



ROSENHORST  
— *landgoed* —



'EXCLUSIEF  
WONEN IN  
HET GROEN'



## INHOUDSOPGAVE

---

Welkom in Roosenhorst	5
Wonen in Voorschoten	9
Luxe, exclusief en duurzaam	10
Landschapsontwerper Stephen Tas	18
Architect Dorte Kristensen	20
Het plan	24
Eigentijdse landschapswoningen	26
De Bosrand	28
De Boomgaard	42
Technische omschrijving	58
Colofon	64









## WELKOM IN ROOSENHORST

---

In het waardevolle gebied “De Duivenvoordecorridor” in Voorschoten verrijst een bijzondere woonwijk: Roosenhorst. Hier woont u in een rijk, historisch landschap met een directe vaarverbinding naar de Vliet. Wonen in Roosenhorst is voor mensen die willen wonen op topniveau. Het prachtige landschap vormt het decor van een plek waar u zich thuis voelt. Een plek voor het goede leven, waar de kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen.

De woningen in Roosenhorst onderscheiden zich door hun smaakvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en worden duurzaam ontwikkeld. En het omringde water en groen zorgen voor een permanent vakantiegevoel, met alles wat het leven prettig maakt binnen handbereik.

'EEN DIRECTE VAARVERBINDING  
NAAR DE VLIET EN ALTIJD EEN  
VAKANTIEGEVOEL'











↶ WASSENAAR 🚗 10 MIN

↷ SCHIPHOL 🚗 40 MIN

↷ LEIDEN 🚗 15 MIN

A44

VOORSCHOTEN

A4

↶ SCHEVENINGEN 🚗 20 MIN



VLIET

VLIETLAND

↘ DEN HAAG 🚗 20 MIN

VOORBURG

—  
WONEN IN HET  
GROEN MET TALLOZE  
VOORZIENINGEN  
OM DE HOEK  
—



## WONEN IN VOORSCHOTEN

---

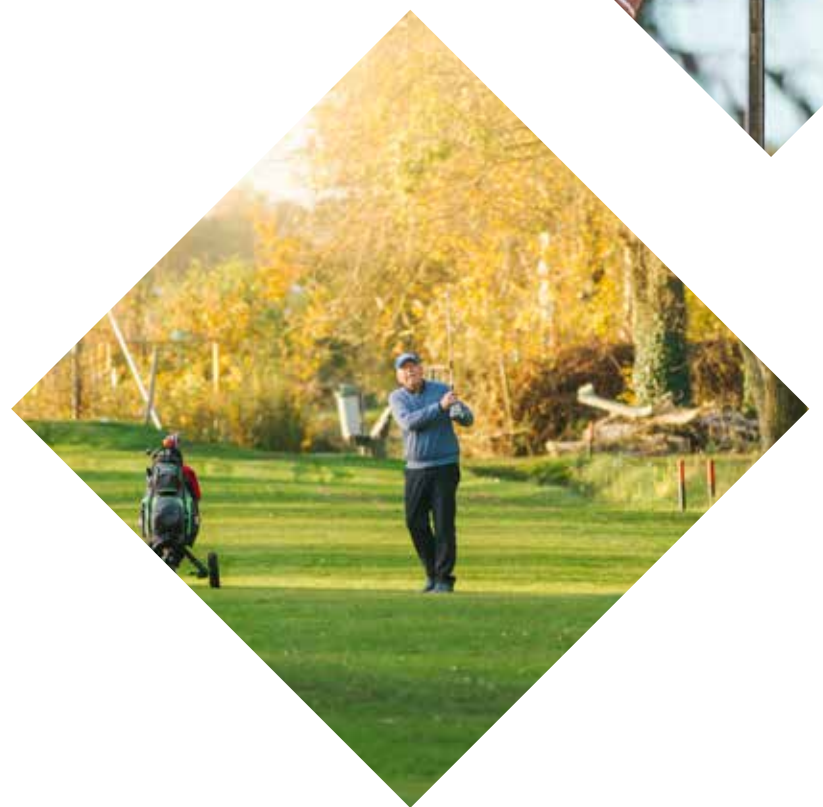
### **Een unieke locatie**

Roosenhorst vindt u in de Groene Zone tussen Voorschoten, Leidschendam en Wassenaar. Een unieke locatie door de cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten. In de omgeving valt veel te genieten en te ontdekken. Het gebied leent zich uitstekend voor een fietstocht door de weilanden of een stevige wandeling over historische routes, het strand of de duinen. Ook Kasteel Duivenvoorde, de manege, Voorschotense Golf Club en recreatiegebied Vlietland zijn om de hoek. En voor een heerlijke lunch of diner kunt u terecht bij Bistro de Bollenschuur en Restaurant de Knip.

### **Binnen 5 minuten in het centrum van Voorschoten**

Spring op de fiets en sta binnen 5 minuten in het gezellige centrum van Voorschoten. Deze plaats heeft alles wat wonen in een groot dorp fijn maakt: een rijk verenigingsleven, veel sportclubs, 8 basisscholen, een internationale school en een sfeer vol dorpscentrum uit 1850 met gezellige terrassen en winkeltjes.

Wilt u de dag achter zich laten? Niets is meer ontspannend dan het water op gaan. Varen in een sloep met een goed glas wijn, of kanoën op de Vliet; het is allemaal even heerlijk. Zoekt u liever de drukte op? Roosenhorst ligt zeer centraal en vlakbij de A4. Grotere steden als Den Haag, Leiden, Amsterdam en Schiphol zijn goed te bereiken. En binnen een kwartier rijden staat u op het strand om even lekker uit te waaien!



'OPTIMAAL  
GENIETEN  
VAN HET  
BUITENLEVEN'



## LUXE, EXCLUSIEF EN DUURZAAM

---

U woont in Roosenhorst op een exclusieve locatie tussen fruitbomen, hagen, bospercelen en vaarwater. Comfort en luxe staan hoog in het vaandel. Alle woningen beschikken over twee prachtige badkamers en een luxe keuken, inclusief apparatuur. Uw auto parkeert u in uw eigen garage en wat extra uniek is, is dat u straks ook de beschikking heeft over een eigen aanlegsteiger of ligplaats voor uw sloep.

Bij de ontwikkeling van Roosenhorst houden we rekening met de bestaande ecologische structuur en ondergrond. We gebruiken alleen mooie, natuurlijke materialen met verantwoorde herkomst. De woningen in Roosenhorst hebben geen gasaansluiting en worden duurzaam ontwikkeld volgens het NOM-principe (nul-op-de-meter\*). Hierdoor heeft u bij een standaard gebruik geen energielasten. Verder betekent dit dat iedere woning straks voorzien is van een ruime hoeveelheid zonnepanelen, een bodemwarmtepomp, comfortabele vloerverwarming- en koeling en een mechanisch ventilatiesysteem met warmte-terug-winning.







# 'GEEN GAS- AANSLUITING EN NUL-OP-DE-METER'

\* Bekijk de technische omschrijving voor een toelichting over het nul-op-de-meter principe.







'EEN PATCHWORK VAN  
BOERDERIJEN, KASTELEN,  
LANDGOEDEREN EN DORPEN'





'IN DE OMGEVING  
VALT VEEL TE  
ONTDEKKEN'











'HEERLIJK  
LUNCHEN BIJ DE  
BOLLENSCHUUR'









## LANDSCHAPSONTWERPER STEPHEN TAS

---

'Het is een waardevol gebied met een bijzondere geschiedenis. We herontdekken het pas weer als we in de grond graven of historische bronnen bestuderen.' Aan het woord is Stephen Tas, landschapontwerper bij Buro Sant en Co. Samen met zijn collega's ontwierp hij het plan voor Roosenhorst, met veel respect voor de historie en het landschap rond kasteel Duivenvoorde.

Vaak, te vaak, worden landschapontwerpers ingeschakeld als er al een stedenbouwkundig plan is. 'We mogen dan de restruimte ontwerpen', vertelt Stephen Tas. 'Maar Roosenhorst was juist heel anders. Wij zijn begonnen met een analyse van de locatie. En op basis van de geschiedenis, maar ook de bijzondere landschappen die je hier vindt, hebben we de hoofdlijnen voor Roosenhorst uitgezet. Dit plan is echt heel uniek en met veel waardering voor deze plek gemaakt. Roosenhorst komt in een unieke groene corridor tussen het Groene Hart en het duingebied. In zo'n gebied moeten huizen zich aan het landschap aanpassen.'

