



# AAN DE WEIDE

IN VOORSCHOTEN



**5 duurzame woningen** 2 typen



AAN DE  
**WEIDE**  
IN VOORSCHOTEN

**5 duurzame woningen** 2 typen

# Inhoud

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Het dorp Voorschoten             | 3  |
| Het leven is goed in Voorschoten | 4  |
| Unieke plek om te wonen          | 7  |
| Architect aan het woord          | 9  |
| Situatietekening                 | 11 |
| De Kamille                       | 12 |
| De Korenbloem                    | 18 |
| Keuken                           | 24 |
| Sanitair en tegelwerk            | 25 |
| Duurzaam wonen                   | 26 |
| Contact                          | 27 |

Aan de Weide, juni 2023



## Groen wonen in historisch Voorschoten



**H**et Zuid-Hollandse Voorschoten kent een rijke geschiedenis. De eerste vissers en jagers vestigden al rond 2000 voor Christus een nederzetting. In de Middeleeuwen ontwikkelde de nederzetting - later 'Forschate' genoemd - zich tot een karakteristiek lintdorp. Door de eeuwen heen groeide Voorschoten uit tot een levendig dorp dat onder meer bekend stond om haar drukke markt waar de jaarlijkse paardenmarkt uit voortvloeide. Vandaag de dag zijn nog steeds sporen te zien van deze rijke geschiedenis; de dorpspomp, de oude lindebomen en de gaslantaarns op de langgerekte Voorstraat, de aangrenzende sfeervolle en monumentale gevels en het Ambachts- en Baljuwhuis. Samen vormen ze nu het beschermde dorpsgezicht van Voorschoten.

### Voorschoten in het nu

Tegenwoordig is Voorschoten niet meer het slingerende pad met enige bebouwing van weleer. Inmiddels is Voorschoten uitgegroeid tot een dorp met 25.500 inwoners, waarin cultuur en natuur elkaar ontmoeten. Maar de levendigheid, gezelligheid en markante sfeer zijn wél gebleven. Hoewel het

dorp altijd knus is gebleven, is het ook een fijne, bruisende plek geworden met alle voorzieningen die je je als inwoner kunt wensen. Een gezellig centrum, leuke winkeltjes, sfeervolle terrassen en uitgaansgelegenheden, gelegen tussen de monumentale panden en Hollandse lindes. Daarnaast heeft Voorschoten een rijk verenigingsleven en zijn er naast bijvoorbeeld voetbal-, tennis- en een golfclub ook een gezondheidscentrum, meerdere scholen en kinderopvanglocaties.

### Voorschoten en omgeving

In de omgeving van Voorschoten raakt u niet snel uitgekeken. Geniet op een stralende zomerdag van een frisse duik in de Noordzee, een boottocht op de Vliet en bezoek de 'Riviëra van de Randstad', recreatiegebied Vlietland. Of dompel je onder in de geschiedenis en bezoek het prachtige kasteel Duivenvoorde; één van de oudste kastelen van Zuid-Holland én nog steeds bewoond.

Voorschoten is een plek om te wonen, te leven en vooral: te genieten. Voor iedereen.

# Het leven is goed in Voorschoten

## De zilverindustrie

Tot ver in de 20e eeuw stond Voorschoten bekend om haar zilverindustrie. Een belangrijk baken is de Zilverfabriek van Van Kempen en Begeer, die in 1858 werd gebouwd in een eclectisch classicistische stijl. Tegenwoordig is alleen de imposante, zeer brede gevel nog authentiek; daarachter gaat een modern gebouw schuil.



*Het is volop genieten in natuurgebied Vlietland*



## De Riviera van de Randstad

Eén van de grootste en meest aantrekkelijke watersport-, recreatie- en natuurgebieden van Nederland is Vlietland. Het hart van Vlietland wordt gevormd door drie meren, met een oppervlakte van in totaal 130 hectare. Daaromheen liggen prachtige bossen, kreken, ligweiden en ander natuurschoon. In dit recreatiegebied kunt u onder meer zwemmen, zeilen, klimmen, paardrijden en vogels spotten. Met diverse actieve water-, roei- en zeilsportverenigingen is er altijd wat te doen, waarbij de jachthaven ruimte biedt aan 300 vaartuigen, van sloep tot jacht.





