



DE BOSKAMER

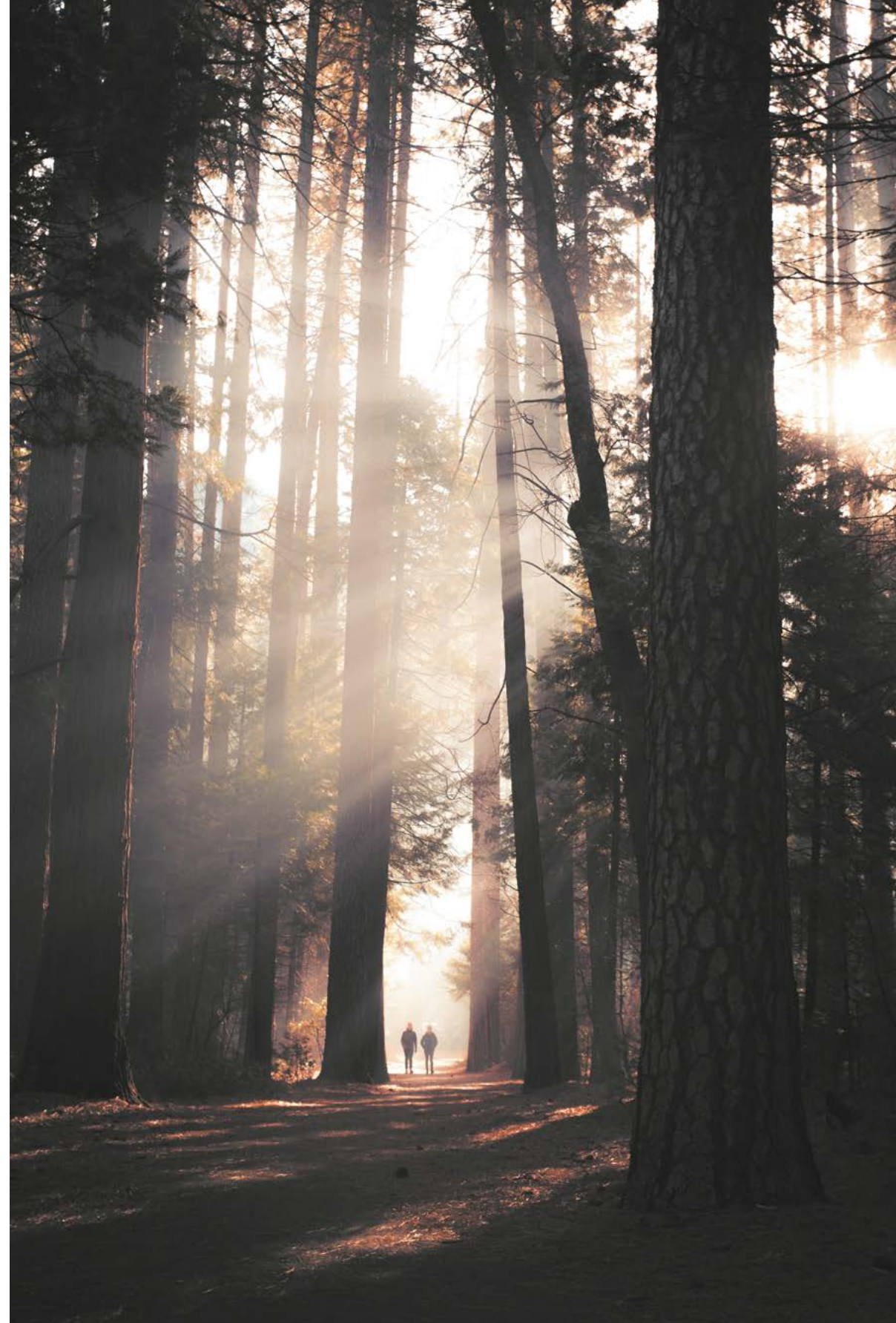
Villa Paviljoen 2



DE BOSKAMER



De Boskamer en het omliggende landgoed zijn gelegen in het *hart van Nederland*





Een *groene*
en waterrijke
omgeving
zorgt voor
ontspanning

Voorwoord

Wonen bij een *monumentaal landgoed*

In de Utrechtse gemeente Nieuwegein ligt Landgoed Rijnhuizen, deels verscholen in het eeuwenoude bos. Het kasteel, waarvan de oorsprong terugvoert tot in de twaalfde eeuw, was strategisch gelegen langs de Vaartsche Rijn, tegenwoordig het Merwedekanaal. Daaromheen werd een schitterend landgoed aangelegd, dat tot op de dag van vandaag bewaard is gebleven.