### **Vruchtbare grond**

'We zijn vaak kort van memorie' vindt Tas. 'Veel mensen zijn alweer vergeten dat op de plek van Roosenhorst lang kassen stonden. De grond is hier vruchtbaar, droog, zeker dicht bij de Veurseweg. Als je daar je schep in de grond steekt, dan graaf je in een oude duintop. Maar ga een paar honderd meter richting De Vliet, dan loopt het landschap af en zet je je schep in de prut. Daar lag het veen, het meeste is weggegraven. Maar juist die combinatie maakte deze plek in de Gouden Eeuw tot zo'n gewilde plek om een landgoed te realiseren: vruchtbare grond en veen dat je kon gebruiken om je huis warm te stoken en te verkopen.'

Wat zijn de elementen uit het verleden die Tas terug laat komen? 'Dat begint met de keuze voor het opdelen van de locatie in vier deelgebieden, kamers in het landschap als het ware. We volgen daarvoor het historisch slotenpatroon. Die kamers zijn ontworpen met het principe van open-dicht dat je hier vroeger zag. Een bosachtig gebied ging over in een meer open landschap. Die ritmiek is heel kenmerkend voor de vroegere Veurseweg. We graven de sloten in Roosenhorst weer open, die zijn in het verleden met puin dichtgegooid. De Horstloot krijgt van ons extra aandacht. Dit is de oude historische vaarverbinding tussen het landgoed De Horsten en de Vliet. We maken die breder en veel waardevoller met een ecologische oeverkant. Daar ga je straks libellen zien, maar ook allerlei waterdieren komen terug.'



# 'HET LANDSCHAP IS LEIDEND IN HET ONTWERP'

## **Bijzondere buren**

Ook bij het ontwerp van de kamers zelf liggen historische lijnen.

Tas: 'De Boomgaard speelt in op de oude boomgaarden die vroeger bij de landgoederen lagen. Maar we kijken ook naar bijvoorbeeld de lintbebouwing uit latere jaren aan de Kniplaan, die je terugziet in de oriëntatie en plek van de nieuwe woningen hier. Voor ons was het heel plezierig in de samenwerking met Atelier PRO, zij delen onze mening dat het landschap leidend moet zijn in het ontwerp.'

'Het is een voorrecht om hier straks te wonen', vindt Tas. 'Je woont met relatief weinig mensen op een unieke plek, in een soort buurschap. De kamers kun je zien als compacte woonbuurtjes met veel collectieve buitenruimte. Dus samen fruit plukken, spelen, varen en gezamenlijk een balletje trappen op het Veld.'

Nu is het gebied, met het grasveld dat na de sloop van de kassen is ontstaan vanuit het oogpunt van flora en fauna niet zo interessant. De komst van Roosenhorst is in dat opzicht een kans. De nieuwe bewoners krijgen bijzondere nieuwe buren. Straks zul je hier verschillende uilensoorten zien. Maar ook boomklevers, vlinders en andere insecten en waterdieren. Als het aan mij ligt, krijgt elk kind dat hier komt te wonen een boekje over de flora en fauna.'







## ARCHITECT DORTE KRISTENSEN

---

Roosenhorst heeft met Dorte Kristensen een Deense hoofdarchitect. Haar Scandinavische invloeden zijn op verschillende plekken in het ontwerp van dit bijzondere landgoed zichtbaar. Maar het is vooral de keuze van materialen die haar het Deense gevoel geven: 'De combinatie van mooie materialen en het ontwerp geven Roosenhorst een tijdloze kwaliteit.'

Kristensen werkte na haar architectuuropleiding in Denemarken bij Atelier PRO. In 2003 volgde ze oprichter Hans van Beek als directeur van het bureau op. Roosenhorst is voor haar een soort cadeautje. 'We werken daar in een gebied waar zoveel historie ligt in combinatie met mooie natuur. En we werken in een fijne samenwerking met Buro Sant en Co. Zij hebben de grote lijnen uitgezet met hun landschappelijk onderzoek en de keuze voor vier aparte deelgebieden die als een soort kamers op het terrein van Roosenhorst komen.'





# 'ROOSENHORST IS INGETOGEN AMBACHTELIJKHEID'



Foto: Susanne Middelberg

## **Te gast in het landschap**

De architecten van Atelier PRO beschouwen zich bij hun ontwerp als 'te gast in het landschap'. 'Onze ontwerpen moeten wortelen op de plek waar ze komen', zo beschrijft Kristensen dat. Tegelijkertijd krijgen elk van de vier kamers ook weer hun eigen karakter. Kristensen: 'We hebben ons laten leiden door de vraag welke mensen hier graag willen wonen. Een tijdje terug hadden we een grote bijeenkomst voor geïnteresseerden. Het gaf heel veel voldoening dat we de juiste inschatting van het type mensen hebben gemaakt. Tussen alle verschillen zagen we bijvoorbeeld dat er veel interesse in kwaliteit en design is. En veel belangstelling voor duurzaamheid in combinatie met een huis waar je het buitenleven ook voelt.'

## **Stokrozen**

Wat is het karakter van elk van de vier kamers? Kristensen begint met de woningen aan het Lint, waarvan we verwachten dat ze in de zomer van 2019 in verkoop gaan. 'Aan het ontwerp herken je de historische ligging van de woningen aan de Kniplaan, letterlijk alsof ze aan een lint liggen. Zelf vind ik de drie-onder-één-kap heel bijzonder, maar dat geldt eigenlijk voor alle woningen. Die ogen straks als een moderne interpretatie van woningen in een Engels dorp. Ik hoop dat de mensen die hier straks wonen stokrozen bij hun huis hebben en mooie rododendrons.'

De Boomgaard is weer een heel ander deel van Roosenhorst. Fruitbomen vormen hier de link naar de historische boomgaarden die in deze streek veel voorkwamen. 'Qua sfeer heeft het voor mij ook veel

weg van een Zweeds boerendorp. Ik zie een mooi midzomernachtfeest aan een lange houten tafel. De huizen stralen veel gezelligheid uit, met een sprekende architectuur. Het is een plek waar bewoners biologische appelsap maken, van hun eigen fruit. Hoe mooi is het hier als de fruitbloemen straks in bloei staan?'

