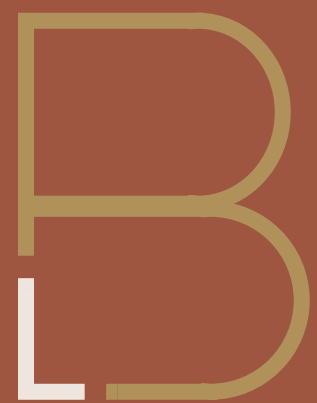




DE BOSLAAN
onderdeel van De Veurse Horsten

LEIDSCHENDAM - VOORSCHOTEN



INHOUD

3	Weids wonen	12	Woningen in De Boslaan
4	Locatie	14	Vrijstaande villa
6	Het plan	22	Poortwachterswoning
7	De Boslaan - situatietekening	28	Keuken, sanitair & tegelwerk
8	De architecten aan het woord	30	Duurzaamheid



Sfeerimpressie vrijstaande villa bouwnummer 40

Weids wonen

WAAR RUST EN GROEN ELKAAR ONTMOETEN

De Horsten heeft weelderige bossen, uitgestrekte weilanden en prachtige vijvers en tuinen. Geniet van de vele wandelpaden die door het landgoed slingeren. Het gebied heeft veel monumentale bomen. Ontdek elk seizoen andere kwaliteiten. Totaal ontspannen, ver weg van de drukte, maar wel bij jou om de hoek.

Met plezier nemen we je mee naar De Veurse Horsten, een heel ruim opgezette woonwijk met 70 woningen verdeeld over drie deelgebieden. Door de onderscheidende architectuur hebben de drie deelgebieden een eigen sfeer en identiteit. In De Boslaan komen exclusieve vrijstaande villa's, in Buitenplaats de Horst vind je terraswoningen en voor De Waterweide zijn prachtige oeverwoningen en een 2 onder 1 kapvilla ontworpen. In deze brochure vertellen we alles over de villa's in De Boslaan.

DE BOSLAAN

De Noorteylaan eindigt in een boslaantje waaraan 6 prachtige vrijstaande villa's staan. Als je het hebt over ultiem, landelijk wonen, dan heb je het over De Boslaan. De kavels zijn royaal en het uitzicht over het veenweidelandschap is fantastisch. We nemen je mee in de beleving van De Boslaan.



Leidschendam

De Veurse Horsten ligt in de Duivenvoordecorridor en staat synoniem voor ultiem landelijk wonen. Gelukkig ben je zo in Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Met zo'n 7 tot 10 minuten fietsen ben je er. Daarbij ben je op een zomerse dag met 40 minuten fietsen op het strand en met de auto rijd je in 15 tot 20 minuten naar Leiden en Den Haag.

NIEUWE BUITENPLAATS

De Veurse Horsten komt op een heel bijzondere plek. Tussen Voorschoten en Wassenaar ligt het Koninklijk Landgoed De Horsten. Met een oppervlakte van 450 hectare is dit grondgebied een van de grootste landgoederen in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie landgoederen: Raaphorst, Eikenhorst en Ter Horst. In dit gebied vind je ook de Duivenvoordecorridor, een groene zone tussen Voorschoten, Leidschendam en Wassenaar. Tussen de boerderijen en landgoederen worden nieuwe natuurinclusieve buitenplaatsen gerealiseerd, zoals De Veurse Horsten. Je zou er maar wonen.

VOORBURG WAAR CULTUUR BLOEIT EN NATUUR INSPIREERT

Het leuke aan Voorschoten is dat de plaats een heel rijke geschiedenis heeft. Een schatkist aan charme! In 1282 verleende Floris V van Holland Voorschoten marktrechten. Uit ongeveer die tijd stamt ook het plein met de dorpspomp. Dit pittoreske plein is tegenwoordig erkend als een beschermd dorpsgezicht, waarbij met name het Ambachts- en Baljuwhuis door zijn monumentale gevels opvalt. De Vereniging tot behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten zet zich in voor de bescherming van karakteristieke panden, gevels en beplanting binnen de gemeente. Daardoor geniet jij straks van een gloednieuwe woning in een plaats waar de goed bewaarde historie voor veel sfeer zorgt.

