



**Nieuw  
Boekhorst**

Fase 1



**Hier gaan  
mens & natuur  
samen.**

**Twee-onder-één-kapwoningen**



---

SCAN DE QR-CODE MET JE SMART-  
PHONE EN BEZOEK DE WEBSITE  
VAN NIEUW BOEKHORST.



## 6 - Alles over de locatie



## 16 - Alles over de woning



## 37 - Woningafwerking



## 39 - Stappenplan



## 42 - Contact

Wat leuk dat je het magazine van Nieuw Boekhorst bekijkt! Hier lees je over de allereerste woningen die in deze nieuwste wijk van Voorhout komen. Natuurlijk ook over wat deze duurzame wijk en de omgeving je te bieden hebben.

Wist je al dat de ontwerpers van Nieuw Boekhorst eerst goed nadachten over waar groen, water en ontmoetingsplekken komen? Daarna zijn pas de woningen ingepast. Zo voel je je altijd verbonden met de natuur. Door daarbij te letten op het type planten en de plek waar de planten komen zorgen we ervoor dat ook dieren Nieuw Boekhorst een fijne plek vinden om te leven. Dieren als padden, insecten en vogels komen hier ook wonen. Regenwater gaan we benutten, veel bomen zorgen voor verkoeling en overal kun je sporten en spelen. Natuurlijk gaan we ook duurzaam bouwen. Jij kunt straks zeggen dat je in een écht duurzame wijk woont. Nieuw Boekhorst streeft naar het NL Greenlabel Gebiedslabel A, een onafhankelijk label dat staat voor een meetbaar duurzame leefomgeving.

Laat je inspireren door deze brochure en neem vooral contact met ons op bij vragen. Wij helpen je graag verder. Onze gegevens staan achterin deze brochure.

Veel leesplezier!



# Hier gaan mens & natuur samen.



# Het voelt alsof je op vakantie bent.



**Nieuw Boekhorst** verrijkt op een heel interessante plek in Voorhout. Direct naast Noordwijk en daardoor dicht bij het strand. Het treinstation is dichtbij en de snelwegen ook. En toch woon je hier helemaal buiten, midden tussen de bollenvelden en met het nieuwe bos om de hoek. Je ervaart hier rust, doordat er overal natuur om je heen is. Volop groen én water! De Buurtvaart sluit aan op de Leidsevaart richting Leiden, Katwijk en de Kaag. Je kunt in Nieuw Boekhorst een aanlegplaats huren in de haven. Gaat hiermee jouw droom in vervulling?

Op een mooie dag kan Nieuw Boekhorst je een vakantiegevoel geven. De recreatiemogelijkheden zijn eindeloos. Fiets over mooie

paden langs landgoederen, bezoek in het voorjaar de Keukenhof, ga naar Leiden en geniet van het gevarieerde landschap dat je onderweg tegenkomt. Langs de kust voert een prachtige fietsroute die je zo lang kunt maken als je zelf wilt. Echt een aanrader. Tussendoor natuurlijk wel even stoppen bij een van de vele strandtenten voor een wat lekkers te eten en te drinken.

## WINKELS HEEL DICHTBIJ EN NAAR DE BASISCHOOL IN EIGEN WIJK

In de haven van Nieuw Boekhorst kunnen kleinschalige voorzieningen komen zoals horeca en eerstelijnszorg. Daarbij ben je met 3 minuten fietsen in de Herenstraat. Aan de Herenstraat vind je een

compleet aanbod aan winkels: supermarkten, een bibliotheek, Hema, Kruidvat, Etos, Primera en lokale ondernemers zoals een slager, groentewinkel, kaaswinkel, bloemist, bakker, cadeauwinkel en hobbywinkel.

Ook komen er nabij de rotonde van de Noordelijke Randweg en de N444 sportvelden, een sporthal en een basisschool. Daarnaast zijn er in Voorhout mogelijkheden voor kinderopvang voor de allerkleinsten én diverse scholen voor je pubers. Het Teylingen College KTS biedt onderwijs voor vmbo en mbo2. Andere scholen zoals het Northgo College en het Teylingen College Leeuwenhorst zijn maar een kwartier fietsen.