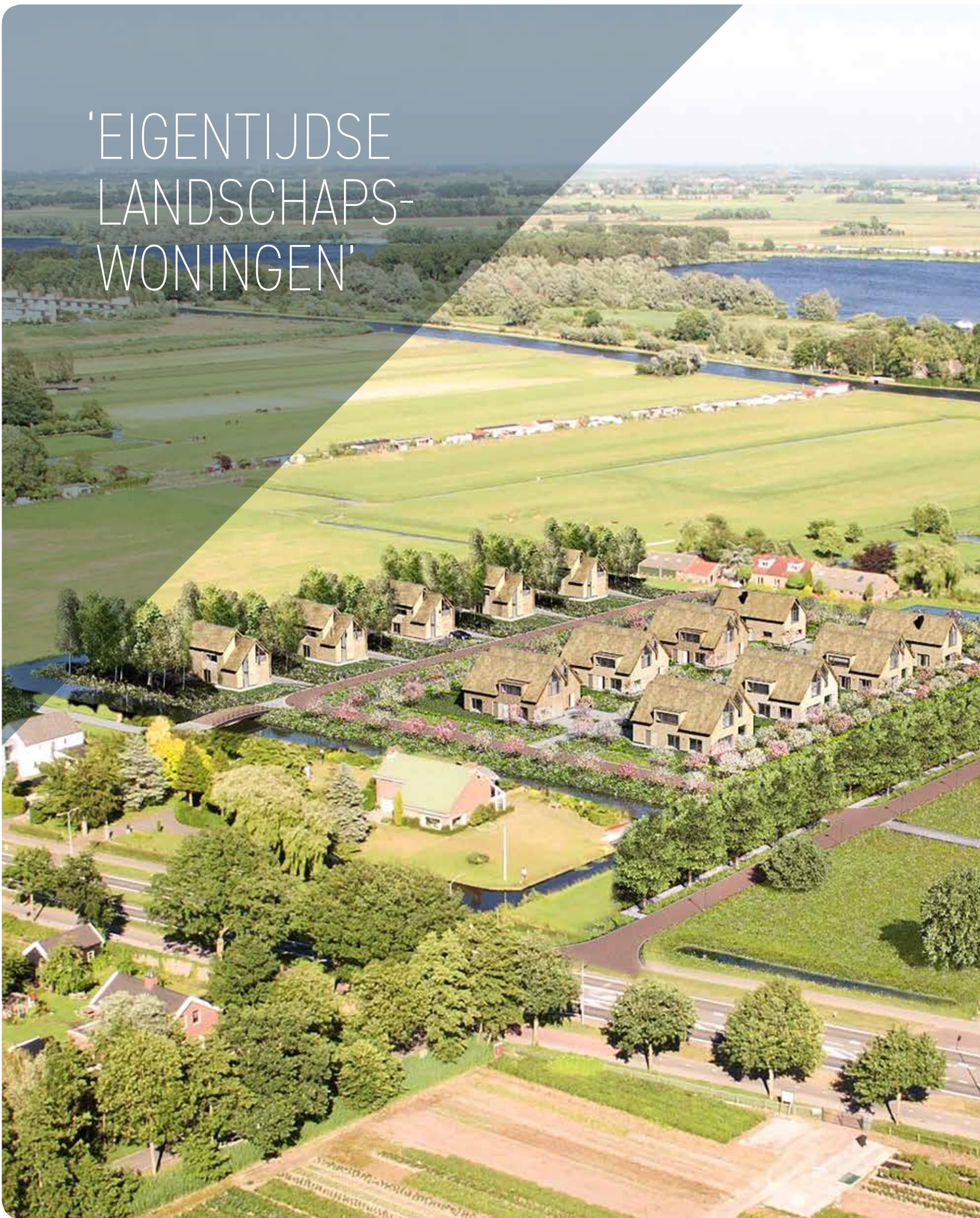
## **Privacy**

De Boswoningen zijn in de ogen van Kristensen het meest Deens: 'In Jutland, waar ik ben geboren, noemen we dit een Långhus. Hier komen een paar langgerekte vrijstaande huizen die relatief gesloten zijn naar de straat, maar juist open naar de eigen tuin en de weilanden er achter. Hier wonen mensen die wat meer dan bij de andere kamers gehecht zijn aan hun privacy. Wat hier in het ontwerp heel bijzonder is, is dat het riet als een soort jas om het huis zit. Niet alleen op het dak, maar ook aan een muurkant.'

Tussen het Lint en de Boomgaard ligt straks het Landhuis. 'We hebben ons daarvoor laten inspireren door de grote buitens die je hier zag, waar adellieden en rijke koopmannen uit Den Haag zich konden terugtrekken. Er komt maar een bescheiden aantal appartementen. Met als bijzonder kenmerk dat elk appartement op een hoek ligt. Dat levert de bewoners prachtige uitzichten op. Het gebouw zelf hebben we een wat majestueuze uitstraling gegeven door het symmetrisch te maken. Ook de mooie oprijlaan en het open veld daarvoor draagt daar aan bij. Het is die combinatie van het bijzondere Landhuis en de karaktervolle gezinswoningen die Roosenhorst tot zo'n uitzonderlijk project maakt.'



