# FLEXIBEL IN TE DELEN

Het is hier fijn thuis komen voor starters en jonge gezinnen die hier hun woongeluk gaan vinden. De fraaie en royale woningen hebben een breedte van 5.70m en bestaat ook uit maar liefst 3 woonlagen. De tuin is aangenaam gelegen op het noordwesten, zodat je na het werk nog heerlijk in de zon kan nagenieten van een lekkere borrel met je gezin en/of vrienden.



- + Gebruiksoppervlak 107 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte 87 - 131 m<sup>2</sup>
- + Breedte woning 5.70m
- + Achtertuin gelegen op het zonnige noordwesten
- + Ruime woonkamer en ruime woonkeuken
- + Drie slaapkamers en een vrij in te delen zolder
- + Badkamer met separaat toilet
- + Separate berging achter de woning

BEGANE GROND

- ✚ Creëer je eigen droomkeuken
- ✚ Veel lichtinval door de openslaande deuren
- ✚ Optioneel praktische trapkast
- ✚ Vanuit de woonkamer stap je zo de tuin in



Zie hoe een stijlvolle indeling als deze voor jou straks werkelijkheid kan worden. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een licht woongedeelte met mooi uitzicht op de tuin. Ook boven ontvang je de ultieme beloning met 3 (slaap)kamers en badkamer. Gelukkig is op de zolderverdieping ook niet bezuinigd op de ruimte en is deze vrij in te delen. Met gemak past hier een kantoor, hobbykamer of een extra slaapkamer. Voor ieder wat wils!





“ZIE HOE EEN STIJLVOLLE INDELING  
ALS DEZE VOOR JOU STRAKS  
WERKELIJKHEID KAN WORDEN.”



