



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



Westmaas, Smidsweg 18

Een boerderij rijk aan geschiedenis met veel authentieke details.

Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 jaar!

Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan.

We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige. Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt.

Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel.

Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



Algemeen



Op een landelijk, maar centraal gelegen locatie aan de rand van de Randstad ligt het unieke Rijksmonument Mariënhof Westmaas. Het pand is rijk aan geschiedenis en heeft ontzettend veel authentieke originele details.

Het type rijksmonument wordt van oudsher ook wel het Overmaasse Dwarsdeeltype genoemd, dit boerderijtype is door de jaren heen zeer zeldzaam geworden. Het Rijksmonument bestaat uit het Herenhuis welke gebouwd is in 1597 en de aangebouwde Landbouwschuur die in 1735 gebouwd is. Het woonhuis is in 1870 gebouwd en is niet monumentaal.

De afgelopen jaren zijn het Herenhuis en de stal grondig gerenoveerd waarbij veel oude details hersteld zijn en waardoor de ruim 425 jaar oude boerderij nog geheel origineel, authentiek en in goede toestand is. Veel details zoals natuurstenen consoles, unieke zesdelige kozijnen, bedsteden, etc. zijn nog in originele staat.

Op dit moment is het Rijksmonument in gebruik als boerderij waar vleeskoeien worden gehouden. Deze vleeskoeien worden geslacht en het vlees wordt verkocht in de winkel, welke in het Herenhuis gevestigd is. Daarnaast worden er op de boerderij rondleidingen gegeven.



Situering

Mariënhof Westmaas is gelegen in het dorp Westmaas. Dit is een dorp in de gemeente Hoeksche Waard, gelegen in de provincie Zuid-Holland.

Het dorp ligt op ca. 5 minuten afstand van de op- en afrit van de A29. Hierdoor bent u snel in Rotterdam, maar ook in Brabant, Zeeland en zelfs Antwerpen. Een centrale plek dus, maar wel gelegen buiten de drukte van de Randstad.

De boerderij ligt op korte afstand van de dorpjes Westmaas en Mijnsheerenland. In deze dorpen zijn diverse winkels te vinden voor de dagelijkse voorzieningen en daarnaast zitten in Westmaas diverse basisscholen.

Voor meer winkels, scholen en voorzieningen kunt u naar Oud Beijerland, deze plaats ligt op ca. 10 minuten met de auto of 20 minuten met de fiets.



Woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in 1870. Zoals omschreven heeft de woning geen monumentale status.

De woning heeft een fundering op staal en is gebouwd van opgemetselde gevels en heeft een pannen gedekt dak. Aan de buitenkant van de woning heeft de woning diverse mooie oude details.

De woning heeft een woonoppervlakte van 241 m² en een inhoud van 1.053 m³. De woning bestaat uit de begane grond en een verdieping. Op de begane grond is de woning gedeeltelijk voorzien van dubbelglas en op de verdieping is alle beglazing dubbelglas. Middels een CV ketel uit 2020 wordt de woning verwarmd. In het woonhuis zijn in de verschillende ruimten radiatoren geplaatst. Naast de CV ketel is er in het woonhuis ook een open haard waarmee de woning extra verwarmd kan worden.

Aan de linker zijkant van het woonhuis is de voordeur die toegang geeft tot de hal. Vanuit de hal kunt u zowel naar de woonkamer met aangrenzende keuken, als naar ruime kamer voorin de woning. Vanuit de woonkamer komt u via een tweede hal in de werkkamer of met een opgaande trap naar de verdieping. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer welke in 2024 geheel is vernieuwd.





Herenhuis

Algemene informatie

Het Herenhuis, oorspronkelijk ook wel het Jachthuis genoemd, is gebouwd in 1597. Het Herenhuis heeft een Rijks monumentale status. Het gebouw is geheel in oorspronkelijke staat met 3,5 steens opgemetselde gevels en een riet gedekt dak welke in 2019 geheel vernieuwd is. De afmetingen van het Herenhuis zijn ca. 20 meter lang en ca. 8 meter breed. De totale oppervlakte is ca. 160 m².