### Kasteel Duivenvoorde

Voorschoten heeft maar liefst 89 rijksmonumenten en dit prachtige kasteel is er één van. Er werd in 1226 voor het eerst melding van gemaakt en dat maakt het één van de oudste kastelen van Zuid-Holland. Het kasteel is bijna achthonderd jaar bewoond geweest door verschillende generaties van dezelfde familie. Het is nooit verkocht, maar altijd via vererving overgegaan in andere handen. Vandaag de dag is het kasteel te bezoeken als museum en is het een officiële trouwlocatie en plek voor feesten, borrels en vergaderingen. Het monumentale wandelpark is het hele jaar geopend.



*Prachtig  
wandelpark*



### De Donkere Kamer van Damokles

De roman 'De donkere kamer van Damokles' van Willem Frederik Hermans speelt zich deels af in Voorschoten, tijdens de Tweede Wereldoorlog. Het huis in de Schoolstraat dat model stond voor het huis van hoofdpersoon Osewoudt is inmiddels afgebroken, maar de locatie is uiteraard nog wel te bezoeken.



### De Laurentiuskerk

Direct naast de woningen van 'Aan de Weide' ligt de Sint Laurentiuskerk. Deze neogotische pseudobasiliek is tussen 1865 en 1869 gebouwd, heeft een toren van 45 meter hoog en is sinds 1976 een rijksmonument.

# Rustig wonen



  
**AAN DE WEIDE**  
IN VOORSCHOTEN





# AAN DE WEIDE

## IN VOORSCHOTEN

7



## Unieke plek om te leven en te wonen



**W**onen in 'Aan de Weide' is zorgeloos genieten van de natuur, letterlijk in de achtertuin. Dat kan in één van deze vijf karakteristieke eengezinswoningen. Voorheen stond op deze locatie een boerderij. 'Aan de Weide' wordt nu een moderne, unieke en rustige woonplek voor gezinnen. Grenzend aan een weiland waar de schapen nog steeds heerlijk rond kunnen lopen.

### Ligging

Voorschoten ligt erg centraal; Leiden ligt aan de overkant van De Korte Vliet en is bereikbaar via de spoorlijn Den Haag-Leiden. Andere leuke plaatsen in de buurt zijn Wassenaar, Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Dankzij de verbinding met de A4 en A44, het eigen treinstation en goede verbindingen met het openbaar vervoer zijn ook grote steden als Amsterdam en Den Haag goed bereikbaar.

### Unieke plek

De vijf woningen van 'Aan de Weide' staan aan een doodlopende weg, welke aansluit op de doorgaande Leidseweg die het centrum van Voorschoten verbindt

met Leiden. De Leidseweg is een oude strandwal en de oude verbinding van Den Haag via Voorburg naar Leiden.

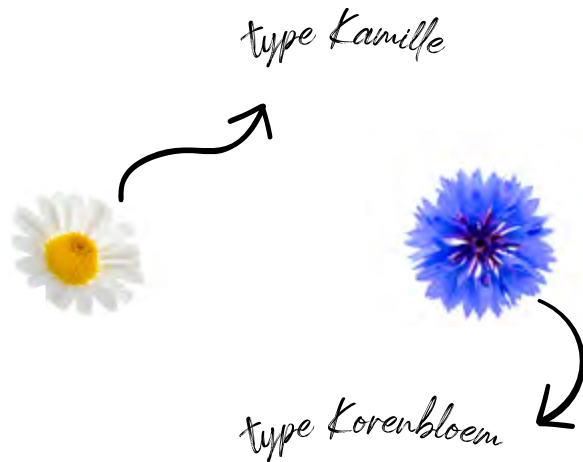
De directe omgeving is gezellig en rustig. Dankzij de doodlopende straat is het een autoluw gebied. Direct naast de woningen prijkt de prachtige Sint Laurentiuskerk en binnen vijf minuten bent u in de gezellige dorpskern. Hier zijn volop mogelijkheden om te winkelen, boodschappen te doen of lekker te genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrasjes.

De vijf eengezinswoningen van het plan 'Aan de Weide' gaan dankzij hun toonaangevende ontwerp perfect op in de bestaande omgeving en vormen een waardevolle aanvulling op de woonmogelijkheden in Voorschoten.