# 'EIGENTIJDSE LANDSCHAPS- WONINGEN'









DE BOOMGAARD

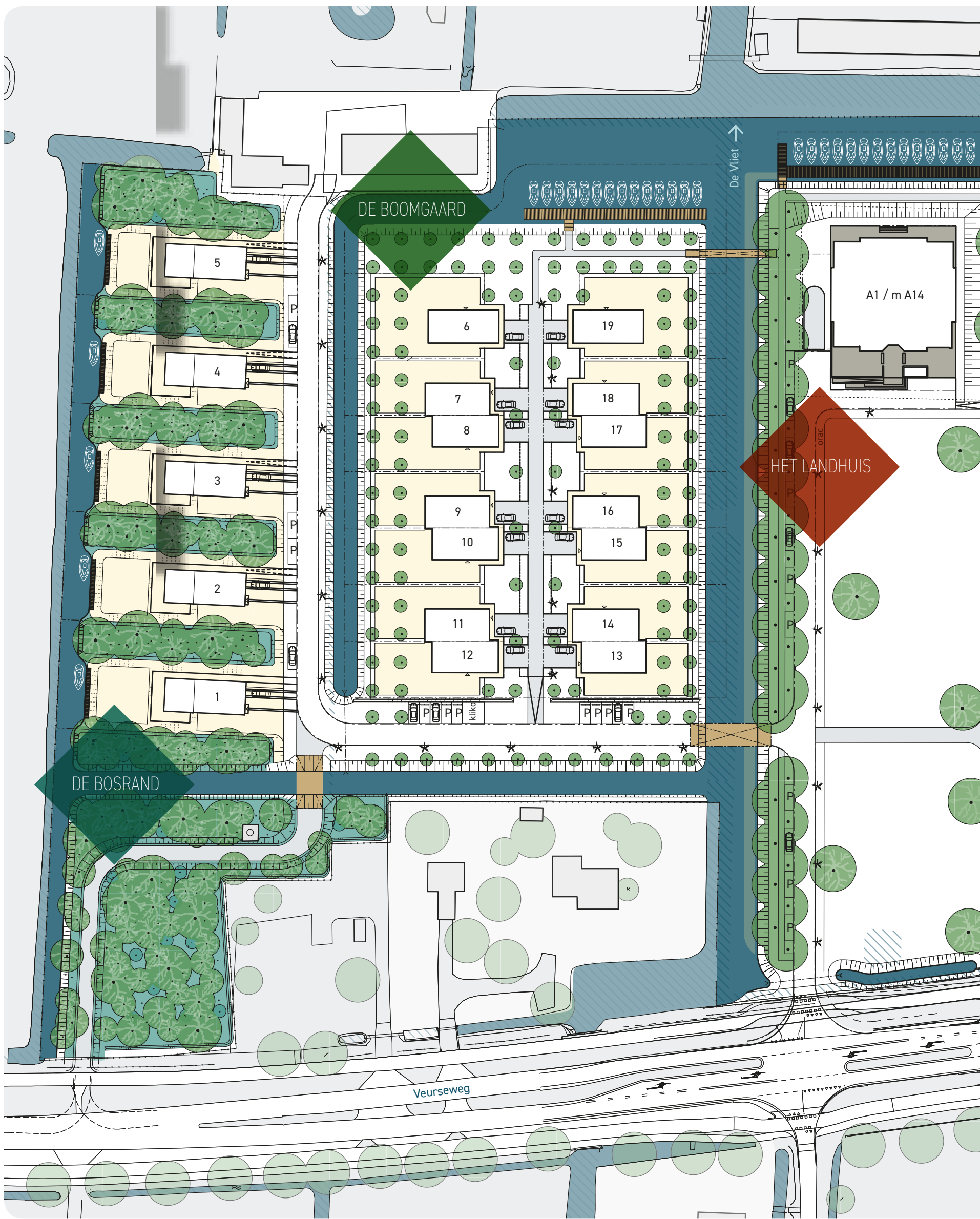
DE BOSRAND

HET LANDHUIS

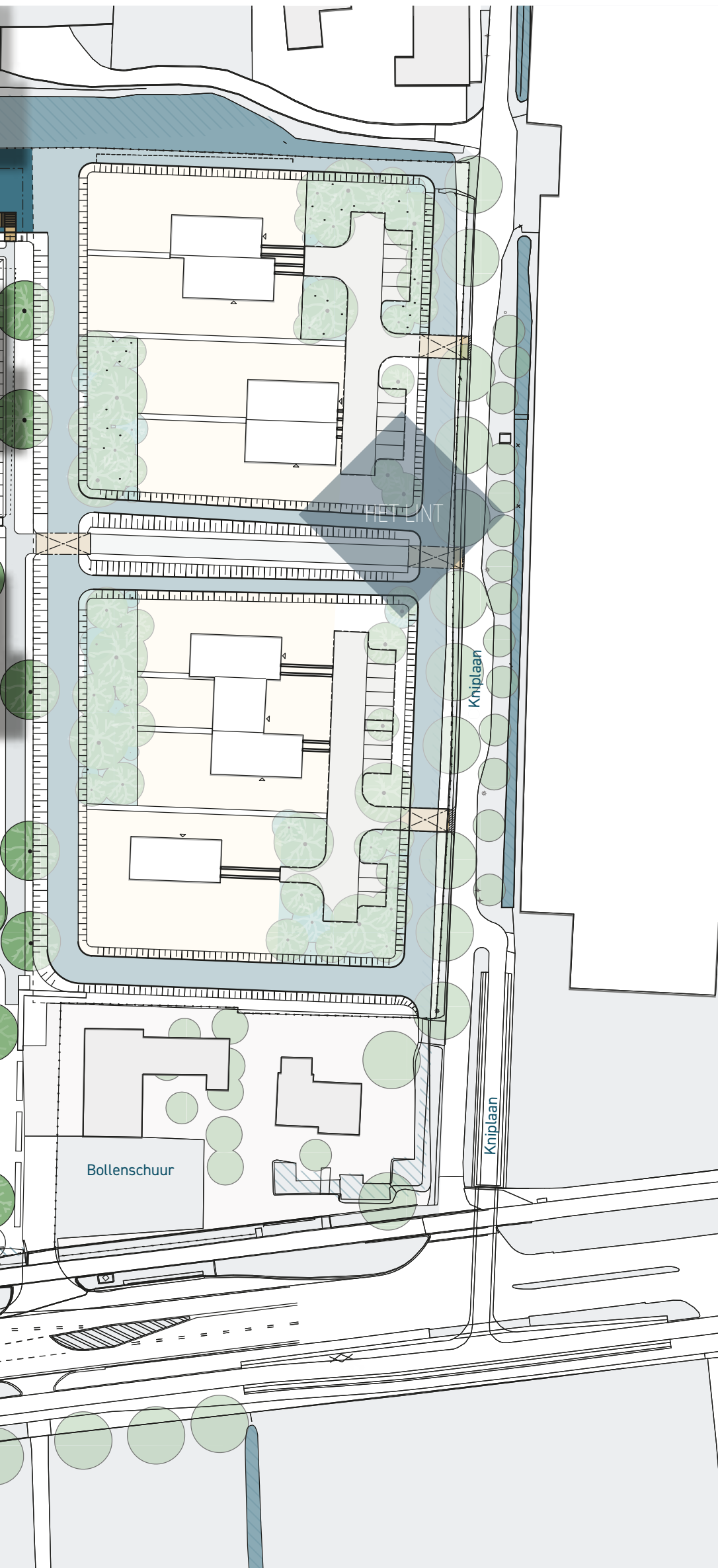
A1 / m A14

Veurseweg

De Vliet


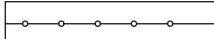





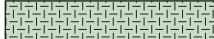

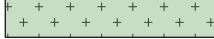




# PLATTEGROND ROOSENHORST

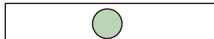


## LEGENDA

-  Bestaande situatie
-  Plangebied


## GRAS EN BLOEMEN MENGSELS

-  Veld, boomgaard bijen en vlinders zaadmengsel (inheems in Nederland)
-  Gras voor parkeerplaats: Barenburg Bar Power (inheems in Nederland)
-  Bosrand bos zaadmengsel (inheems in Nederland)
-  Eikenlaan: Heem Eikenprocessierups kruidenmengsel
-  Ecologische oever beplanting
-  Oevermengsel voor talud (inheemse soorten)





## BOMEN




-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen (Veld en Boomgaard)
-  Bosgebied in Bosrand

## HEESTERS

-  Haag van gemixte heesters 0.9 x 1.2 meter

## VERHARDING

-  Baksteen: Terra Nova (Bylandt) df
-  Halfverharding: Nobre Cal graugelb
-  Landhuis terras
-  Steiger

-  Bestaand water
-  Water
-  Straatverlichting





VIER LANDSCHAPSKAMERS

## EIGENTIJDSE LANDSCHAPSWONINGEN

In Roosenhorst komen 41 eigentijdse landschapswoningen, verspreid over vier 'kamers' met ieder een eigen karakter. U woont hier straks in de Bosrand, de Boomgaard, het Landhuis of het Lint. Elk ruim en groen opgezet, met prachtige woningen die zorgvuldig worden ingepast in een nieuw aan te leggen landschap. De woningen onderscheiden zich door hun smaakvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en worden duurzaam ontwikkeld. In deze brochure vindt u meer informatie over de Bosrand en de Boomgaard. Bent u geïnteresseerd in het Landhuis? Vraag dan naar de aparte verkoopbrochure over het Landhuis.



### DE BOSRAND

- ◆ 5 RIANTE VILLA'S
- ◆ 222 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAK
- ◆ SPLIT LEVEL
- ◆ 1200 - 1300 M<sup>2</sup> PERCEEL
- ◆ EIGEN AANLEGSTEIGER



### DE BOOMGAARD

- ◆ 2 VRIJSTAANDE WONINGEN
- ◆ 182 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAK
- ◆ 12 2<sup>^</sup>1 KAPWONINGEN
- ◆ 161 M<sup>2</sup> EN 166 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAK
- ◆ LIGPLAATS AAN COLLECTIEVE STEIGER





## HET LANDHUIS

- ◆ 12 APPARTEMENTEN
- ◆ 2 PENTHOUSES



## HET LINT

- ◆ 8 LINTWONINGEN
- ◆ VERWACHTE START VERKOOP  
ZOMER 2019



'PRACHTIG VRIJ  
UITZICHT OVER HET  
OPEN LANDSCHAP'