Informatie over details

In het Herenhuis zit een zolder welke rust op imposante houten balken. Deze balken rusten op de oorspronkelijke natuurstenen consoles. De kopse kanten van de balken zijn behandeld en rotte stukken zijn eruit gehaald. De houten vloer van de zolder is vernieuwd en daarmee is de zolder goed toegankelijk om onder andere de oorspronkelijk houten spantconstructie van het dak te zien. In 2019 en 2020 zijn de oorspronkelijke zesdelige kozijnen voorzien van replica kozijnen, zodat deze staat weer goed zijn en de oorspronkelijke uitstraling behouden is gebleven. Onder het Herenhuis zitten de zogenaamde gewelfkelders. De gewelfkelders zijn ca. 1,50m hoog. In het gebouw zit veel hout, daarom is een aantal jaar geleden ongediertebestrijding toegepast om houtboktor, houtworm, etc. te bestrijden.

Indeling

Door middel van twee grote houten deuren aan de voorkant van het gebouw is er toegang tot de winkel in het voorste gedeelte van het gebouw. Als u door de winkel loopt komt u in de twee eeuwenoude middeleeuwse opkamers. Deze zijn nu ingericht voor het drinken van een kopje koffie of zijn beschikbaar voor het vieren van een feestje. Achter de opkamers komt u in het tussenlid tussen het Herenhuis en de Landbouwschuur. In het tussenlid zijn toiletten ten behoeve van de winkel en opkamers, is de trap om op de zolder van het herenhuis te komen en kunt u naar de gewelfkelders.





Landbouwschuur



De Landbouwschuur die direct achter het Herenhuis staat, is in 1735 gebouwd. De Landbouwschuur heeft net zoals het Herenhuis een Rijks monumentale status.

De Landbouwschuur is gebouwd van deels gemetselde muren en deels met hout gepotdekselde gevels, een prachtige houten spant constructie waarop het riet gedekte dak rust. Het rieten dak is in 2017 en 2018 geheel vervangen. De afmetingen van de Landbouwschuur zijn ca. 37,5 meter lang en ca. 17 meter breed. De totale oppervlakte is ca. 637,5 m².

De Landbouwschuur wordt op dit moment gebruikt voor het houden van vee. In de schuur kunnen 32 vleeskoeien en ca. 42 stuks jongvee. Het vee zit voornamelijk in strohokken. De Landbouwschuur heeft een kleine mestkelder van ca. 20 m³.

In de landbouwschuur zit ook de stozolder (in 2000 vernieuwd), deze is goed beloopbaar dus in goede toestand. Aan de zijkant van de Landbouwschuur zitten grote houten schuifdeuren.



tekst



tekst



Overige opstallen



Loods

Op het bedrijfserf is in 1975 een loods gebouwd. Deze loods is ca. 21 meter lang en 12 meter breed, de totale oppervlakte van de loods is ca. 252 m².

De loods is gebouwd van damwandprofielplaten gevels en een damwandprofielplaten dak. De loods wordt gebruikt als machineberging.



Veldschuur

Achter de Landbouwschuur is een veldschuur gebouwd. Deze veldschuur is ca. 9 meter breed en ca. 7,5 meter lang, de totale oppervlakte is ca. 67 m².

De veldschuur is gebouwd van stalen spanten, damwandprofielplaten wanden en een asbestvrij golfplaten dak. In de schuur ligt een betonplaten vloer. De veldschuur wordt gebruikt als machineberging.



Mestsilo

Naast de veldschuur staat een mestsilo met een capaciteit voor ca. 400 m³ mest. De mestsilo heeft betonnen wanden en een drijfzeil als dak. In de mestsilo zit een elektrische mixer. De mestsilo wordt eens per 5 jaar gekeurd, in 2024 wordt de silo gekeurd.

Sleufsil

Naast het Herenhuis ligt een sleufsil voor de voeropslag. De sleufsil heeft een lengte van ca. 48 meter en een breedte van ca. 8 meter. De betonnen wanden zijn ca. 1 meter hoog. De vloer is verhard met betonplaten.

Opstallen aan de overkant van de weg



Aan de overkant van de eigen weg is nog een klein bedrijfserf welke in het bestemmingsplan gekoppeld is aan 'hoofderf'. Op dit erf staat de Stierenstal en zogenaamde Hellingstal.

Stierenstal

De Stierenstal is gebouwd in 1950. De stal is gebouwd van opgemetselde gevels en een asbesthoudend golfplaten dak. De stal is ingericht als potstal en heeft plaats voor ca. 20 vleeskoeien.



Hellingstal

De Hellingstal is gebouwd in 2001. Deze stal is gebouwd van stalen spanten, gevels van betonelementen en een asbestvrij golfplaten dak. In de stal ligt een hellende vloer. De stal heeft plaats voor ca. 50 vleeskoeien.