# Het ontwerp





## De architect aan het woord



**B**ureau Van Manen is vanaf de eerste fase betrokken geweest bij de herontwikkeling aan de Leidseweg 104, een uitdagende opgave. De locatie maakt deel uit van een historisch gedeelte van Voorschoten en ligt aan de hoofdroute van het dorp ter hoogte van de H. Laurentius kerk. De vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd op de plek van de voormalige boerderij bij de Rooms Katholieke kerk. De boerderij is onderdeel van het kerkelijk ensemble, bestaande uit de kerk, pastorie, het Bondsgebouw, graalhuis en voormalige boerderij met erf. Stedenbouwkundig zijn de kerk, pastorie en Bondsgebouw trapsgewijs achter elkaar gepositioneerd, de boerderij ligt iets afzijdig met een pad tussen het Bondsgebouw en boerderij.

De vijf eengezinswoningen sluiten aan op de bebouwingsstructuur van dit ensemble en dragen hierdoor bij aan de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van het gebied. De voorzijde van het gebouw is georiënteerd op de kerk en georganiseerd aan een meervoudig plein dat samen met het nieuwe Bondsgebouw wordt gevormd. Via de bestaande

uitrit bij de kerk worden de woningen ontsloten op de Leidseweg. De architectuur is geïnspireerd op de oorspronkelijke en belendende bebouwing. Het metselwerk en de mansardekap met lage goot zorgen voor een landelijke uitstraling. Het volume, dat één gebouw doet vermoeden, bestaat uit een langskap die aan de rechterzijde richting de weilanden wordt beëindigd met een dwarskap. Tevens wordt het ontwerp gekarakteriseerd door horizontale belijningen en luifels boven de voordeuren.

### Keuzes

In de woningen zijn tal van mogelijkheden om uw woning volledig naar smaak aan te passen. In de contactmap, welke u bij de makelaar ontvangt, vindt u een differentiatie aan mogelijke wijzigingen. Van uitbouwen, indelingen tot verplaatsen elektrapunten, er zijn vele mogelijkheden.

## 5 woningen 2 typen



*Optioneel is veel mogelijk,  
bijvoorbeeld een uitbouw!*



# Aan de Weide situatietekening

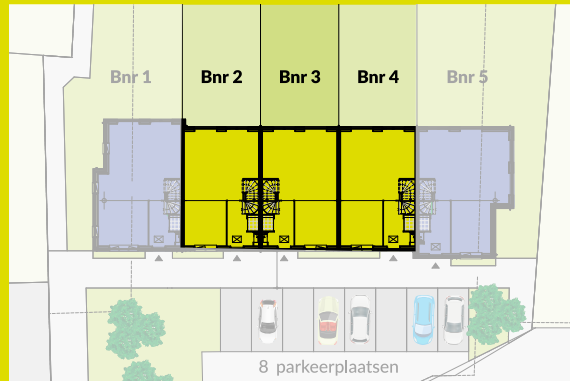


# Kamille tussenwoning



**WOONOPPERVLAK** 151 M<sup>2</sup>

| WOONRUIMTE        | CIRCA              |
|-------------------|--------------------|
| WOONKAMER/KEUKEN  | 43 m <sup>2</sup>  |
| SLAAPKAMER 1      | 15 m <sup>2</sup>  |
| SLAAPKAMER 2      | 15 m <sup>2</sup>  |
| SLAAPKAMER 3      | 6.6 m <sup>2</sup> |
| BADKAMER          | 6.8 m <sup>2</sup> |
| ZOLDERRUIMTE      | 31 m <sup>2</sup>  |
| TECHNISCHE RUIMTE | 5.6 m <sup>2</sup> |



- Tussenwoning van 6 meter breed
- Openslaande deuren naar de riante tuin
- Houten binnendeurkozijnen met stompe deuren
- Exclusief keuken, aansluitpunten wel aanwezig en dus is de keuken naar eigen wens te ontwerpen
- Standaard trapkast voor extra bergruimte
- Drie ruime slaapkamers
- Ruime afgewerkte badkamer met ligbad en inloopdouche

- Tweede separaat toilet op de eerste verdieping
- Ruime zolderverdieping met optionele indeling
- Diepe tuin met een tuinberging van ca. 5m<sup>2</sup> en een achterom
- Eén eigen parkeerplaats voor de deur
- Voorzien van luchtwarmtepomp (gasloos)
- Zonnepanelen op het dak
- Buitenkraan



# Kamille **tussenwoning**

## Optioneel

- Verschillende uitbouwmogelijkheden, bijvoorbeeld een uitbouw van 2,4meter
- Verplaatsen aansluitingen keuken voor bijvoorbeeld het plaatsen van een kookeiland
- Achtergevel met twee dubbele openslaande deuren of brede schuifpui
- Verplaatsen van elektra punten



**Begane grond** - bouwnummer 2 en 4

Bouwnummer 3 gespiegeld.