## Culinair genieten

Voorhout is een gezellig dorp met een aantal goede restaurants. Van sfeervolle eetcafés tot verfijnde restaurants; er is rondom de Herenstraat veel aanbod. Of je nu op zoek bent naar een romantisch diner voor twee of een gezellige avond uit met vrienden of familie, de restaurants in Voorhout bieden voor elk wat wils. Ook Noordwijk heeft een uitgebreid aanbod van horeca.



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN BEZOEK DE WEBSITE VAN NIEUW BOEKHORST.





## Goed bereikbaar, hoe je ook reist!



### FIETSEND DE OMGEVING VERKENNEN

Dankzij het uitgebreide fietsnetwerk, waarop Nieuw Boekhorst wordt aangesloten, profiteer je van alles wat de omgeving te bieden heeft. Door de dorpsweide loopt een belangrijke fietsroute. Deze route verbindt Voorhout via het Boekenburgerbos met de nieuwe sportvelden en sluit aan op de doorgaande fietsroute van de regio. Met 15 minuten fietsen ben je op het strand. Geen files en eindeloze zoektochten naar een parkeerplaats op een mooie dag. Ook hartje Leiden is maar een half uur fietsen. En wist je dat er in de buurt schitterende landgoederen zijn?



### OPENBAAR VERVOER EN AUTO

Ook met de auto en het openbaar vervoer kun je hier uitstekend uit de voeten. Voorhout heeft een eigen treinstation. Daar fiets je in 2 minuten naartoe vanaf Nieuw Boekhorst. De trein brengt je naar Leiden en Haarlem. Ook stoppen er in het dorp verschillende buslijnen die Voorhout met de regio verbinden. En reis je met de auto? De N444 en N206 zijn via de Noordelijke Randweg snel te bereiken. Binnen 5 minuten ben je op de A44 richting Den Haag en Amsterdam.



### *Tijd voor jezelf*

*Als je tijd voor jezelf hebt, wat doe je dan het liefst? Ga je sporten, koken of heb je andere hobby's? Laat je verrassen door het aanbod in Voorhout. Made by You is een leuke hobbywinkel aan de Herenstraat die workshops geeft. Verder zijn er in het dorp talloze sportmogelijkheden. Van zwemmen tot yoga en krachttraining. Ook is er een rijk verenigingsleven waardoor je gemakkelijk nieuwe contacten legt.*



## Verbonden met elkaar en de natuur om je heen.



### ALTIJD EN OVERAL

#### VERBONDEN MET DE NATUUR

De ontwerpers van Nieuw Boekhorst hebben heel goed nagedacht over de plekken waar groen, water en ontmoetingsplekken komen. Daarna zijn de huizen ingepast. En dat is op zo'n manier gedaan dat je je altijd verbonden voelt met de natuur. Omdat je groen en water voor je deur hebt of omdat je er zo naartoe wandelt. Er komt een haven, bos, vaart, weide en oogsttuin. Nieuw Boekhorst nodigt uit om te bewegen, te sporten én elkaar te ontmoeten.

#### DE HAVEN: HET GEZELLIGE HART VAN DE WIJK

Midden in Nieuw Boekhorst komt een kleine haven voorzien van

een plein met buurtvoorzieningen. Mogelijk komt hier horeca of een zorgvoorziening. Je kunt er ook een ligplaats huren voor je boot of een bootje huren. Soms is er een leuk buurtevent. Als we een tip mogen geven: wandel na het avondeten naar de haven en ga op de kade aan de waterkant zitten. Hier zit je straks heerlijk in het zonnetje tot hij ondergaat. Bijzonder toch om dit in je eigen wijk te hebben?