Dankzij het nabijgelegen regeringscentrum kozen invloedrijke burgers Voorburg als locatie voor hun buitenverblijven. Kies jij straks ook voor deze geweldige plaats om te genieten van het buitenleven met de stad zo dichtbij?

ALTIJD IETS LEUKS TE DOEN

Of je nu van kunst, muziek, dans of theater houdt, in Leidschendam-Voorburg is altijd wat leuks te doen. Bezoek het theater Ludens en geniet van de vele festivals en evenementen die hier het hele jaar door plaatsvinden.

NATUURLIJK!

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Verken de prachtige parken en tuinen of maak een wandeling of fietstocht langs de oevers van de Vliet. Daarbij ligt het uitgestrekte natuur- en

recreatiegebied Vlietland om de hoek. Ga er lekker wandelen, zwemmen, fietsen, varen en vogels spotten.

ALLES IN DE BUURT

Leidschendam heeft leuke winkelstraten met boetiekjes, restaurants en cafés. Ideaal voor een avondje uit, een middag winkelen of een snelle boodschap. En soms is het ook leuk om even toerist te zijn in eigen stad. Bezoek de historische molens en musea die de rijke geschiedenis van de regio tot leven brengen. Zowel Leidschendam als Voorschoten hebben uitstekende scholen. Kortom, de omgeving van De Veurse Horsten biedt alles wat je nodig hebt in het dagelijks leven. En meer!



HET PLAN

Kwaliteiten van de omgeving voelbaar tot aan je voordeur

Van Manen Architecten uit Noordwijk heeft het ontwerp van de woningen in De Veurse Horsten gemaakt. RRog Stedenbouw en Landschap heeft zich beziggehouden met het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inrichting.

Beide bureaus hechten grote waarde aan een grondige analyse van een locatie voordat ze aan de slag gaan. Van Manen en RRog bestuderen zorgvuldig de unieke kenmerken van de plek, doken in de historische context en onderzochten hoe ze de nieuwe bebouwing in harmonie konden brengen met de bestaande omgeving. In het geval van De Veurse Horsten is er een interessant element: de Horsten hadden vroeger de buitenplaats Schakenbosch. Ook de karakteristieke lintbebouwing van de Noortheylaan speelt een belangrijke rol. Bovendien putten de architecten veel inspiratie uit het prachtige landschap dat de plek omringt.

Hoe laten we jou straks de landelijke sfeer van de omgeving het beste beleven? Dat was de vraag die de stedenbouwkundige en architect zichzelf stelden. Het antwoord zie je terug in de ruime kavels en de groene hagen die de overgang tussen privé en openbaar natuurlijk markeren. Maar ook de vele bomen en diverse watertjes dragen bij aan het gevoel van landelijk leven.

RRog Stedenbouw en Landschap heeft een duurzaam ontwerp gemaakt voor De Veurse Horsten. Er is ook een inrichtingsplan opgesteld om de natuurwaarden voor verschillende diersoorten te versterken. En daar geniet



ij als bewoner ook van. De Veurse Horsten wordt landschappelijk ingericht met veel waterpartijen en inheemse beplanting. De toepassing van inheemse beplanting stimuleert de biodiversiteit. Ook worden er wadi's gemaakt. Een wadi fungeert als een tijdelijke opvang- en infiltratievoorziening voor regenwater. Wanneer het regent, stroomt het overtollige water naar de wadi en verzamelt het zich daar. Het leuke aan een wadi is dat je er ook fantastisch kunt spelen. Soms is het lekker drassig, andere keren staat de wadi droog. Door rekening te houden met de effecten van klimaatverandering, zoals extreme hitte, overstromingen en droogte, woon je straks in een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk die wel tegen een stootje kan.