Schaal 1:50

### Optioneel

- Samenvoegen slaapkamer 1 en 3
- Samenvoegen slaapkamer 1 en 3 met ruimte voor een inloopkast
- Toilet en ruime badkamer met keuzes in sanitair en tegelwerk
- Verplaatsen van wand tussen slaapkamer 1 en 2



**Eerste verdieping** - bouwnummer 2 en 4

Bouwnummer 3 gespiegeld.

Schaal 1:50





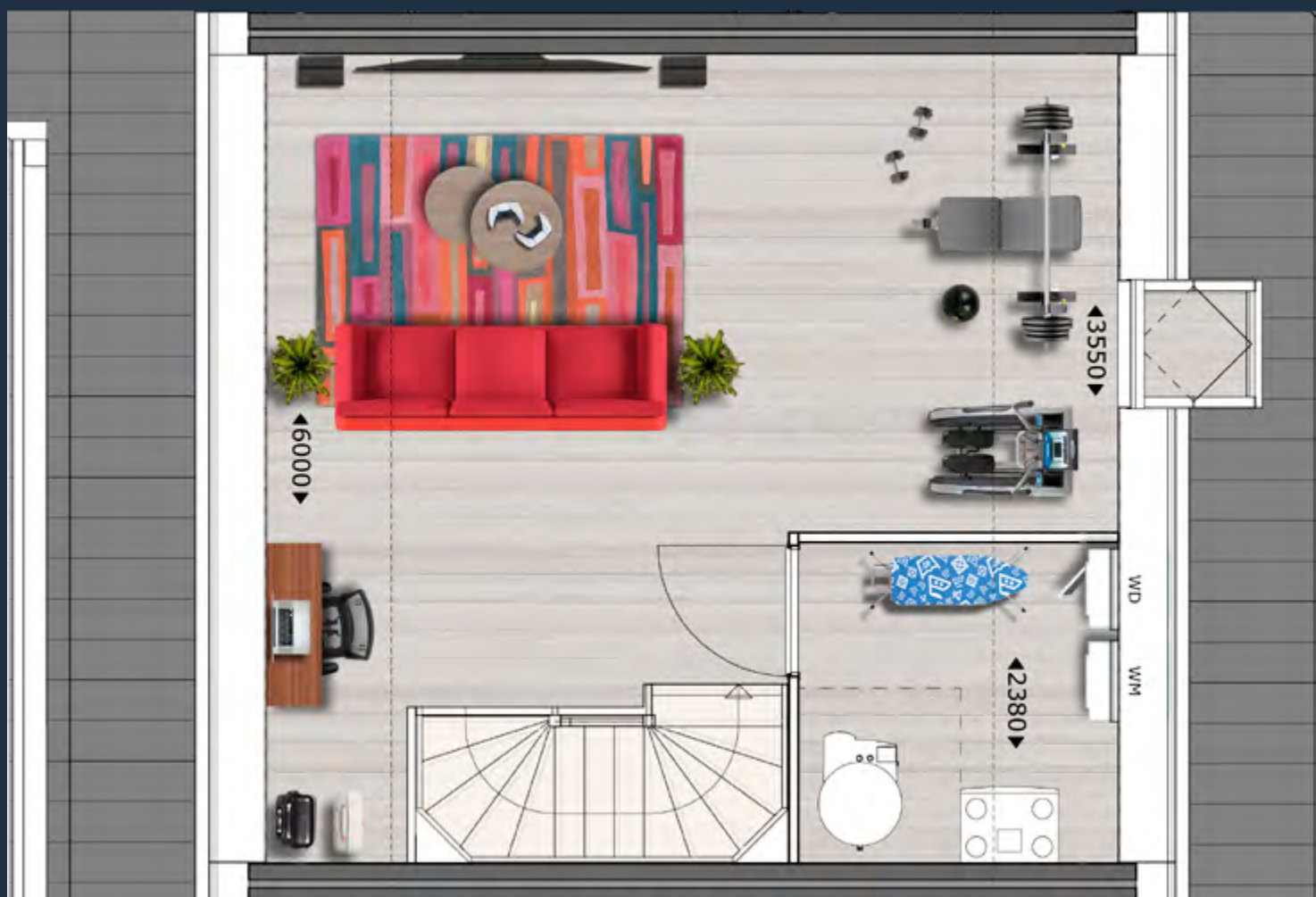