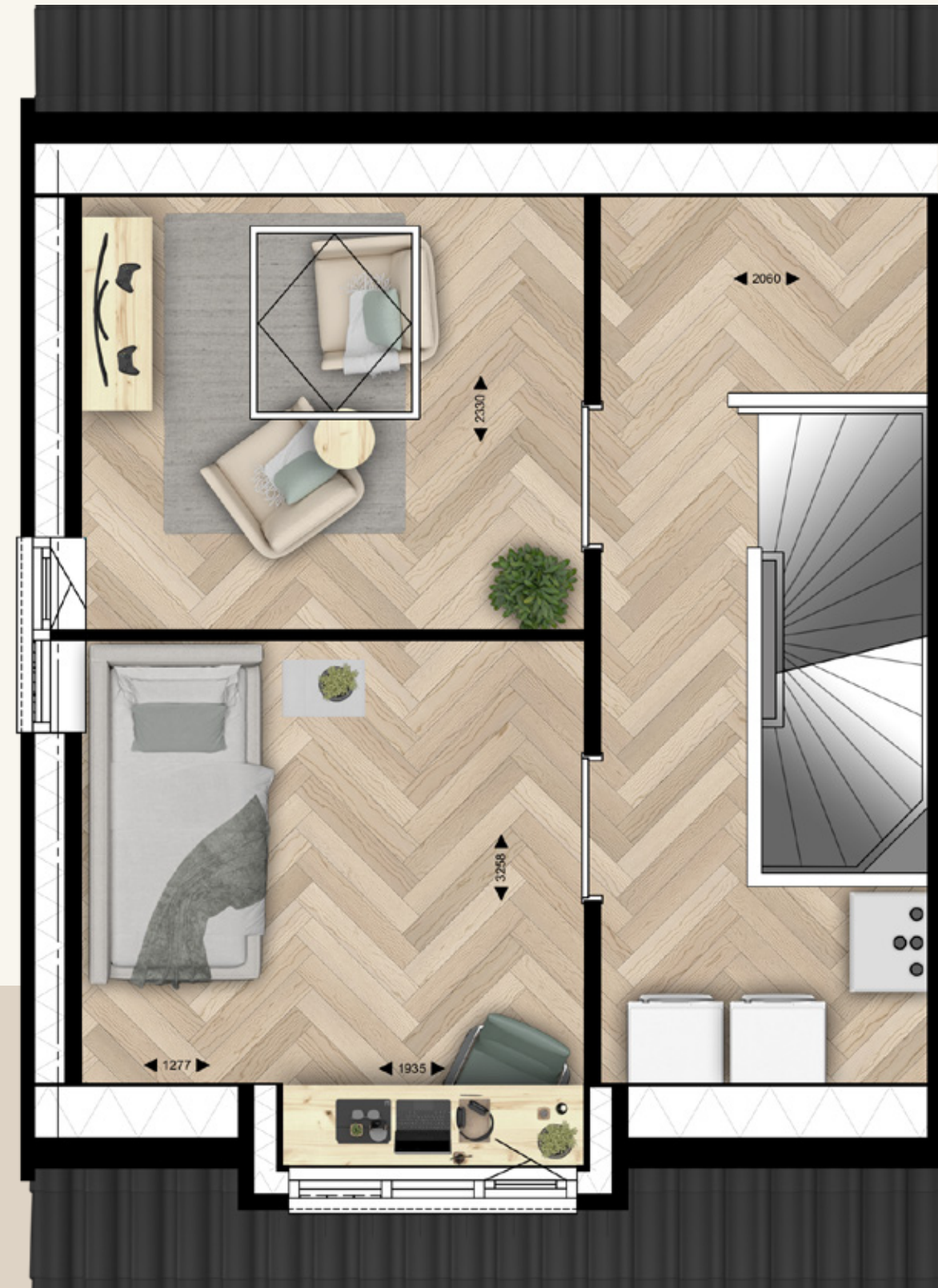
EERSTE VERDIEPING

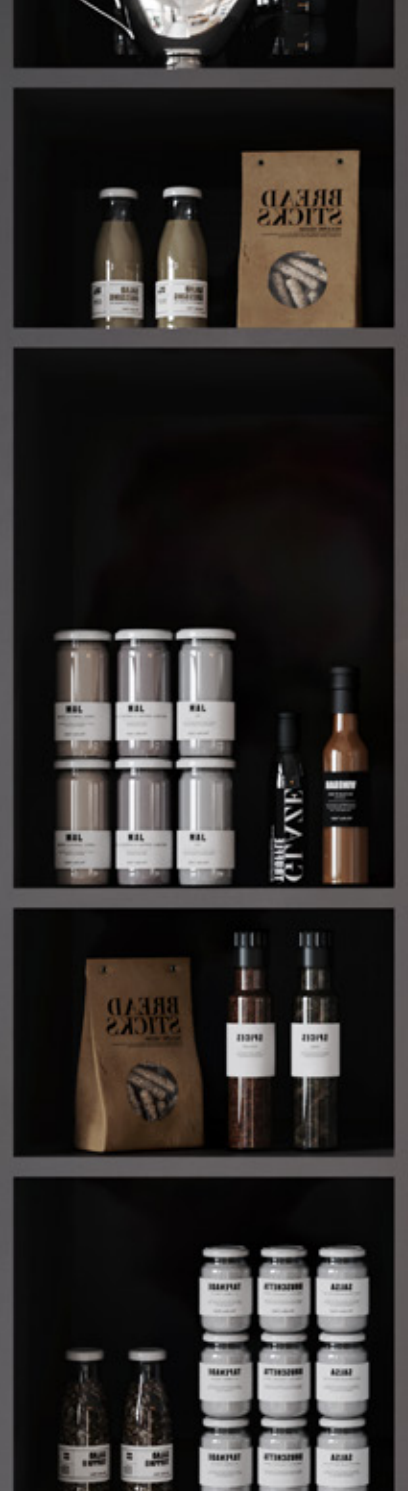
- ✚ In de basis 3 slaapkamers
- ✚ Inclusief sanitair en tegelwerk
- ✚ Realiseer een werk- of logeerkamer



TWEDE VERDIEPING

- ✚ Zolderindeling optioneel
- ✚ Dakkapel optioneel
- ✚ Genoeg ruimte voor extra slaapkamer en game-ruimte





# HEERLIJK JOUW BADKAMER

**Genieten maar!**  
Heerlijk even de boel de boel laten in je badkamer. Hoe gaat 'ie eruit zien? Het toilet op de begane grond en de badkamer boven worden compleet opgeleverd met tegelwerk en sanitair. Standaard is de badkamer voorzien van een vrijhangend toilet, wastafel, radiator en douche-opstelling. Hou je van uitgebreid badderen? Upgrade 'm dan met een luxe ligbad voor extra ontspanningsmomenten.

KLUNDELT

37

HET BOLWERK

# DE KEUKEN DIE JE ALTIJD AL WILDE

**Smaakvol kiezen**  
Mijn keuken, mijn smaak! En zo is dat. Kwestie van je eigen ingrediënten toevoegen. Ga je voor strak, modern of juist klassiek? Wordt het een kookeiland of heel minimalistisch? Bij de ontwikkeling van Het Bolwerk is er in de basis voor gekozen om geen keuken mee te nemen. De smaken hierin zijn zo divers dat we deze keuze geheel aan jou overlaten. Samen met de projectleverancier kunnen jullie je droomkeuken samenstellen. Deze zorgt ervoor dat deze geheel naar wens wordt geplaatst.



HET BOLWERK



NAAR  
*Buiten*

Ga door de openslaande tuindeuren en geniet van het buitenleven. Alle woningen hebben een eigen achtertuin. De achtertuinen van de woningen die grenzen aan het openbaar gebied krijgen een hoge hederahaag, zodat privacy geborgd is. Tussen de tuinen onderling ben je vrij om met de buren te bepalen wat voor een afscheiding jullie willen. Daarbij is iedere tuin voorzien van een ruime berging. Buiten de riante tuinen is voldoende parkeergelegenheid in het openbare gebied rondom de woning.

# DE TOEKOMST IS NU

De woningen in project Het Bolwerk zijn stuk voor stuk duurzaam. Elke woning wordt gebouwd met goede isolatie en een individuele lucht-water-warmtepomp, waardoor een beperkte energievraag ontstaat. Verder zijn ze straks voorzien van zonnepanelen en nagenoeg energieneutraal.





0168 4014 67  
info@vanwensenmakelaars.nl  
www.vanwensenmakelaars.nl

**DR**  
DE REALISATIE

www.de-realisatie.nl

**Disclaimer**

De Realisatie B.V. 2023. Alle rechten voorbehouden. Tenzij anders vermeld berusten alle rechten op informatie (tekst, beeld, etc.) die u in deze brochure aantreft bij De Realisatie B.V. Gehele of gedeeltelijke overname, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door De Realisatie B.V. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd of niet (meer) correct is. Wij zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens uit de door ons gecreëerde brochure. Ook kunnen er geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure opgenomen 3D-impresies en gevelaanzichten. Wij wijzen hierbij alle aansprakelijkheid af voor schade ten gevolge van het gebruik van alle bovengenoemde gegevens.