DE BOSRAND



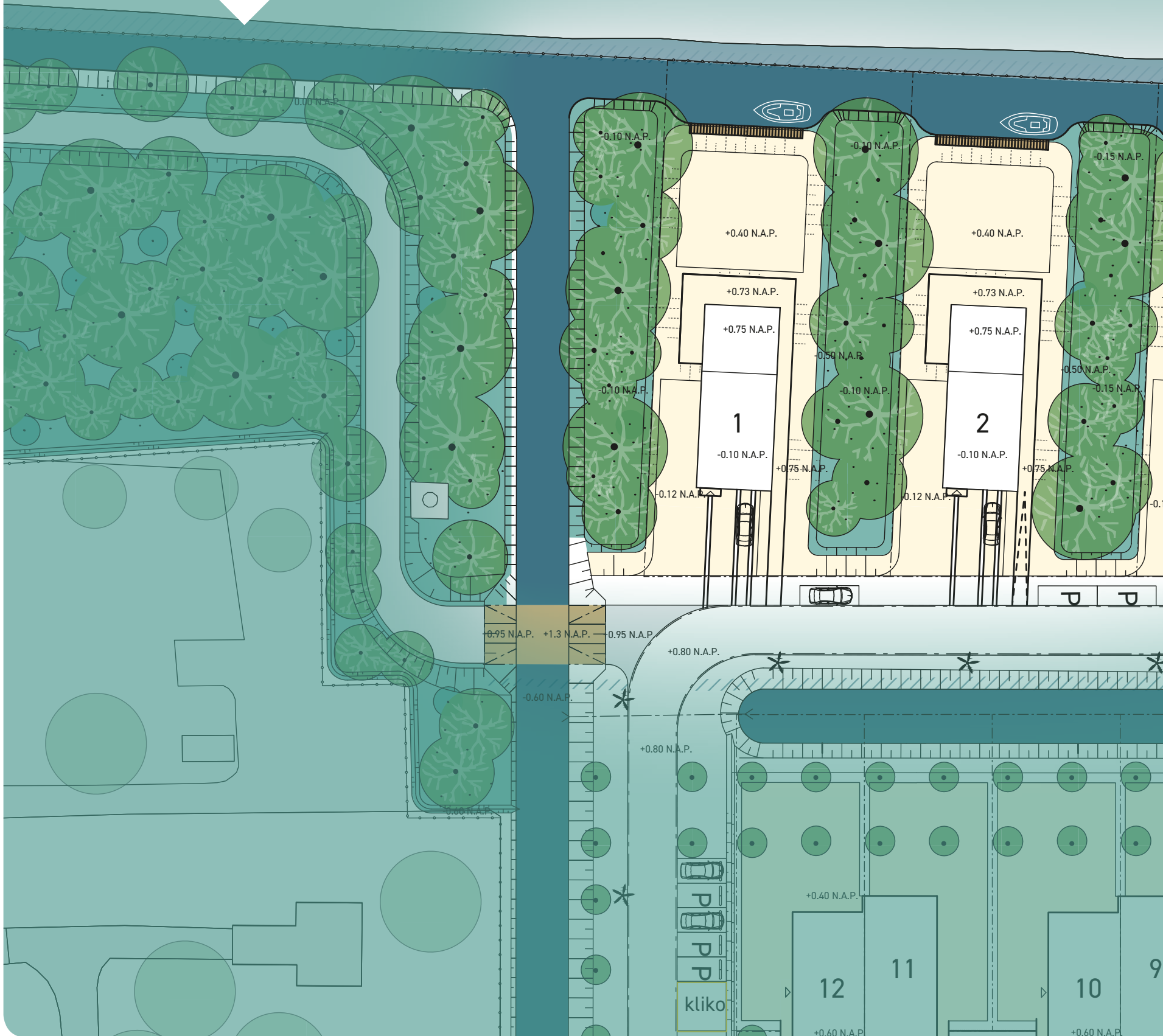


In de Bosrand komen 5 ecologische landschapsvilla's met een woonoppervlak van ruim 220 m<sup>2</sup>. De villa's liggen aan het water, met aanlegsteiger voor uw sloep en hebben achter een prachtig vrij uitzicht over het open landschap. Uniek aan deze villa's is de verrassende inrichting door de split level. Dit wordt ook doorgevoerd in de riante tuin, wat een speels tuinontwerp mogelijk maakt. En buiten heeft u uw eigen perceel van 1200 a 1300 m<sup>2</sup> waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven.

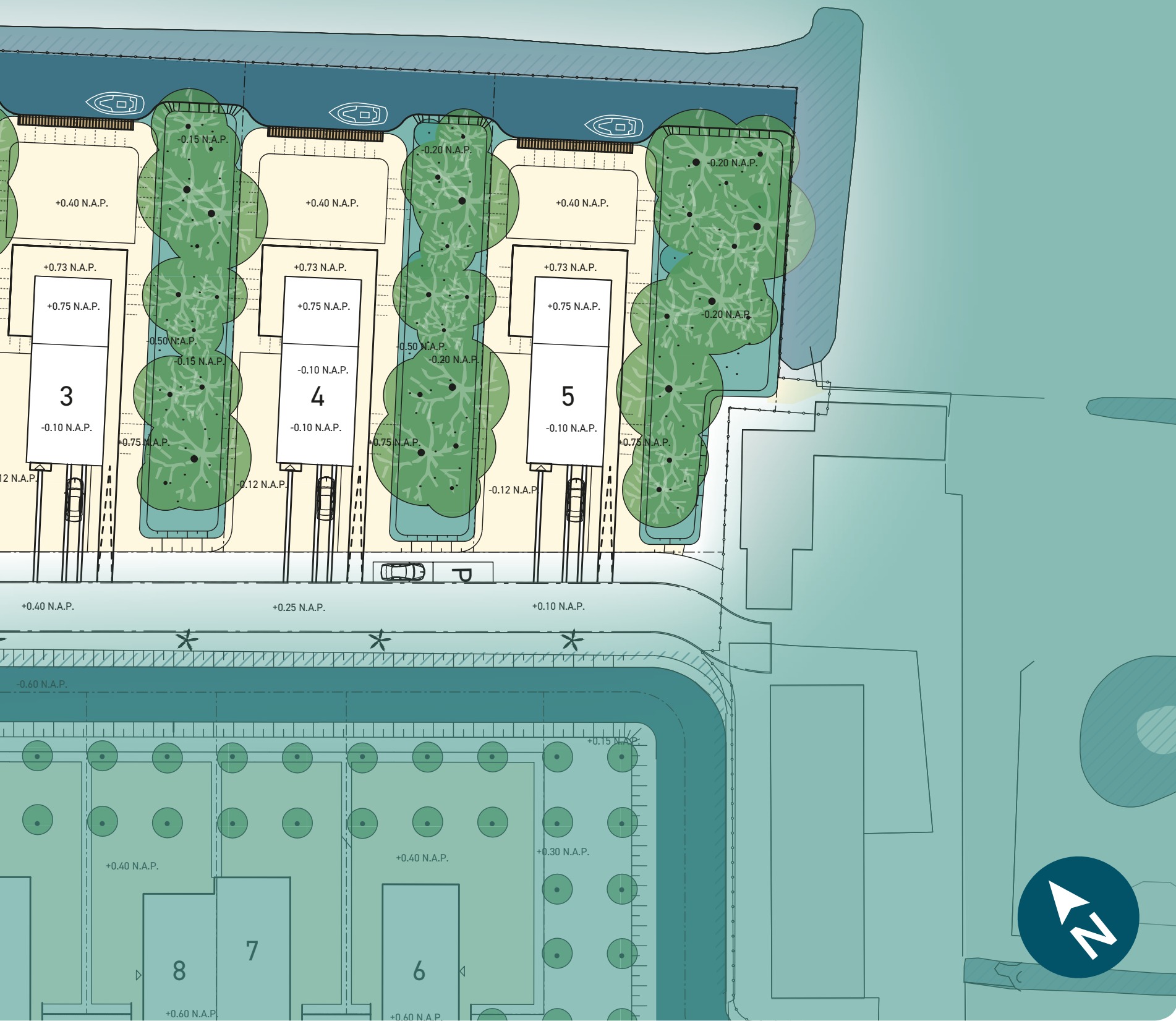




# DE BOSRAND









# De Bosrand

Vrijstaand  
Bouwnummer 1 t/m 5  
Type F  
Begane grond



## KENMERKEN

- Vrijstaande ecologische landschapsvilla's
- Woonoppervlakte van 222 m<sup>2</sup>
- Inpandige bergruimte
- Inpandige parkeergarage en privé oprit
- Ligging aan het water met vrij uitzicht over open landschap
- Ruim 1200 m<sup>2</sup> privé perceel met eigen aanlegsteiger



# De Bosrand

Vrijstaand  
Bouwnummer 1 t/m 5  
Type F  
Eerste verdieping



- Speelse inrichting door split level
- Royale entree met vide
- Luxe woonkeuken

- 4 riante slaapkamers met veel kastruimte
- 2 comfortabele badkamers en separaat toilet
- Hoofdslaapkamer met geweldig uitzicht over het weiland





# De Bosrand

Vrijstaand  
Bouwnummer 1 t/m 5  
Type F  
Tweede verdieping







IMPRESSIE HOOFDslaapkamer op de eerste verdieping









IMPRESSIE WOONKEUKEN VAN DE BOSRAND WONING





# 'SPEELSE INRICHTING DOOR DE SPLIT LEVEL'





IMPRESSIE SPLIT LEVEL OP DE BEGANE GROND







# DE BOSRAND



IMPRESSIE VOORGEVEL BOSRAND WONING



# DE BOOMGAARD

In de Boomgaard komen 12 grote twee-onder-één-kap-woningen van 161 m<sup>2</sup> en 166 m<sup>2</sup> en 2 vrijstaande woningen van 187 m<sup>2</sup>. De houten gevels en rieten kappen zorgen voor een landelijk en sfeervol karakter. U parkeert hier op uw eigen oprit en heeft daarnaast een inpandige parkeergarage en berging. Naast een privéperceel, heeft de Boomgaard ook een collectief perceel met een aanlegsteiger en prachtige fruitbomen waar u straks samen met andere bewoners van kunt genieten.