Daarnaast wordt er gewerkt aan een natuurinclusief ontwerp van de gebouwen, waardoor er een harmonieus samenspel ontstaat tussen de huizen en het landschap. De materialen hebben een natuurlijke uitstraling waardoor de woningen opgaan in de omgeving.



INTERVIEW

De architecten aan het woord

Stedenbouwkundige, architect
en landschapontwerper, vertelt.



JOB BEERTHUIZEN



RENZO VEENSTRA

VRIJ LEVEN IN DE BOSLAAN

8 "De omgeving waarin we wonen, werken en leven vormt de mens. Onze leefomgeving heeft een diepgaande invloed en is verantwoordelijk voor het verankeren van herinneringen. We hechten waarde aan omgevingen die ons inspireren, verrijken en bijdragen aan ons geluk. Zo hebben we ook naar De Veurse Horsten gekeken. Daar maken we een nieuwe woonomgeving in een oud cultuurlandschap. Eerst hebben we de cultuurhistorische waarde van die plek onderzocht. Op grond van dat onderzoek zijn we gaan ontwerpen aan een omgeving die benadrukt dat je landschappelijk woont. We proberen alle deelgebieden zo in te richten dat de woningen te gast zijn in het landschap.

TE GAST IN DE NATUUR

We zijn uitgegaan van een raamwerk waarbinnen elementaire zaken vallen die in een prettige leefomgeving horen. In de ontwerpfase was het integraal ontwerpen belangrijk. We hebben dus

intensief opgetrokken met de architect en de ontwikkelaar. Het resultaat is een gebied dat de bewoners zich helemaal eigen kunnen maken, terwijl ze er te gast zijn. We hebben gezocht naar de variëteit die voortkomt uit de bodem. Daar zijn de architectuur en de beplantingsplannen op aangepast. Dat geeft uiteindelijk de unieke uitstraling aan de drie deelgebieden.

DE BOSLAAN

Bij deelgebied De Boslaan kijk je tussen de bomen door naar de buitenplaats. Je parkeert je auto op je eigen oprijlaan aan de voorzijde van de villa's. Rondom de villa heb je een royale tuin welke aan de achterzijde grenst aan de watergang met passende oeverbeplanting. Vanuit de op de laan georiënteerde voorzijde kijk je vrij uit over het veenweide landschap. De Boslaan villa's zijn onderdeel van het grote geheel. Voornamelijk passend bij de statuur van Landgoed Duivenvoorde.