Daar, tussen bomen die soms al even oud zijn als het naburige kasteel, wordt een bijzondere villawijk gerealiseerd: De Boskamer. Op deze unieke plek, waar de hartslag van de historie nog voelbaar is, verrijzen twintig eigentijdse villa's, die op een natuurlijk wijze samenvallen met het monumentale landschap.

De Boskamer heeft de allure van de lommerrijke buitenplaatsen van weleer. Hier waan je je ver van de bewoonde wereld, terwijl die in werkelijkheid om de hoek ligt. Scholen, winkels, sportclubs en andere verenigingen: je vindt het allemaal in de nabije omgeving. Het gezellige

centrum van Nieuwegein en het onder architectuur gebouwde City Plaza tellen meer dan 150 winkels en diverse horecagelegenheden. En wie nog meer wil shoppen staat in een half uurtje onder de Domtoren van Utrecht, gewoon op de fiets.

Die veelzijdigheid maakt deze unieke locatie tot een heerlijk thuis voor ouders en hun opgroeiende kinderen. De villa's zijn ruim en luxueus, omringd met houten vlonders en grote tuinen die op een organische wijze overgaan in het monumentale bospark. In de architectuur herkennen we vormen en details die het roemrijke verleden oproepen en tegelijkertijd worden alle hedendaagse verwachtingen overtroffen. In De Boskamer woon je als een vorst: riant, vrij en met alle ruimte om te genieten van het leven.

Jan Bouter en Frank ten Brinke
Bogor Projectontwikkeling en tB projects

Ontdek *de Boskamer*

06 Voorwoord
Jan Bouter en Frank ten Brinke

08 Inhoudsopgave

12 Rijnhuizen: de parel van Nieuwegein

16 In het middelpunt van Nederland

18 Een uitnodigende omgeving

26 Wonen in de tuin van Kasteel Rijnhuizen
Wethouder Adriani

28 Ontwikkelaars aan het woord
Bogor Projectontwikkeling & tB projects

30 EVE Architecten

32 Wonen op cultureel erfgoed

34 Tuin- en landschapsarchitect
Jos van de Lindeloof

36 De villa's in De Boskamer

38 Het Hof van De Boskamer

40 Villa Paviljoen 2

56 De Boskamerlaan

58 Situatie

60 Keukens

62 Sanitair en tegels

64 Duurzaamheid

66 Kwaliteit en comfort: de voordelen
van nieuwbouw

68 Verkoop & informatie

Geniet
van de
*heerlijke
lichtinval*



Een moderne gemeente op een historisch fundament

Rijnhuizen: *de parel van Nieuwegein*

Landgoed Rijnhuizen en ook Fort Jutphaas, uit de achttiende eeuw, zijn in ere hersteld als de parels van Nieuwegein. De wijk rondom De Boskamer is getransformeerd tot een populaire en levendige woonbestemming.



Een populaire en levendige woonbestemming



Jonge gemeente

Gemeente Nieuwegein ontstond in 1971 door de bestuurlijke samenvoeging van de oude dorpen Jutphaas en Vreeswijk. Het was een echte groeikern, bedoeld om de bevolkingsdruk vanuit buurstad Utrecht op te vangen. Naarmate de inwoners toestroomden naar de nieuwe stad, raakte de rijke historie van het gebied tijdelijk op de achtergrond. Rijnhuizen, de wijk aan de oostoever van het Merwedekanaal, ontwikkelde zich tot een werkgebied met kantoren en bedrijven.

Hoe anders is het nu!

Kasteel Rijnhuizen en ook Fort Jutphaas, uit de achttiende eeuw, zijn in ere hersteld als de parels van Nieuwegein. Het omliggende gebied is aangewezen als hoogwaardige nieuwbouwlocatie en de wijk is getransformeerd tot een populaire en levendige woonbestemming.