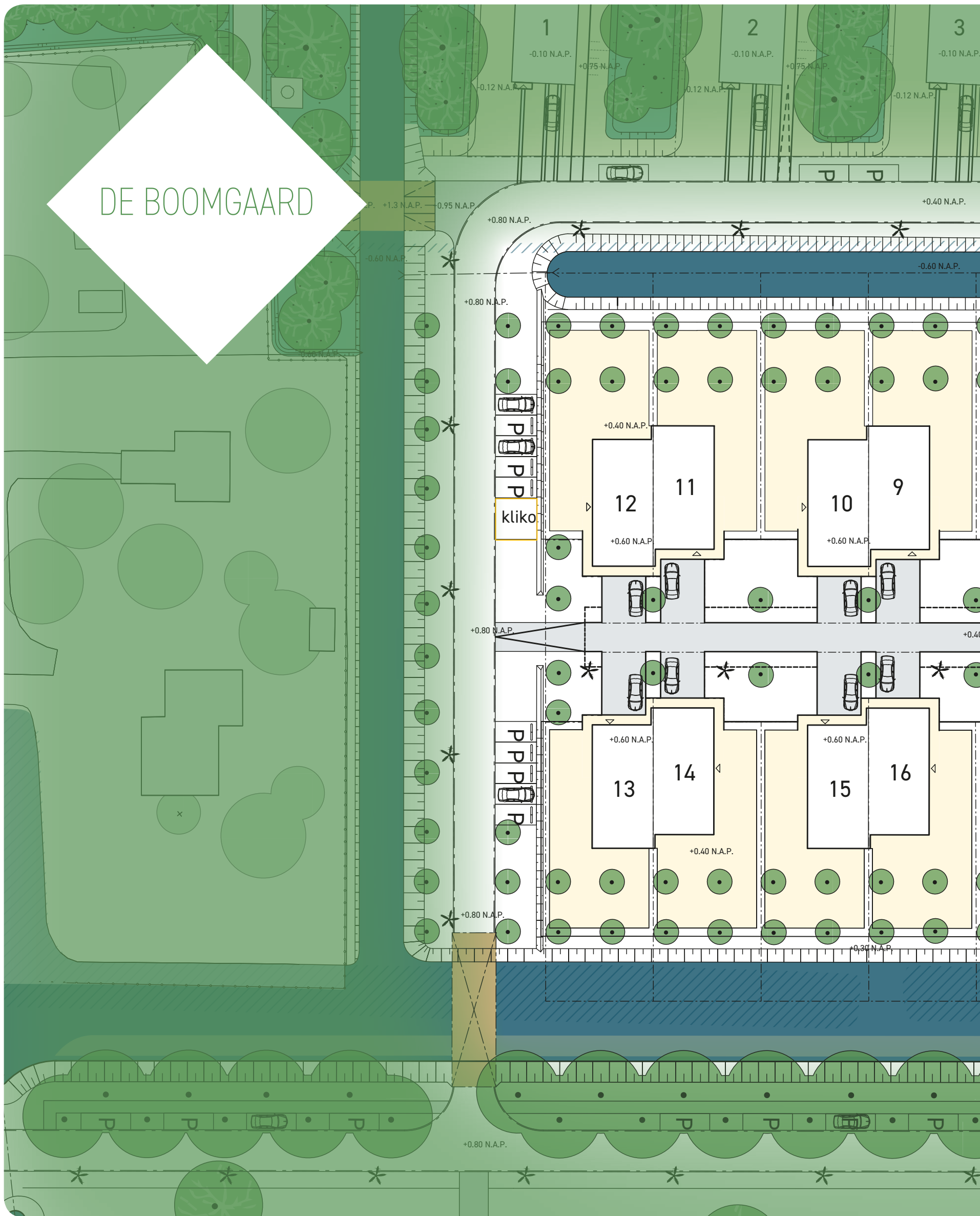




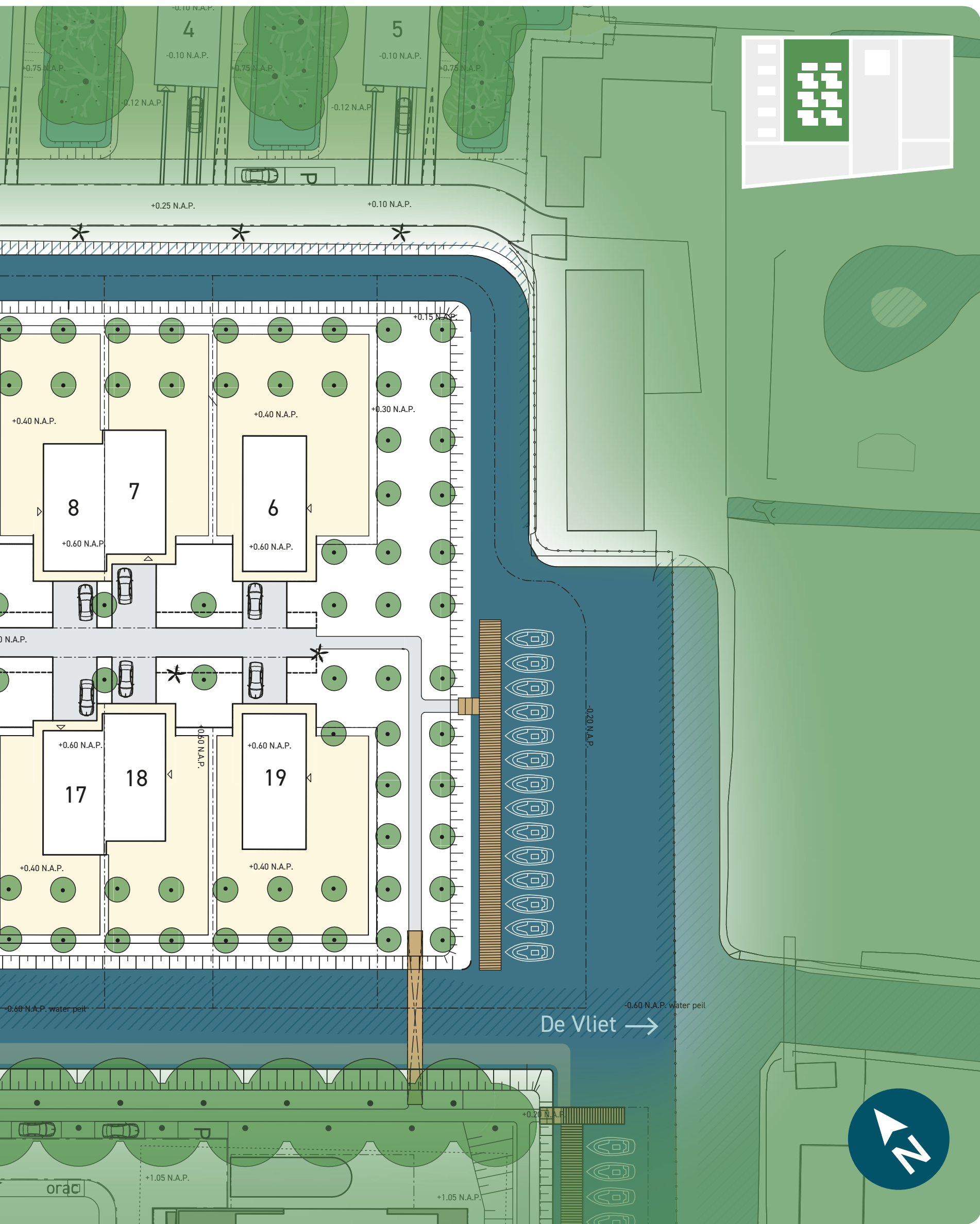
EEN LANDELIJK  
EN SFEERVOL  
KARAKTER'



# DE BOOMGAARD









# De Boomgaard

Twee-onder-één kap  
Bouwnr. 7, 9, 11, 13, 15, 17  
Type C

Begane grond



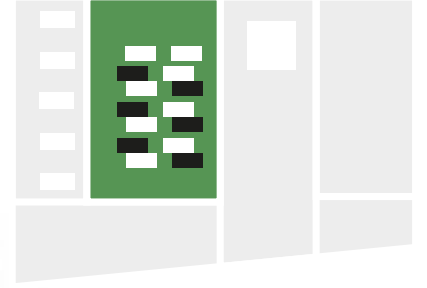
## KENMERKEN

- Luxe twee-onder-één-kapwoningen
- Woonoppervlakte van 161 m<sup>2</sup>
- Inpandige bergruimte en vloering
- Inpandige parkeergarage en privé oprit
- Ruim 480 m<sup>2</sup> privé perceel
- Ligplaats aan collectieve steiger