DUURZAAMHEID

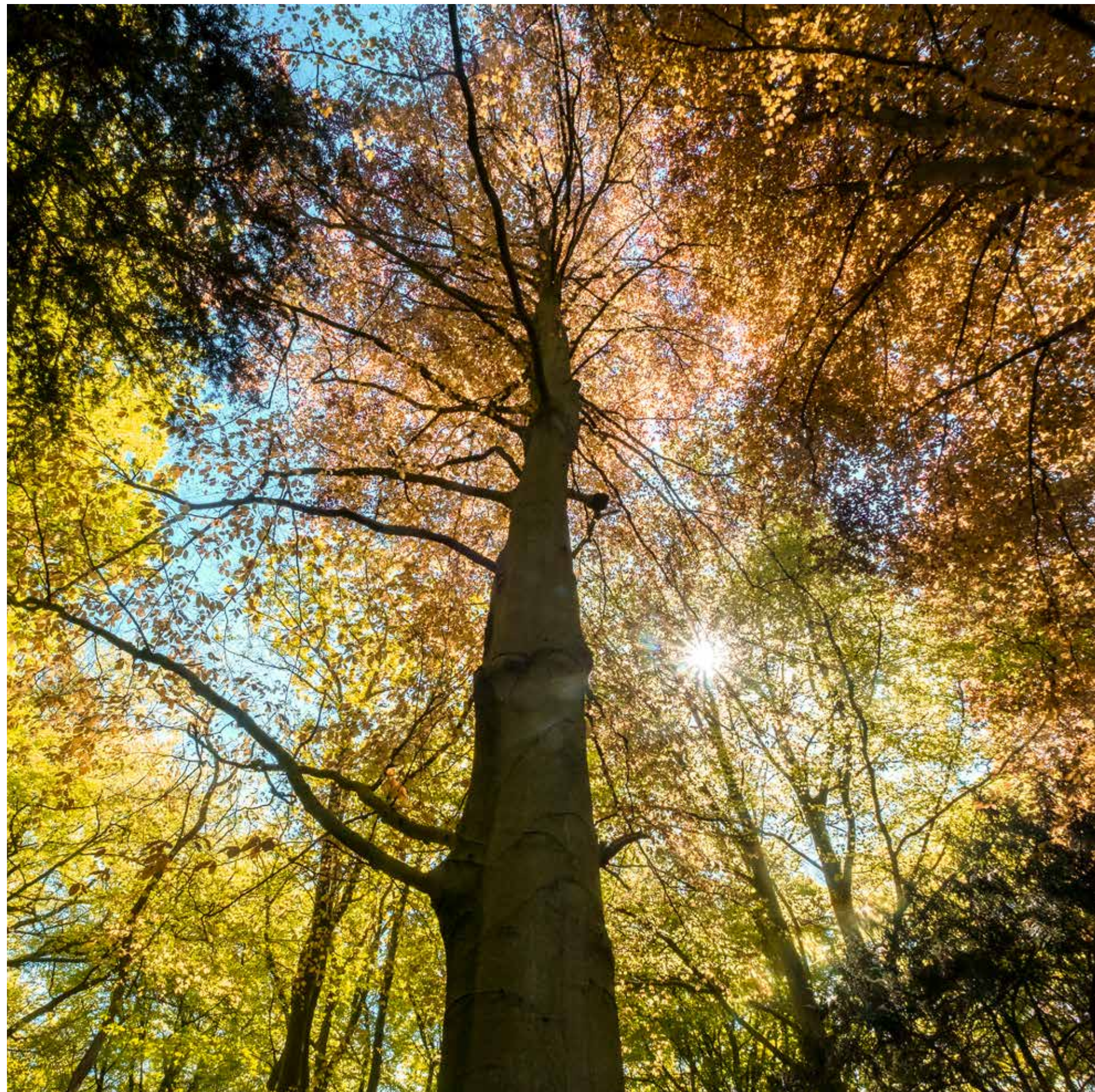
Voor ons begint duurzaamheid met het goed omgaan met de bestaande situatie. We zijn respectvol ten aanzien van waterpartijen. We vergroten die, omdat de waterbuffer die je tegenwoordig nodig hebt groot moet zijn. Zo hebben we hier minder last bij extreme regenval en droogte. Het gebied zal namelijk als een spons werken. Bestaande watergangen verbreden we wat en we maken er oevers omheen, zodat er ruimte ontstaat voor biodiversiteit en bijzondere vegetatie."



Sfeerimpressie vrijstaande villa bouwnummer 38



Sfeerimpressie vrijstaande villa bouwnummer 41



WONINGEN IN DE BOSLAAN

12



Sfeerimpressie vrijstaande villa bouwnummer 37 en 38



De Noorteylaan eindigt in een boslaantje waaraan 6 unieke vrijstaande villa's staan. Als je het hebt over ultiem, landelijk wonen, dan heb je het over De Boslaan. De kavels zijn royaal en het uitzicht over het veenweidelandschap is fantastisch. Stel je voor wat je met de enorme tuin om je huis heen kunt doen. Stel je voor hoe je in de ochtend de eenden al voorbij ziet zwemmen in het watertje achter je tuin. Stel je voor... Hier zal elke dag een beetje als vakantie voelen.