Mestopslag

Naast de Hellingstal ligt de vaste mestopslag. Deze is ca. 9,5 meter breed en ca. 11,5 meter lang, de totale oppervlakte is ca. 110 m². De mestopslag heeft ca. 1 meter hoge betonwanden.



Cultuurgrond



Aangrenzend aan de boerderij ligt 21.54.82 ha. cultuurgrond. De cultuurgrond betreft kwalitatief goede cultuurgrond, de grondsoort betreft een combinatie van klei en zavel grond.

De cultuurgrond is nagenoeg allemaal bereikbaar vanaf het bedrijfserf en de eigen weg die bij de boerderij hoort. Daarnaast is de grond ook ontsloten op de Blauwesteenweg. Perceel D 504 van 1.07.45 ha is een veldkavel en is ontsloten via het naastgelegen perceel. Dit naastgelegen perceel is niet in eigendom, maar in pacht.

De grond wordt nu voornamelijk gebruikt voor de teelt van gras en mais. De cultuurgrond is echter ook akkerbouwgeschikt. De afslibbaarheid van de grond ligt tussen de 25% - 65%. Vanaf de boerderij gezien is het linkse stuk de meest 'lichte' cultuurgrond. De grond kan worden gebruikt voor de teelt van de diverse akkerbouwgewassen zoals aardappels, uien, bieten, tarwe, etc.

De cultuurgrond is om de 10 – 12 meter gedraineerd, het laatste stuk is pas twee jaar geleden voor het laatst gedraineerd. Jaarlijks wordt de drainage doorgespoten waardoor de drainage in een goede toestand is.

Kadastrale gegevens

Kadastraal nummer	Oppervlakte
Westmaas D 136	00.26.50 ha.
Westmaas D 303	00.47.73 ha.
Westmaas D 330	08.87.42 ha.
Westmaas D 416	06.06.85 ha.
Westmaas D 417	05.47.85 ha.
Westmaas D 504	<u>01.07.45 ha.</u>
Totaal	22.23.80 ha.



Bestemmingsplan



De grond ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking en vastgesteld op 24-12-2013.
De grond heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1
- Dubbelbestemming: Water
- Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde - monument



Gerenoveerde zaken



In de omschrijving per gebouw is omschreven welke zaken er gerenoveerd zijn. Ter verduidelijking een opsomming van de uitgevoerde renovaties van de monumentale gebouwen.

Herenhuis

- Rieten kap is vernieuwd in januari 2019
- Originele kozijnen zijn vernieuwd door replica kozijnen in 2019 en 2020
- Slechte stenen in de gevel zijn vervangen en opnieuw ingemetseld
- Voegwerk van de gevel is opnieuw uitgevoerd
- Houten vloer zolder is vernieuwd
- De rotte stukken van de kopse kanten van de draagbalken zijn eruit gehaald
- Ongediertebestrijding toegepast ter bestrijding van houtworm, houtbokter, etc.
- De gewelfkelders zijn allen constructief op orde gemaakt door het aanbrengen van wandjes ter versteviging van de vloer, enkele latijen en het herstellen van constructief slecht metselwerk
- Groepenkast ten behoeve van elektra is vernieuwd

Landbouwschuur

- Strozolder is vernieuwd in 2000
- Delen van de gepotdekselde gevel vernieuwd rond 2007
- Rieten kap is vernieuwd in 2017 en 2018

Geschiedenis Mariënhof

De boerderij

Bij de oudste boerderijen, die in de vlakke polder werden gebouwd, liggen het woon- en bedrijfsgedeelte onder één kap, het zogenaamde hallehuis, waarvan de nok van het dak rechtdoor

loopt en de boerderij aan voor- en achterkant even hoog en even breed is.

De dubbele inrijdeuren zitten in de zijgevel en de achter die deuren liggende inrij of deel ligt dwars in de schuur. Daarom wordt dit oudste boerderijontwerp een 'dwarsdeeltype' genoemd. Het streekeigene aan dit ook in het veenweidegebied boven de Maas voorkomende boerderijtype is, dat de boerderijen in het Hoeksche Waardse akkerbouwgebied opvallend veel groter en hoger zijn om de korenoogst te kunnen bergen. Ze worden dan ook het 'Overmaasse dwarsdeeltype' genoemd. Dit oudste boerderijtype is erg zeldzaam geworden, er zijn nog slechts enkele dwarsdeelboerderijen over.