#### JE ZOU MAAR NAAST HET BOEKENBURGERBOS WONEN

Het Boekenburgerbos dankt haar naam ook aan het kasteel dat hier ooit stond. Het toekomstige Boekenburgerbos is bijna 7 voetbalvelden groot en vormt de groene verbinding, langs de Molentocht, tussen Nieuw Boekhorst en het

bestaande dorp. Struin over de paden, gebruik de sporttoestellen die er zijn, laat je kinderen lekker ravotten of wandel in stilte en geniet van de vogels die je vrolijk hoort fluiten.

#### FIT BUITENLEVEN

In Nieuw Boekhorst kun je georganiseerd in teamverband sporten op de sportvelden naast de deur. Sluit je aan bij een vereniging of moedig je je (klein)kind aan langs de lijn. Of sport je liever in de natuur? Ren straks via het Boekenburgerbos de weidse natuur van Teylingen in of wandel er met stevige pas doorheen. Misschien dat je samen met burens wel een bootcamp doet en dat je daarna een boek leest in de dorpsweide. Het kan allemaal in je eigen wijk.



#### Plant, pluk en geniet van de zelfoogsttuin

Zelfoogsttuin Elsgeesterhof krijgt een nieuwe plek in Nieuw Boekhorst. De zelfoogsttuin wordt ongeveer 2 voetbalvelden groot en ligt straks in de driehoek aan de overzijde van de Noordelijke Randweg nabij de spoorlijn. In deze fantastische, collectieve moestuin kun je helpen met het verbouwen van groenten en bloemen. Ben je deelnemer? Dan kun je regelmatig zelf wat oogsten. Verser dan vers eten uit je eigen 'achtertuin'. Meer informatie vind je op [www.elsgeesterhof.nl](http://www.elsgeesterhof.nl)!



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN LEES HET VOLLEDIGE INTERVIEW MET BAS VAN DER BROEK, ECOLOOG. HIJ VERTELT JE WAT DE POSITIEVE EFFECTEN ZIJN VAN HET SAMENGAAN VAN MENSEN EN DE NATUUR IN DE WIJK.



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN LEES HET VOLLEDIGE INTERVIEW MET HANS DIENDER. HIJ NEEMT JE MEE HOE ER WORDT OMGEGAAN MET WATERBERGING EN HET VOORKOMEN VAN HITTESTRESS IN DE WIJK.



# Hier gaan mens & natuur samen.



## DUURZAAM WONEN EN LEVEN IN NIEUW BOEKHORST

Koop je een nieuw huis in Nieuw Boekhorst, dan koop je een duurzaam en comfortabel huis. Deze voldoet aan alle eisen op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid en is klaar voor de toekomst. Met een zeer zuinig energielabel A+++.

Aan alles voor een aangenaam en duurzaam woon- en leefklimaat is gedacht, zowel binnen als buiten.

## NL GREENLABEL A VOOR DE WIJK

Niet alleen de woningen zijn duurzaam, ook de wijk. Nieuw Boekhorst streeft naar het NL Greenlabel Gebiedslabel A. Het NL Greenlabel is een soort paspoort dat een gebied pas krijgt als je duurzame beloften waarmaakt op het gebied van circulariteit, biodiversiteit, energie, klimaat en gezondheid. We hebben al verteld dat de wijk natuurrijk wordt. Bijzonder is dat dit groen en water overal met elkaar verbonden is. Zelfs met de omgeving. Je wandelt en fiets daardoor zo door het mooie polderlandschap, het dorp en het strand.



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN LEES MEER OVER NL GREENLABEL.

## DE VOORDELEN OP EEN RIJ

- Extra goed geïsoleerd: zowel de wanden, vloer, beglazing als het dak
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Zonnepanelen
- Aardgasvrij
- Natuurinclusief door o.a. geïntegreerde nestkasten en verhogen biodiversiteit
- Gebiedslabel A van NL Greenlabel, maximaal haalbare voor een gezonde leefomgeving
- Klaar voor de toekomst









Hier wil je toch wonen!