13



Sfeerimpressie poortwachterswoning bouwnummer 42



Vrijstaand wonen aan De Boslaan is voor slechts 6 geluksvogels weggelegd



Sfeerimpressie vrijstaande villa bouwnummer 39

Vrijstaande villa

De vijf vrijstaande villa's zijn circa 216 m² groot, hebben een garage en een oprit voor 2 auto's. Overal zijn er grote ramen en aan de lange zijde van de villa zijn twee paar openslaande deuren bedacht, zodat je buiten echt onderdeel van je woning kunt maken. Een fijn detail; de zonligging, die is ideaal! Van welke villa gaat jouw hart sneller kloppen?



Vrijstaande villa met garage/berging

BEGANE GROND

Bouwnummer 37, 38 en 39

- Kaveloppervlakte ca. 581 – 586 m²
- Woonoppervlakte ca. 216 m²
- Living ca. 69 m²
- 5 slaapkamers
- 2 ruime badkamers
- Aparte ruimte voor wasmachine en droger op de tweede verdieping
- Vloerverwarming en -koeling
- Energieneutraal (A+++)
- Zonnepanelen
- Bodemwarmtepomp
- 2 parkeerplaatsen



Vrijstaande villa met garage/berging en erker

BEGANE GROND

Bouwnummer 40

- Kaveloppervlakte ca. 716 m²
- Woonoppervlakte ca. 221 m²



Vrijstaande villa met vrijstaande garage/berging

BEGANE GROND

Bouwnummer 41

- Kaveloppervlakte ca. 1.545 m²
- Woonoppervlakte ca. 216 m²



Vrijstaande villa

EERSTE VERDIEPING

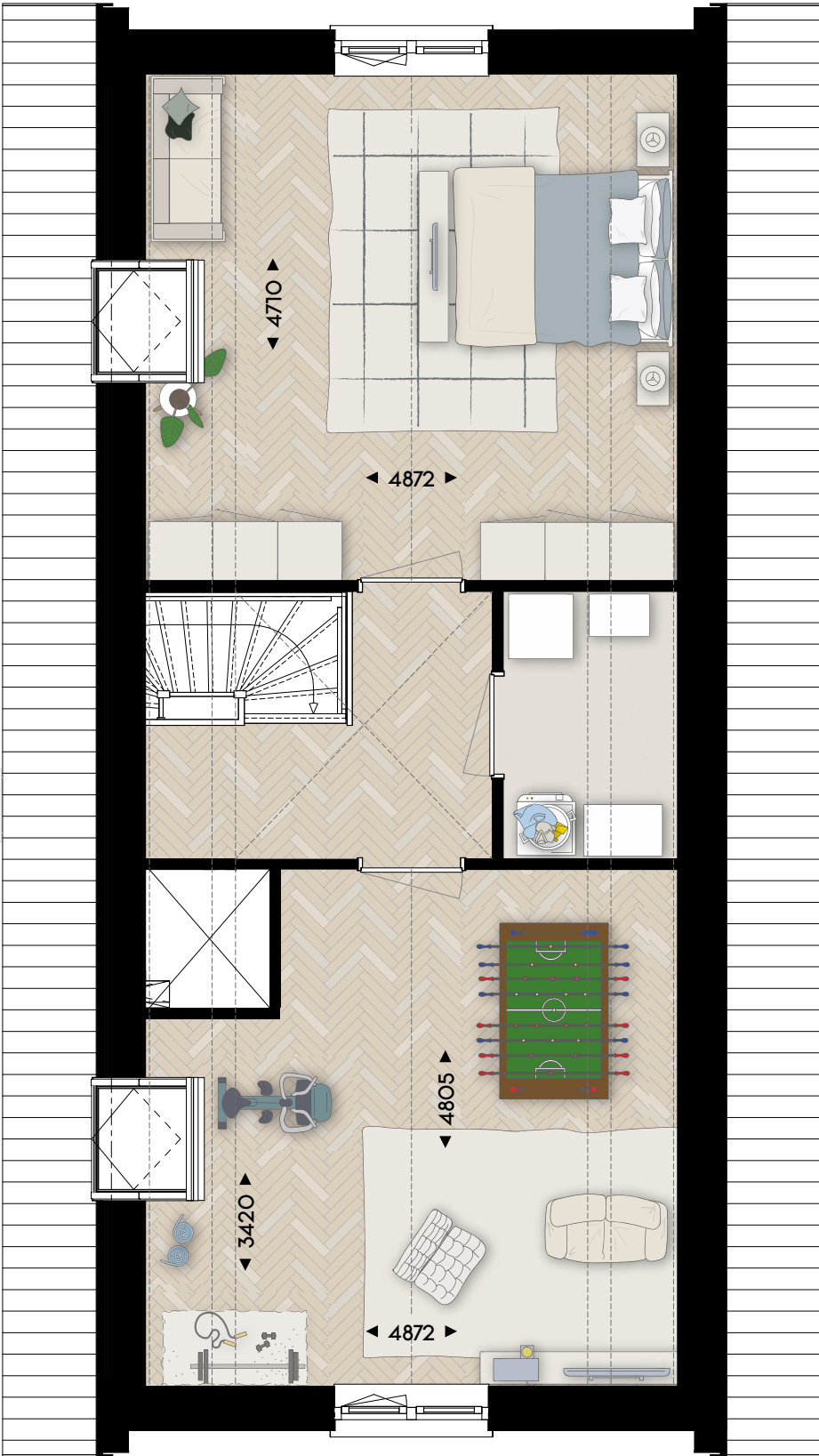
Bouwnummer 37 t/m 41



Vrijstaande villa

TWEEDE VERDIEPING

Bouwnummer 37 t/m 41



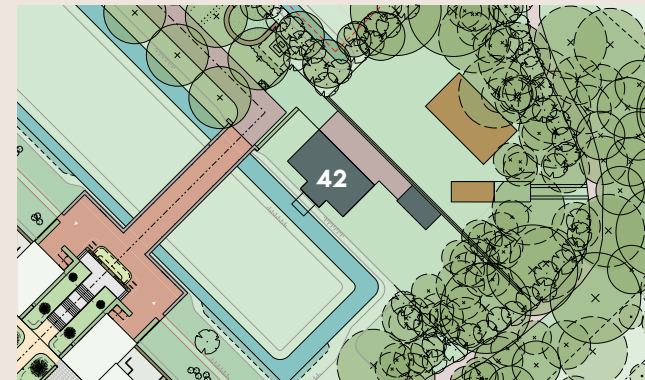
Elke villa
is net
even
anders



Sfeerimpressie poortwachterswoning bouwnummer 42

Poortwachterswoning

De villa op de kruising markeert de overgang van De Boslaan naar Buitenplaats de Horst en heeft qua vorm iets weg van een buitenplaats. De villa heeft niet alleen een zeer riante kavel, maar ook nog een dakterras. Met 223 m² leefruimte is dit de grootste villa van De Boslaan. Uiteraard heb je ook hier een oprit met ruimte voor 2 auto's.