# Kamille tussenwoning

## Optioneel

- Indeling op zolder met extra kamer(s)
- Een of twee tuimeldakramen aan de voorzijde
- Extra tuimeldakraam in technische ruimte

## Witsluitingen

- Tweede badkamer
- Dakkapel voor- of achterzijde



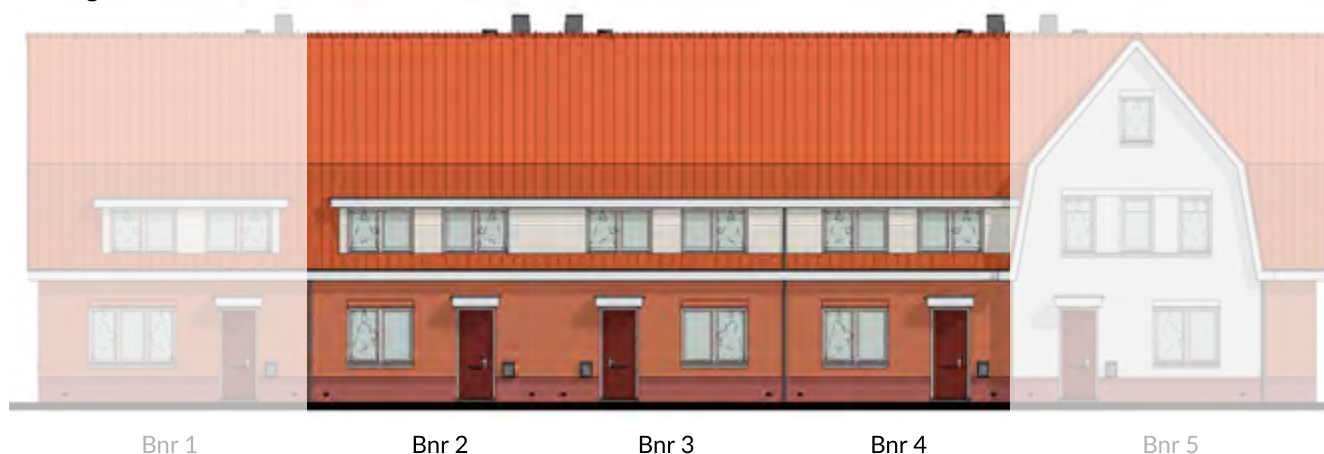
Tweede verdieping - bouwnummer 2 en 4

Bouwnummer 3 gespiegeld.