**WONEN DIRECT NAAST HET BOS**

Op een prachtige plek in Nieuw Boekhorst komen de 8 twee-onder-één-kapwoningen. Direct naast het Boekenburgerbos én ze hebben allemaal een zonnige achtertuin. Elke woning is energiezuinig, geheel voorzien van vloerverwarming die ook enkele graden kan koelen en is natuurlijk gasloos. Klaar voor de toekomst! Welke woning het beste bij je past is aan jou.



Type Esdoorn



Type Acacia



Type Eik



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN BEKIJK ALLE BESCHIKBARE WONINGEN IN NIEUW BOEKHORST FASE 1.



# Welke woning past bij jou?

De 3 verschillende woningtypes heten Esdoorn, Eik en Acacia, vernoemd naar de streekeigen bomen die je straks tegenkomt in Nieuw Boekhorst. Type Esdoorn kun je herkennen aan de langskap, type Eik heeft een puntgevel aan de voorzijde en de woning van type Acacia een dwarskap over de hele lengte van de woning die je daardoor nog meer woonruimte geeft.

Type Eik en Esdoorn met de bouwnummers 25 t/m 30 liggen aan een dorpse straat, waar geen geparkeerde auto's staan en de straat een vriendelijk en groen karakter heeft. Deze woningen hebben aan de achtertuin een vlonder aan het bevaarbare water. Dit water wordt verbonden met de Leidsevaart, waardoor je zo vanuit je thuis naar bijvoorbeeld Leiden kunt varen. Type Esdoorn met bouwnummer 23 en type Acacia (bouwnummer 24) liggen samen aan de Dorpsweide. Een groene zone zonder auto's waar gewandeld, gefietst en gespeeld wordt. Daarnaast ligt de tuin van type Acacia ook aan het water en heeft een eigen vlonder. Zo kun je na een heerlijke vaartocht je sloep direct naast je huis aanleggen. Elke woning heeft een berging, type Eik met bouwnummer 30 heeft een grote vrijstaande berging. Bij elke woning zijn 2 privé parkeerplekken op eigen grond inbegrepen.

Laat je inspireren door de opties die op voorhand uitgewerkt zijn. Bijvoorbeeld zijn er verschillende uitbouw mogelijkheden, kan de ligging van de woonkamer en de keuken omgewisseld worden en extra slaapkamers en een 2<sup>e</sup> badkamer op de tweede verdieping gemaakt worden. Bij type Eik en Esdoorn met bouwnummer 25 t/m 29 is het ook mogelijk om een levensloopbestendige begane grond te maken. Dat betekent dat de hoofdslaapkamer en een badkamer ook op de begane grond zijn.

Esdoorn

Eik

Acacia

Bockenburgerbos



SCAN DE QR-CODE MET JE  
SMARTPHONE EN BEKIJK ALLE  
BESCHIKBARE WONINGEN IN  
NIEUW BOEKHORST FASE 1.





Eik

Esdoorn

Type Esdoorn  
BOUWNUMMER 23, 25, 26, 28 EN 29



# Type Esdoorn

## BOUWNUMMER 23, 25 EN 29

## BOUWNUMMER GESPIEGELD 26 EN 28

- Woonoppervlakte circa 161 m<sup>2</sup> GBO, met langskap
- Kavels met achtertuinen op het zuidoosten aan het bevaarbare water en het Boekenburgerbos
- Inclusief vlonder om een bootje aan te leggen, het water is verbonden met de Leidsevaart
- Kavel bouwnummer 23 met de achtertuin zuidwest georiënteerd en aan het groen gelegen
- Kavels tussen circa 298 - 330 m<sup>2</sup>
- Houten garage/berging, bouwnummer 23 heeft een vrijstaande berging
- 2 parkeerplekken op eigen terrein
- Leefkeuken aan de achterzijde, woonkamer aan de straat
- 3 slaapkamers, tweede aparte toiletruimte en badkamer met ligbad op de eerste verdieping
- Inclusief sanitair en groot formaat tegels van Villeroy & Boch
- Ruime tweede verdieping die nog naar wens is in te delen
- Voorzien van vloerverwarming die ook enkele graden kan koelen
- Klaar voor de toekomst: zonnepanelen op het dak en een bodemwarmtepomp
- Garage bouwnummer 25 t/m 29 optioneel ook bij de woning te betrekken voor meer leefruimte
- Optie voor levensloopbestendige plattegrond bij bouwnummer 25 t/m 29 (slaapkamer en badkamer op BG)
- Diverse indelingsopties mogelijk
- Voorlopig Energielabel A+++