Poortwachterswoning

BEGANE GROND

Bouwnummer 42

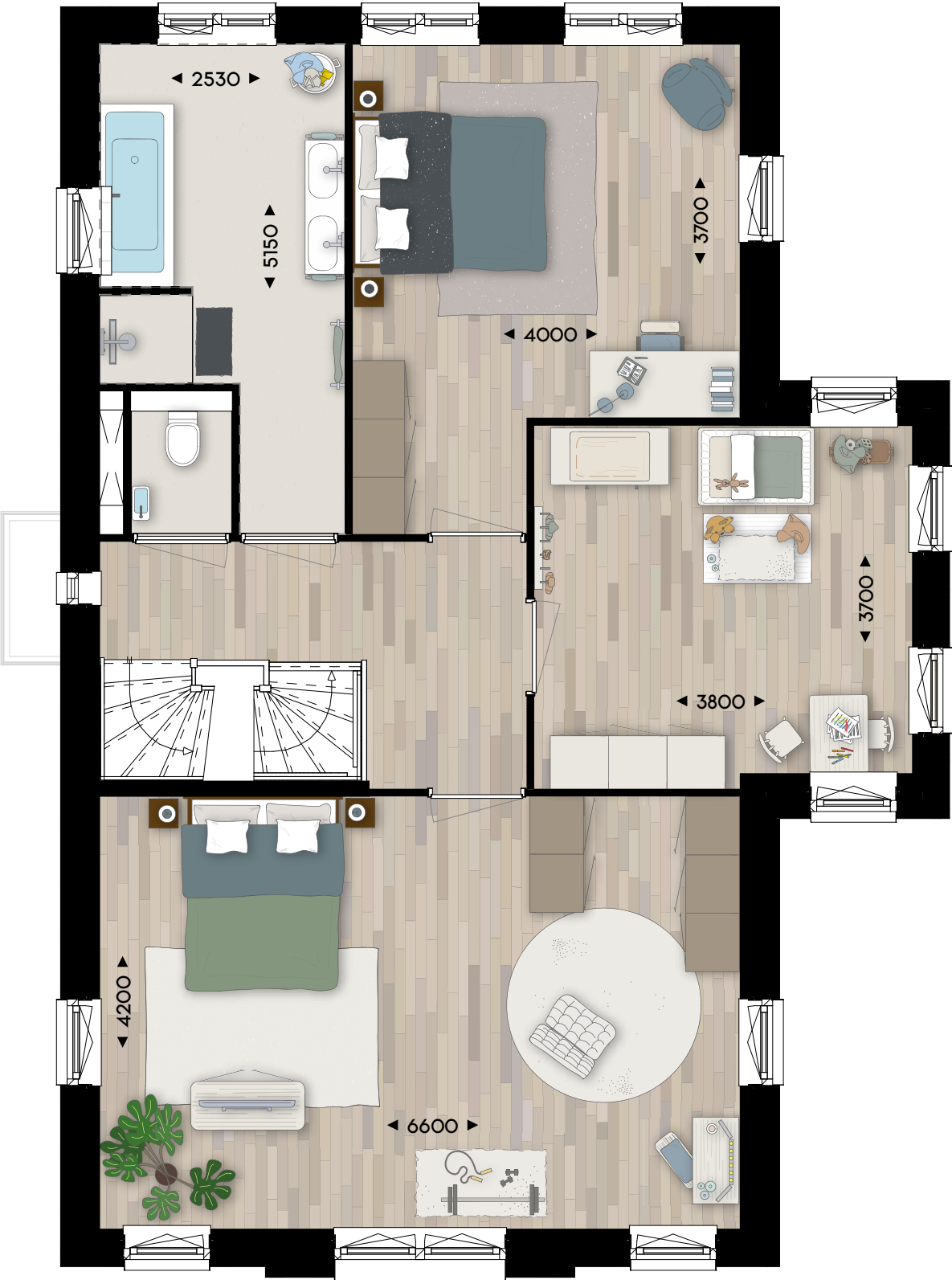
- Kaveloppervlakte ca. 835 m²
- Woonoppervlakte ca. 224 m²
- Living ca. 75 m²
- 4 royale slaapkamers
- 2 ruime badkamers
- Aparte ruimte voor wasmachine en droger op de tweede verdieping
- Vloerverwarming en -koeling
- Energieneutraal (A++++)
- Zonnepanelen
- Bodemwarmtepomp
- 2 parkeerplaatsen
- Riant dakterras
- Terras aan het water



Poortwachters
woning

EERSTE VERDIEPING

Bouwnummer 42



Poortwachters
woning

TWEDE VERDIEPING

Bouwnummer 42



niet op schaal



Sfeerimpressie interieur poortwachterswoning

Licht
en
zonnig
wonen



Keuken, sanitair & tegelwerk



De keuken is vaak het levendige hart van een huis. Hier kom je samen met de familie, praat je de dag door en ontvang je familie of vrienden. We geven je graag alle ruimte om deze ruimte naar eigen smaak en idee in te richten. De aansluitpunten zijn gemaakt, verder laten we je vrij. Stel jouw droomkeuken samen en geniet van alles nieuw en afgestemd op jouw smaak en behoeften.