Een bijzonder voorbeeld ervan is de Mariënhof in Westmaas.



Geschiedenis Mariënhof

De buitenplaats

Stedelijke regenten, patriciërs en rijke kooplieden investeerden in de 17de en 18de eeuw in de inpolderingen. Zij verwierven nieuw land van vruchtbare zeelei, waarop landbouw moest worden bedreven. Zodra het land verkaveld was, verpachtten de eigenaren het aan boeren, die uit de wijde omgeving kwamen en als pioniers de nieuwe lege polder gingen ontginnen. De grond werd ontwaterd en bouwrijp gemaakt en er werden boerderijen gebouwd. Aanvankelijk eenvoudig, maar gaandeweg groter.

Er was een levendige handel in grond en aandelen. De pachtboeren hadden in hun dagelijkse omgeving een sterkere positie dan de stedelijke eigenaren, de pachtheren, die op afstand veel minder betrokken waren bij het land en wat er zich afspeelde.

In die tijd was er in de boerderij altijd een kamer gereserveerd voor de heer, als hij op bezoek kwam om zijn bezit te bezichtigen en zijn zakelijke en soms ook bestuurlijke belangen te behartigen. Dat vertrek voor de heer werd 'de Heerenkamer' genoemd. Omdat het vanuit Dordrecht, Den Haag, Delft of Rotterdam een verre reis was naar de Hoeksche Waard, bleef de heer daar overnachten. De heer werd als gast op de boerderij ontvangen.

In de herfst en winter kwam hij jagen, soms vergezeld door 'gelijken' uit de stedelijke elite. De boerderij werd door de landheer als zijn 'buitenplaats' beschouwd. Het bezit van een boerderij bracht niet alleen inkomsten op, maar droeg ook bij aan de status van de heer. Later in de 18de en 19de eeuw werd het een trend om met vrouw en kinderen in de zomer de drukte van de stinkende stad te ontvluchten en een poosje op de boerderij te gaan logeren en van de gezonde buitenlucht te genieten. Daarvoor werden dan meer kamers in de boerderij ingericht. De stedelijke eigenaren lieten een vrijstaande 'Heerenhuizinge' als buitenhuis op eigen land bouwen of lieten de boerderij bouwen, voor meer bewegingsvrijheid en tevens voor meer aanzien.

Het is opvallend dat de oudste boerderijen in de nog onherbergzame en ontoegankelijke nieuwe polders ook voor, maar vooral na 1650 als 'buitenhuis' werden beschouwd. De status van een buitenplaats en de betekenis van de landbouw droegen uitdrukkelijk in de aandacht die aan de architectuur, het materiaal en de detaillering van de gevels was besteed. In de tijd dat de heer, eventueel met aanhang, op zijn buitenplaats verbleef, fungeerde de boerin als gastvrouw; zij en haar dienstmeid zorgden voor de maaltijd. Ook zorgden zij voor de tuin en van oogst, slacht, zuivel en jacht. In de tijd dat de heer er niet was, werd het vertrek in de Heerenkamer of het buitenhuis schoon en gereed gehouden.

De Mariënhof werd op deze manier als buitenplaats zo mogelijk actief door een van de heren van Dordrecht gebruikt.

Geschiedenis Mariënhof



De Mariënhof

Op een oude landmeterskaart uit 1548, gemaakt niet lang na de bedijking van de polder Westmaas Nieuwland in 1539, staat op de plaats van de Mariënhof aan de Smidsweg in Westmaas al een behuizing met kapberg getekend, toebehorend aan Mr. Vincent Comelisz van Mierop.

Deze Van Mierop had zelfs drie boerenplaatsen met bijbehorend land in de Ambachttheerlijkheid Cromstrijen in bezit. 'Den grooten Vincent', zoals hij werd genoemd, was een zeer rijk en machtig man in de Nederlanden van de 16de eeuw. Hij had grote invloed aan het Hof van Karel V en hij had overal in het land belangen.



Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



Vraagprijs:

Op aanvraag


De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

De Koning & Witzier Makelaars

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder
Telefoon: 0348-502 224
www.koningwitzier.nl

Uw makelaar



Pieter Doelman
0636 483 770
p.doelman@koningwitzier.nl



Niek Doelman
0653 641 001
n.doelman@koningwitzier.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



Smidsweg 18, Westmaas



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder

T 0348-502 224

E info@koningwitzier.nl

www.koningwitzier.nl



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.