## Begane grond



### OPTIONEEL

- Uitbouw 1,2 meter
- Uitbouw 2,4 meter
- Openslaande tuindeuren
- Lichtstraat in aanbouw
- Levensloopbestendige plattegrond
- Keuken aan de voorzijde en woonkamer aan de achterzijde

## Eerste verdieping



GEVEL MET 2 RAMEN  
BOUWNUMMER 26

### OPTIONEEL

- Indeling 2 slaapkamers

## Tweede verdieping



### OPTIONEEL

- Indeling
- Dakkapel
- Dakramen













Eik

Esdoorn

Type Eik  
BOUWNUMMER 27 EN 30

LINKS WONINGTYPE EIK (BOUWNUMMER 27) EN RECHTS WONINGTYPE ESDOORN (BOUWNUMMER 28)

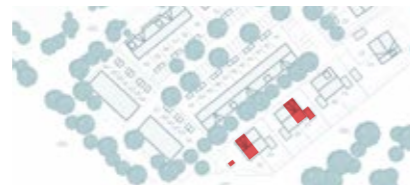


# Type Eik

## BOUWNUMMER 27

### BOUWNUMMER GESPIEGELD 30

- Woonoppervlakte circa 173 m<sup>2</sup> GBO, met puntgevel
- Kavels met achtertuinen op het zuidoosten aan het bevaarbare water en het Boekenburgerbos
- Inclusief vlonder om een bootje aan te leggen, het water is verbonden met de Leidsevaart
- Kavels tussen circa 298 - 330 m<sup>2</sup>
- Houten garage/berging, bij bouwnummer 30 is deze vrijstaand
- 2 parkeerplekken op eigen terrein
- Leefkeuken aan de achterzijde, woonkamer aan de straat
- 3 slaapkamers, tweede aparte toiletruimte en badkamer met ligbad op de eerste verdieping
- Inclusief sanitair en groot formaat tegels van Villeroy & Boch
- Ruime tweede verdieping die nog naar wens is in te delen
- Voorzien van vloerverwarming die ook enkele graden kan koelen
- Klaar voor de toekomst: zonnepanelen op het dak en een bodemwarmtepomp
- Garage bouwnummer 27 optioneel ook bij de woning te betrekken voor meer leefruimte
- Optie voor levensloopbestendige plattegrond bij bouwnummer 27 (slaapkamer en badkamer op begane grond)
- Diverse indelingsopties mogelijk
- Voorlopig Energielabel A+++



## Begane grond



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Uitbouw 1,2 meter
- Uitbouw 2,4 meter
- Openslaande tuindeuren
- Lichtstraat in aanbouw
- Levensloopbestendige plattegrond
- Keuken aan de voorzijde en woonkamer aan de achterzijde