Schaal 1:50

## Kamille aanzichten

Vorgevel



Bnr 1

Bnr 2

Bnr 3

Bnr 4

Bnr 5

Rechter zijgevel



Bnr 5

Achtergevel



Bnr 5

Bnr 4

Bnr 3

Bnr 2

Bnr 1

Linker zijgevel



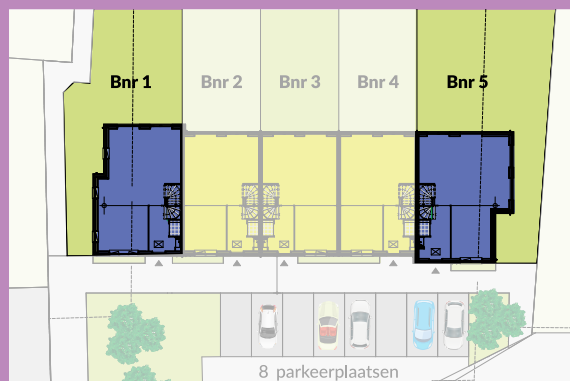
Bnr 1



## Korenbloem hoekwoning



| WOONOPPERVLAK     | BNR 1<br>167 M <sup>2</sup> | BNR 5<br>176 M <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| WOONRUIMTE        | CIRCA                       | CIRCA                       |
| WOONKAMER/KEUKEN  | 49.9 m <sup>2</sup>         | 51.8 m <sup>2</sup>         |
| SLAAPKAMER 1      | 15.4 m <sup>2</sup>         | 14.6 m <sup>2</sup>         |
| SLAAPKAMER 2      | 20 m <sup>2</sup>           | 25.5 m <sup>2</sup>         |
| SLAAPKAMER 3      | 6.5 m <sup>2</sup>          | 7.3 m <sup>2</sup>          |
| BADKAMER          | 7.7 m <sup>2</sup>          | 6.6 m <sup>2</sup>          |
| ZOLDERRUIMTE      | 34 m <sup>2</sup>           | 36 m <sup>2</sup>           |
| TECHNISCHE RUIMTE | 5.7 m <sup>2</sup>          | 5.6 m <sup>2</sup>          |



- Hoekwoning van 6,6 meter breed
- Openslaande deuren naar de riante tuin
- Houten binnendeurzijnen met stompe deuren
- Exclusief keuken, aansluitpunten wel aanwezig en dus is de keuken naar eigen wens te ontwerpen
- Standaard trapkast voor extra bergruimte
- Drie ruime slaapkamers
- Ruime afgewerkte badkamer met ligbad en inloopdouche

- Tweede separaat toilet op de eerste verdieping
- Ruime zolderverdieping met optionele indeling
- Diepe tuin met een tuinberging van ca. 5m<sup>2</sup> en een achterom
- Twee eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Voorzien van luchtwarmtepomp (gasloos)
- Zonnepanelen op het dak
- Buitenkraan



# Korenbloem hoekwoning

## Optioneel

- Verschillende uitbouwmogelijkheden, bijvoorbeeld een uitbouw van 1,8 meter
- Verplaatsen aansluitingen keuken
- Achtergevel met twee dubbele openslaande deuren of brede schuifpui
- Verplaatsen van elektra punten



Begane grond - bouwnummer 1

Bouwnummer 5 vergelijkbaar.

Schaal 1:50

*Optioneel*

- Samenvoegen slaapkamer 1 en 3
- Samenvoegen slaapkamer 1 en 3 met ruimte voor een inloopkast
- Toilet en ruime badkamer met keuzes in sanitair en tegelwerk
- Verplaatsen van wand tussen slaapkamer 1 en 2
- Hardhouten trap



**Eerste verdieping** - bouwnummer 1

Bouwnummer 5 vergelijkbaar.

Schaal 1:50



# Korenbloem hoekwoning

## Optioneel

- Indeling op zolder met extra kamer(s)
- Een of twee tuimeldakramen aan de voorzijde

## Uitsluitingen

- Tweede badkamer
- Dakkapel voor- of achterzijde



**Tweede verdieping** - bouwnummer 1

Bouwnummer 5 vergelijkbaar.

Schaal 1:50

## Korenbloem **aan**zichten

Voorgevel



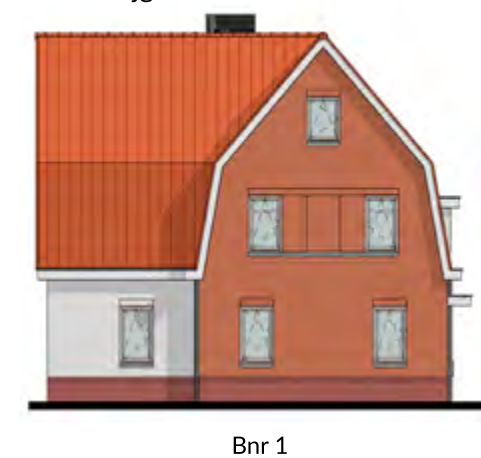
Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel





## Keuken

**N**iets is zo persoonlijk als een keuken. Daarom worden de aansluitpunten in de keuken verzorgd en bieden we u de mogelijkheid om zelf een keuken te ontwerpen, bij een keukenleverancier naar keuze. Helemaal volgens uw eigen smaak en budget.

U wordt hierin begeleid door een van onze ervaren kopersadviseurs; samen maakt u keuzes om te zorgen voor uw droomhuis.