EEN MEESTERLIJKE MIX VAN STIJL EN GEMAK
De badkamers in De Boslaan worden voorzien van een volledig afgewerkte badkamer. Na de aankoop van de woning staan onze deskundige adviseurs

voor je klaar om je te informeren over de diverse mogelijkheden. Met behulp van een geavanceerd 3D-tekenprogramma kunnen zij een ontwerp maken dat volledig aansluit bij jouw smaak, behoeften en budget. Naast het luxe sanitair hebben we ook een apart budget gereserveerd voor hoogwaardige wand- en vloertegels in de sanitaire ruimtes. Zodra je de woning hebt gekocht, ontvang je een uitnodiging van de kopersbegeleiding via Van Rhijn Bouw om een bezoek te brengen aan Tegel & Sanitair Showroom Kirry Zwarthoed. Hier kun je inspiratie opdoen en de perfecte tegels uitkiezen voor uw badkamer.

Duurzaamheid



DUURZAAMHEID BEREIKT NIEUWE HOOGTEN

Als je kiest voor een woning in De Boslaan weet je zeker dat je voor een toekomstbestendige en duurzame woning kiest. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor je portemonnee! De villa's worden energieneutraal (ENG) gebouwd. Hierdoor heb je voor jouw woning zeer lage energiekosten. Je hebt alleen nog te maken met de stroomkosten voor bijvoorbeeld verlichting, wasmachine en televisie. Nóg een fijn voordeel: voor duurzame woningen bestaan hele voordelige hypotheekmogelijkheden! Ook zijn er verschillende hypotheekverstrekkers die korting geven op de hypotheekrente.

VLOERVERWARMING DIE OOK KAN KOELEN

Naast isolatie is een efficiënt verwarmingssysteem belangrijk. In vergelijking met traditionele radiatoren verspreidt vloerverwarming warmte gelijkmatiger en efficiënter door de ruimte. Dit komt doordat het gebruikmaakt van lage watertemperaturen waardoor minder energie nodig is om de gewenste temperatuur te bereiken. Bovendien biedt vloerverwarming een aangename warmte die de behoefte aan extra verwarmingsbronnen vermindert. Het resultaat is een comfortabeler binnenklimaat, maar ook een vermindering

van de energiekosten en CO2-uitstoot. Maar wist je dat in De Boslaan de vloerverwarming in de zomer ook een functie heeft? Namelijk vloerkoeling. Het koele water dat door de vloer stroomt neemt de warmte uit de woning op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Binnen is het dan tot circa 3 graden koeler dan zonder vloerverwarming.



COLOFON

ONTWIKKELING VEURSE HORSTEN C.V.



Veurse Horsten C.V. is een samenwerking tussen
BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling en SDJ vastgoedontwikkeling

REALISATIE



INFORMATIE & VERKOOP



088 712 26 47



070 354 66 00

nieuwbouw@reichmanenrommelaar.nl



070 386 12 10

nieuwbouw@wvk.nl

EEN ONTWIKKELING VAN VEURSE HORSTEN C.V.



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling



vastgoedontwikkeling

Veurse Horsten C.V. is een samenwerking tussen BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling en SDJ vastgoedontwikkeling

deveursehorsten.nl/de-boslaan

Alle informatie in deze verkoopbrochure is onder voorbehoud. Houdt u er rekening mee dat teksten, tekeningen en maataanduidingen kunnen afwijken.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie die in deze verkoopbrochure wordt verstrekt.