## Eerste verdieping



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Indeling 2 slaapkamers

## Tweede verdieping



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Indeling





↑  
Acacia

↑  
Esdoorn

Type Acacia  
BOUWNUMMER 24



# Type Acacia

## BOUWNUMMER 24

- Woonoppervlakte circa 173 m<sup>2</sup> GBO
- Kavel met de achtertuin op het zuidwesten, grenst aan het bevaarbare water en het Boekenburgerbos en is circa 467 m<sup>2</sup> groot
- Met vlonder voor het aanleggen van een bootje, het water is verbonden met de Leidsevaart
- Vrijstaande garage/berging in de achtertuin
- 2 parkeerplekken op eigen terrein
- Leefkeuken aan de achterzijde, woonkamer aan de dorpsweide
- 3 slaapkamers, tweede aparte toiletruimte en badkamer met ligbad op de eerste verdieping
- Inclusief sanitair en groot formaat tegels van Villeroy & Boch
- Ruime tweede verdieping die nog naar wens is in te delen
- Voorzien van vloerverwarming die ook enkele graden kan koelen
- Klaar voor de toekomst: zonnepanelen op het dak en een bodemwarmtepomp
- Diverse indelingsopties mogelijk
- Voorlopig Energielabel A+++



## Begane grond



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Uitbouw 1,2 meter
- Uitbouw 2,4 meter
- Openslaande tuindeuren
- Lichtstraat in aanbouw
- Keuken aan de voorzijde en woonkamer aan de achterzijde

## Eerste verdieping



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Indeling 2 slaapkamers

## Tweede verdieping



GEVELSPRONG 30 CM  
DIEPER DAN WONINGTYPE ESDOORN

### OPTIONEEL

- Indeling



## Keuken en badkamer.



### KEUKEN OP MAAT EN NAAR SMAAK

Dé ideale keuken bestaat niet, want dat ideaal is voor iedereen verschillend. Bovendien hangt het samen met de gezinssamenstelling, je stijl en smaak. Wij vinden het belangrijk dat een keuken past bij jou, want daar heb je dagelijks plezier van. De keuken is daarom niet bij onze woningen inbegrepen, maar een afspraak met de showroom van Bruynzeel Keukens is dat wel.

De toiletten en badkamers van de woningen zijn van alle moderne gemakken voorzien. Het sanitair en tegelwerk is inclusief en van het topmerk Villeroy & Boch.