*Ontspannen maar...*



## Sanitair en tegelwerk

**H**eerlijk ontspannen doet u natuurlijk in een comfortabele badkamer. En comfortabel, dat is deze badkamer zéker! Standaard met een Villeroy & Boch ligbad met kraan en handdouche, een luxe inloopdouche met draingoot, douchekraan, glijstang en handdouche en natuurlijk een Villeroy & Boch-wastafel met kranen. Alle kranen en handdouches zijn van het gerenommeerde merk Grohe. De wastafel is voorzien van een mengkraan met verchromde bekersistem. De badkamer is bovendien altijd behaaglijk warm dankzij de elektrische handdoekradiator en vloerverwarming.

De toiletruimtes worden voorzien van inbouwreservoir met een Villeroy & Boch hangend toilet en een fonteintje met een koudwaterkraan. De badkamer en de toiletruimtes worden afgewerkt met hoogwaardig tegelwerk. De wanden worden tot aan het plafond getegeld zowel in de badkamer als in de toiletten.

Heeft u eigen wensen? Voor het sanitair en tegelwerk zijn via onze kopersbegeleiding verschillende keuzes te maken.



## Duurzaam wonen

**N**iersman Bouw en Ontwikkeling levert maatwerk voor elke locatie; elk project wordt door ons individueel beschouwd en er wordt gezocht naar de best passende oplossing voor bewoners en omgeving om zo een optimaal woon- en leefklimaat te bereiken. Niersman heeft al vele bijzondere en innovatieve projecten afgerond. Een groot team van gemotiveerde medewerkers zet zich dagelijks in om voor een scala aan opdrachtgevers mooie, bijzondere en functionele gebouwen te realiseren. Niersman treedt in dit project op als ontwikkelaar en hoofdaannemer, waardoor u één contactpartij heeft voor contractuele en bouw gerelateerde vragen.

In de huidige tijd hebben energiebesparing en duurzame energie hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe woningen. Voor de vijf woningen 'Aan de Weide' zijn de volgende onderdelen toegepast:

- Er wordt gasloos gebouwd waardoor er geen directe fossiele brandstoffen nodig zijn.
- Een luchtwarmtepomp met laagtemperatuurverwarming en per vertrek regelbaar.
- Zonnepanelen voor duurzame energie opwekking dragen bij aan het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- Toepassing van een slimme meter (meer inzicht en bewustwording van energieverbruik).
- Geavanceerde installatie- en regelsystemen met onder andere een WTW voor een schoon binnenklimaat.
- Een aparte techniek ruimte voor de installatie zorgt voor minder geluidsoverlast.

Dit alles zorgt voor een duurzame woning. Dit is goed voor het milieu en voor de portemonnee.



Ontwikkelaar en aannemer:



Architect:



Van Manen Architecten  
Atjehweg 9  
2202 AM Noordwijk  
071 - 361 72 00  
[info@van-manen.com](mailto:info@van-manen.com)  
[www.van-manen.com](http://www.van-manen.com)

Projectnotaris:

ZWART & PARTNERS

Zwart en Partners Notarissen  
Van Ruysdaellaan 41  
2260 BA Leidschendam  
070 - 320 05 00  
[kantoor@zpnn.nl](mailto:kantoor@zpnn.nl)  
[www.zwartenpartnersnotarissen.nl](http://www.zwartenpartnersnotarissen.nl)

Verkoopmakelaar:



Makelaarskantoor Reichman & Rommelaar

*Hoofdkantoor:*  
Cornelis de Wittlaan 39  
2582 AB Den Haag  
070 - 354 66 00

*Backoffice / Beheer / Etalage:*  
Van Zuylen van Nyeveltstraat 95  
2242 AL Wassenaar  
070 - 354 66 00

**070 - 354 66 00**

[nieuwbouw@reichmanenrommelaar.nl](mailto:nieuwbouw@reichmanenrommelaar.nl)

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

**Disclaimer:** Alle tekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken en sommige artist impressions zijn voorzien van opties. Ook de plattegronden in deze brochure kunnen opties bevatten, welke separaat worden aangeboden. De openbare ruimte is ter verbeelding ingericht. De plattegronden alsmede de afmetingen van sanitair en keuken van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken.

Tijd voor...

# de volgende stap in uw wooncarrière