# De Boomgaard

Twee-onder-één kap  
Bouwnr. 7, 9, 11, 13, 15, 17  
Type C  
Eerste verdieping



- Heerlijke tuin aan het water
- Riante woonkamer met luxe open keuken
- 4 slaapkamers, 2 badkamers en separaat toilet

- Hoofdslaapkamer met en suite privébadkamer
- Ook minder slaapkamers mogelijk
- Comfort door altijd het juiste klimaat in huis





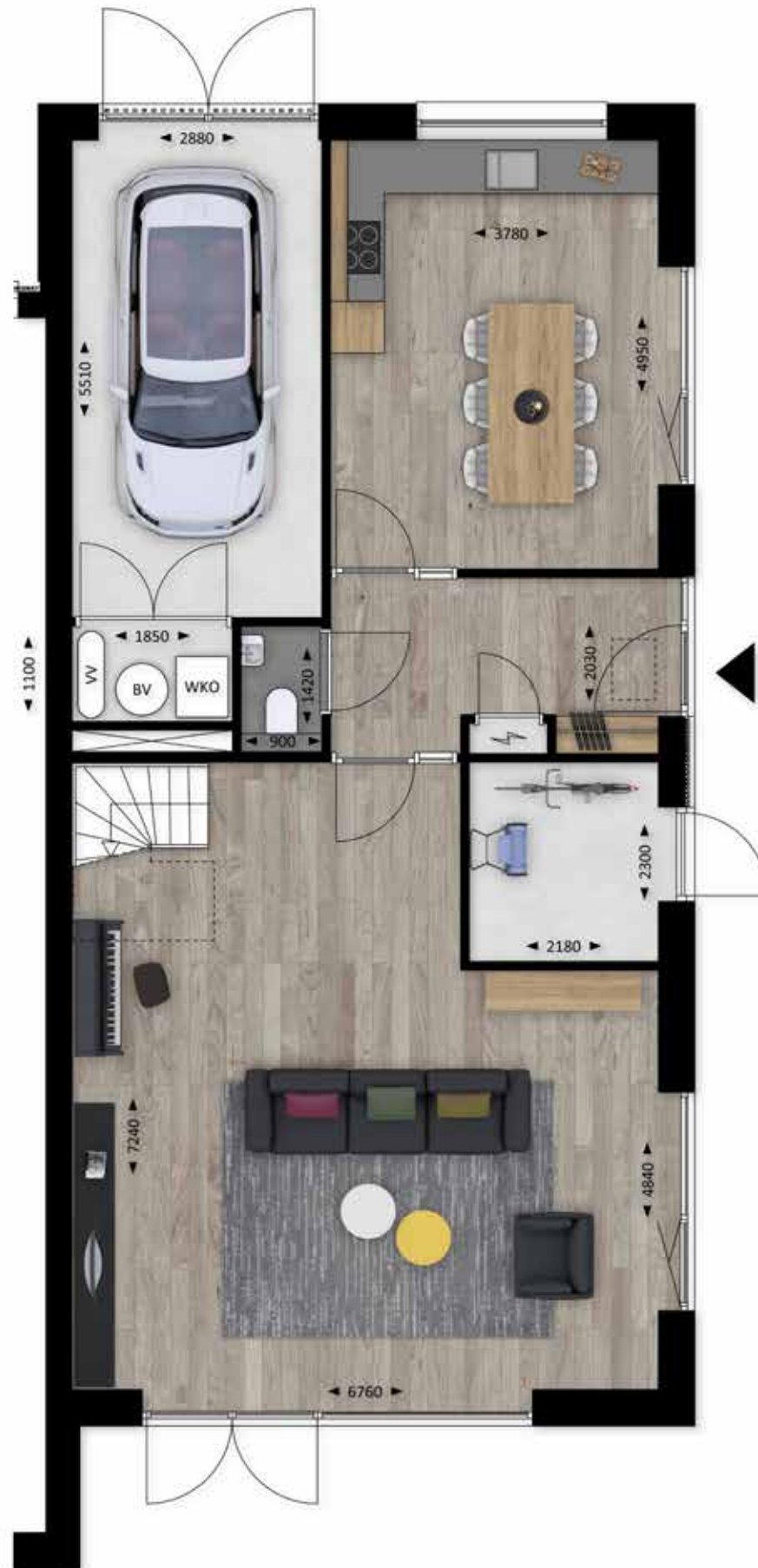






# De Boomgaard

Twee-onder-één kap  
Bouwnr. 8, 10, 12, 14, 16, 18  
Type C  
Begane grond



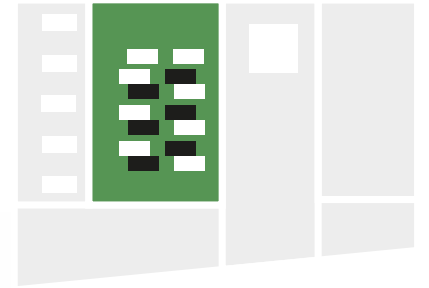
## KENMERKEN

- Luxe twee-onder-één-kapwoningen
- Woonoppervlakte van 166 m<sup>2</sup>
- Inpandige bergruimte en vloering
- Inpandige parkeergarage en privé oprit
- Ruim 485 m<sup>2</sup> privé perceel
- Een heerlijke tuin aan het water



# De Boomgaard

Twee-onder-één kap  
Bouwnr. 8, 10, 12, 14, 16, 18  
Type C  
Eerste verdieping



- Ligplaats aan collectieve steiger
- Een gezellige woonkeuken
- 4 slaapkamers, 2 badkamers en separaat toilet

- Hoofdslaapkamer met hoog plafond en grote raampartij
- Ook minder slaapkamers mogelijk
- Comfort door altijd het juiste klimaat in huis











# De Boomgaard

Vrijstaand  
Bouwnummer 6 en 19  
Type E  
Begane grond



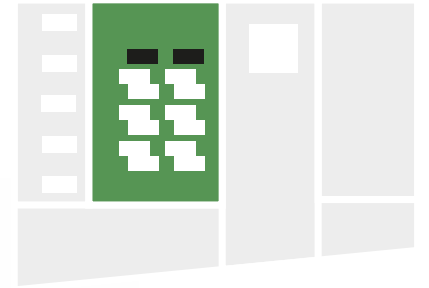
## KENMERKEN

- Charmante vrijstaande woningen
- Woonoppervlakte van 187 m<sup>2</sup>
- Inpandige bergruimte en vloering
- Inpandige parkeergarage en privé oprit
- Ruim 700 m<sup>2</sup> privé perceel
- Ligplaats aan de collectieve steiger



# De Boomgaard

Vrijstaand  
Bouwnummer 6 en 19  
Type E  
Eerste verdieping



- Landelijk karakter door houten gevels en rieten kappen
- Heerlijke woonkamer met veel ramen en royale tuin rondom
- Een comfortabele woonkeuken

- Hoofslaapkamer met toegang tot comfortabele badkamer
- Ook minder slaapkamers mogelijk
- Comfort door altijd het juiste klimaat in huis









# DE BOOMGAARD

IMPRESSIE VAN DE BOOMGAARD





## TECHNISCHE OMSCHRIJVING DE BOSRAND EN DE BOOMGAARD

---

### **Terreininrichting**

De Bosrand en de Boomgaard worden ingericht naar het ontwerp van het landschapsarchitectenbureau "Buro Sant en Co". Zij hebben het landschap met zorg vormgegeven en veel aandacht besteed aan de overgang van openbaar- naar privé gebied, voor inheemse beplanting en het toepassen van zo min mogelijk verharding. De historische waterstructuur wordt in ere hersteld en met de extra beplanting wordt ruimte gecreëerd voor flora en fauna.

### **De Bosrand**

De privétuinen in de Bosrand worden van elkaar afgeschermd door bospercelen met zachte berken, zwarte elsen en heesters. De percelen worden omzoomd door greppels voor de opvang van hevige regenbuien en worden in privé-eigendom uitgegeven, met een instandhoudingsverplichting, zodat de kwaliteit van de Bosrand in de toekomst gewaarborgd is.

Uniek aan de villa's in de Bosrand is de verrassende inrichting door de split level. Dit wordt ook doorgevoerd in de tuin, wat een speels tuinontwerp mogelijk maakt. Verder komt er aan de waterkant een hardhouten steiger met plek voor het aanmeren van een boot.