# Bewust nieuwbouw.

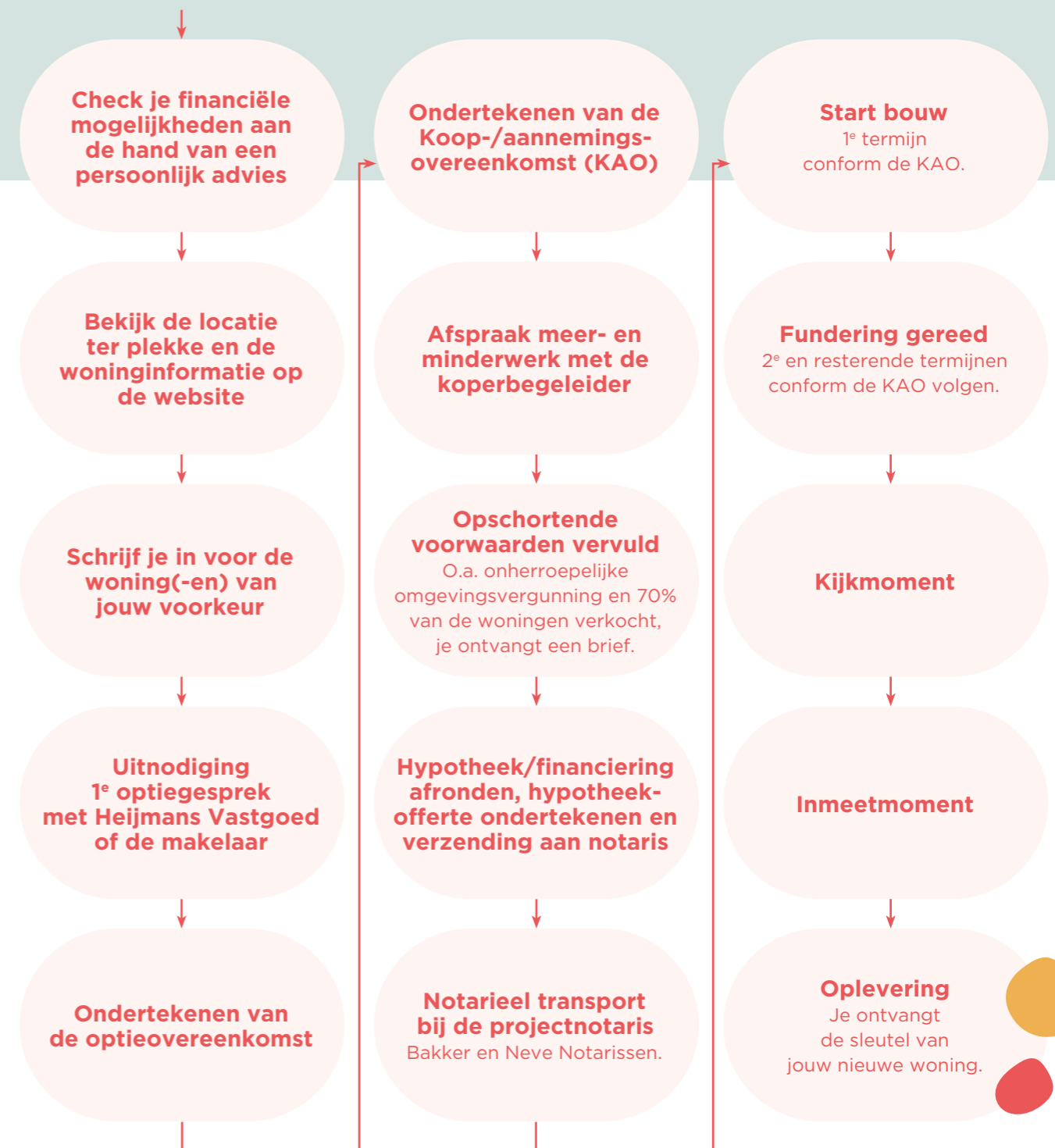


Wil je geen hoge energierekening? Geen zin meer in het onderhoud aan je huis? In Nieuw Boekhorst zijn de huizen allemaal energiezuinig, gasloos en gebouwd volgens de laatste technieken. En zo zijn er nog veel meer voordelen van nieuwbouw te noemen; alles naar je eigen smaak, super comfortabel door goed isolatie en klaar voor de toekomst.



# Stappenplan Twee-onder-één-kapwoningen.

Het onderstaand schema helpt je in de te nemen stappen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Nieuw Boekhorst Fase 1.



SCAN DE QR-CODE MET JE SMARTPHONE EN LEES ALLES OVER DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW.









#### VERKOOPINFO

Informatie over de wijk Nieuw Boekhorst vind je op

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

Informatie over de woningen van Fase 1 vind je op

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

Heb je vragen? Wij staan voor je klaar. Je kunt mailen naar [info@nieuwboekhorst.nl](mailto:info@nieuwboekhorst.nl) of neem contact op met Heijmans of de makelaar.

#### ONTWIKKELING, VERKOOP EN REALISATIE

##### Heijmans Vastgoed Noordwest

Emily Blaauw, commercieel manager  
Taurusavenue 1-41, 2123 LS Hoofddorp  
010 - 266 2800  
[info@nieuwboekhorst.nl](mailto:info@nieuwboekhorst.nl)

#### VERKOOP

##### Alpina Makelaardij

Jaap van Oostrum, makelaar  
Oegstgeesterweg 30, 2231 AZ Rijnsburg  
071 - 405 16 30  
[nieuwbouw@alpina.nl](mailto:nieuwbouw@alpina.nl)

#### DISCLAIMER

*Niets van deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Heijmans. Dit magazine is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. De weergegeven perspectiefafbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. De interieurimpressies zijn illustratief. Maten en kleuren zijn indicatief. Hetzelfde geldt voor de planklaar en de inrichting van de openbare ruimte daarop. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Dit magazine is geen contractstuk. Bij aankoop van jouw woning in Nieuw Boekhorst ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Heijmans, december 2023*







[www.wonen in nieuw boekhorst.nl](http://www.wonen.in.nieuw.boekhorst.nl)