### **De Boomgaard**

In de Boomgaard worden verschillende fruit- en notenbomen geplant in een rechthoekig grid. Er loopt een toegangsweg van padvaste halfverharding. De privé-percelen worden van elkaar gescheiden door een gemixte haag van heesters. Naast een privé perceel, is er in de Boomgaard ook een collectief perceel. Op de kop van de boomgaard komt een collectieve steiger met 14 ligplaatsen van 3,0 bij 7,5 meter.





## DE WONINGEN

### Draagconstructie

De fundering van de woningen bestaat uit prefab betonpalen en gewapende betonnen funderingsbalken. De constructieve vloeren zijn van beton. De vlieringvloer bestaat uit een houten balklaag met daarop een houten OSB constructieplaat. De dragende wanden op de begane grond bestaan uit poriso wandelementen en op de verdiepingen bestaan deze uit houtskeletbouwwanden.

### Gevels

Op de gevels komt een houten gevelbekleding van siberisch lariks, afgewerkt met een watergedragen beits die het hout kleurt en voorziet van een duurzame waterafstotende en Uv-bestendige laag. De architect heeft drie verschillende kleuren gekozen voor de Boomgaard, waarbij ieder woningblok in één kleur is. De gevelplanken worden verticaal aangebracht. Voor de woningen in de Bosrand is voor één kleur gekozen en worden de gevelplanken horizontaal aangebracht. Door het gebruik van twee verschillende breedtemaat planken, ontstaat er een mooi spel van lijnen bij de verschillende woningen.

### Buitenkozijnen, deuren en ramen

De buitenkozijnen, deuren en ramen zijn van aluminium in een beige grijze kleur. Met triple beglazing is de woning goed geïsoleerd. Op de garagedeuren worden stalen frames met houten planken (hetzelfde hout als de gevelafwerking) gemonteerd. Tussen de planken zit ruimte om licht door te laten. Het frame is demontabel, zodat de ramen erachter schoongemaakt kunnen worden en er mogelijk onderhoud gepleegd kan worden.

### Daken

De daken bestaan uit natuurlijk riet en krijgen een aluminium nokvorst. Het dak van de Bosrand woning loopt over de rechterzijgevel door tot net boven de grond. De zwarte zonnepanelen worden in één vlak tussen het riet gelegd. De woningen zijn standaard voorzien van een dakkapel met epdm dakbedekking en houten gevelplanken.

### Binnenwanden en wandafwerking

De binnenwanden op de begane grond bestaan uit poriso wandelementen en op de verdieping uit houtskeletbouwelementen. Alle wanden worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). Alleen de wanden in de badkamers worden betegeld met 25\*33 cm tegels tot aan het plafond. In de toiletruimtes zijn de wanden tot 1,20 meter betegeld met daarboven spuitwerk.

### Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen en vlakke stompe binnendeuren zijn van hout en worden fabrieksmatig afgelakt in RAL9010. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang- en sluitwerk. De deurkozijnen van de toiletruimtes en badkamers krijgen een antracieten kunststeen onderdorpel.

### Vloerafwerking

Op de constructieve betonnen vloeren komt een dekvloer. In de dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingleidingen opgenomen. Er worden, behoudens het vloertegelwerk (30\*30 cm) in de badkamers en toiletruimtes, geen verdere vloerafwerking of plinten aangebracht.



#### **Plafondafwerking**

De plafonds op de begane grond worden afgewerkt met spuitpleisterwerk, met een fijnkorrelige structuur. De V-naden van de plafonds blijven hierbij in het zicht. De plafonds op de eerste verdieping worden afgewerkt met gipsplaten. De horizontale plafonds worden afgewerkt met een spuitpleisterwerk met fijnkorrelige structuur. De schuine plafonds in de slaapkamers worden behangklaar afgewerkt, waarbij de naden tussen de gipsplaten zijn dichtgezet. Het plafond boven de vliering verdieping bij de Boomgaard woning bestaat uit gipsplaten, maar wordt verder niet afgewerkt.

#### **Trappen en balustrades**

In de woningen komen dichte vurenhouten trappen. Op de trapboom en langs de vloerranden wordt een vurenhouten hekwerk geplaatst. De trap wordt éénmaal in het werk afgelakt in RAL9010. De vliering van de Boomgaard woningen is toegankelijk via een vlizotrap.

#### **Sanitair**

De woningen krijgen sanitair van Villeroy en Boch en kranen en douches van Grohe. In de uitgebreide technische omschrijving zijn de sanitaire voorzieningen per woning nader toegelicht. De plaats van de aansluitpunten kan worden gewijzigd, in overleg met de badkamershowroom. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en de riolering.

#### **Keuken**

De woningen zijn voorzien van een luxe SieMatic keuken met Siemens inbouwapparatuur. De keukenopstelling is per woning verschillend. Bekijk hiervoor uw verkooptekening. De keuken kan geheel naar eigen inzicht en smaak worden aangepast door de keukenshowroom. Daarnaast kan, in overleg met de showroom, de plaats van de aansluitpunten van de keuken worden gewijzigd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en riolering. De stelpost voor de keuken van de twee-onder-één kapwoningen is €10.000 incl. BTW, voor de vrijstaande woningen in de Boomgaard €15.000 incl. BTW en voor de Bosrand woningen €20.000 incl. BTW.

#### **Installaties**

Iedere woning is voorzien van een ruim aantal zonnepanelen, een bodem warmtepomp met 300 liter boiler, lage temperatuur vloerverwarming- en koeling en een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De energievraag wordt zoveel mogelijk opgevangen door het gebruik van hoogwaardige isolatie en triple glas.

#### **NOM-principe**

Een nul-op-de-meter woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en onder standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk zijn aan nul. Daarnaast heeft de woning een energieopwekkingscapaciteit van 3150 kWh voor gebruikersgebonden energie.





#### **Disclaimer**

Deze verkorte versie van de technische omschrijving geeft op hoofdlijnen de afwerking van de woningen weer. Aan deze versie kunnen geen rechten worden ontleend. De uitgebreide versie van de technische omschrijving is te downloaden op de website [www.roosenhorst.nl](http://www.roosenhorst.nl) en zal onderdeel uitmaken van de koop- aannemovereenkomst.

#### **Woningborg**

Roosenhorst wordt door Vink Bouw Nieuwkoop gerealiseerd met toepassing van de Woningborg garantie. Woningborg garandeert voor de door haar goedgekeurde projecten de afbouw en de bouwkwaliteit in gevallen waarin de bouwer daarin tekortschiet. Bovendien geeft Woningborg vooraf adviezen over de bouwkundige aspecten en voert zij tijdens de bouw periodieke inspecties uit op de bouwplaats. Op die manier zijn de kopers van Roosenhorst verzekerd van een goede voorbereiding en realisatie.





'GENIETEN VAN  
HET LANDSCHAP  
EN ONBEZORGD  
BUITEN SPELEN'











## COLOFON

---

### AANKOOPPROCEDURE

Het kopen van een woning is een belangrijke beslissing die u niet dagelijks neemt. Wij staan u graag terzijde om u zo goed mogelijk te informeren. De eerste informatie omtrent de woningen vindt u in deze brochure en op de website [www.roosenhorst.nl](http://www.roosenhorst.nl). De makelaar zal u verder helpen met het beantwoorden van vragen en nadere documentatie. In een later stadium, in geval van koop, zal de klantbegeleider van Vink Bouw u verder begeleiden.

Indien u besluit tot de aankoop van een woning, ontvangt u voorafgaand aan het verkoopgesprek met de makelaar alle contractstukken in concept, zodat u deze alvast op uw gemak kunt doornemen. Tijdens het verkoopgesprek wordt u uitgebreid geïnformeerd over de vervolgprocedure.

### DISCLAIMER

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld om u inzicht te geven in het plan en de woningen. Aan de informatie in de brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend en maakt daarom geen onderdeel uit van de contractstukken.

Roosenhorst is een ontwikkeling van Vink Bouw

VINK BOUW 

### MAKELAAR

**dé Woonexpert**

070 280 00 00 | [www.dewoonexpert.nl](http://www.dewoonexpert.nl) | [info@dewoonexpert.nl](mailto:info@dewoonexpert.nl)



dé WOONEXPERT