Alles dichtbij

In Nieuwegein heerst een prettige, gemoedelijke sfeer, die voor iedereen iets te bieden heeft. Het gezellige centrum heeft een aantal leuke eet- en koffietentjes. Wie uitgebreid wil shoppen, kan zijn hart ophalen in City Plaza, de overdekte passage met meer dan 150 winkels. Utrecht lonkt, met al haar levendigheid en veelzijdigheid, maar ook de liefhebbers van groen en water worden op hun wenken bediend. Het Natuurkwartier in het Stadspark, het IJsselbos, het prachtige polderlandschap: in De Boskamer is buiten altijd dichtbij.



Van oud naar nieuw

In 1295 verkreeg de nederzetting 'Geyne', gelegen in het gebied tussen Jutphaas en Vreeswijk, stadrechten. Veertig jaar later was er niets meer van het dorp over, omdat het met de grond gelijk werd gemaakt in een oorlog tussen de bisschop van Utrecht en de graaf van Holland. In 1971 besloot het nieuwe gemeentebestuur om de groeikern te vernoemen naar zijn vroege voorganger. Het oude Geyne leefde voort in Nieuwegein...

Bereikbaarheid en ligging

In het middelpunt van *Nederland*

De Boskamer en Rijnhuizen zijn uiterst centraal gelegen. Zij bevinden zich op een kruispunt van belangrijke water- en snelwegen, die naar alle windstreken voeren.

Kruispunt van snelwegen

De toegang tot de A12, die de verbinding vormt naar Den Haag/Rotterdam en het Duitse achterland, vergt slechts vijf minuten. Ook de A27, als ideale noord-zuidverbinding, en de A2 naar Amsterdam zijn met de auto gemakkelijk bereikbaar. In een klein half uur sta je op Schiphol Airport.

Openbaar vervoer

Nieuwegein heeft geen eigen treinstation, maar de verbindingen met Centraal Station Utrecht zijn uitstekend. Er zijn diverse busverbindingen die Nieuwegein met de regio verbinden. De sneltramverbinding tussen Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein (SUNIJ) is in de afgelopen jaren sterk verbeterd en vernieuwd, waardoor Utrecht CS en ook universiteitsterrein Utrecht Science Park/De Uithof prima bereikbaar zijn.



Een uitnodigende omgeving

Zoveel te zien en *te beleven!*

Vanuit Nieuwegein is de hele Randstad bereikbaar, maar net zo gemakkelijk kun je gaan uitwaaien op de Utrechtse Heuvelrug of de Veluwe. Het hóeft alleen niet, want ook in de directe omgeving valt er veel te genieten en te beleven. Alvast enkele tips voor een gezellige dag eropuit, samen of met het hele gezin.

01 Op avontuur in het Natuurkwartier

In het Stadspark van Nieuwegein vind je het Natuurkwartier. Een prachtige groene buitenomgeving, waar kinderen zich naar hartenlust kunnen uitleven op de kinderboerderij en in de grote natuurspeeltuin, bij poldermolen Oudegein, in de boomgaard of op het blotevoetenpad.

03 Wijnfort Jutphaas

Fort Jutphaas, gebouwd in 1820 als onderdeel van de Hollandse Waterlinie, is zeker een bezoekje waard. Het oude bakstenen wachthuis is sinds juni 2019 omgetoverd tot een prachtig restaurant. In Wijnfort Jutphaas kunt u heerlijke dineren, en het is ook een populaire accommodatie voor bedrijfsuitjes, feesten en muziekavonden. Benieuwd naar de andere forten in de omgeving? Fiets of wandel de fortentocht!

02 Shoppen in CityPlaza

Met meer dan 150 winkels en een bijzondere, moderne architectuur kun je hier gerust een dagje shoppen. Omdat de passage deels overdekt is, is dit een prima optie voor een regenachtige dag. Het uitgebreide aanbod trekt zowel inwoners als bezoekers van Nieuwegein aan.

04 Een avond uit in Theater De Kom

Stadstheater en kunstencentrum De Kom is dé culturele ontmoetingsplaats van Nieuwegein. Het theater staat garant voor een inspirerende avond uit, maar je kunt er ook je eigen talenten ontwikkelen. Vraag eens naar het veelzijdige cursusaanbod op het gebied van kunst, toneel, dans, musical en muziek!





05

Ontdek Utrecht

Utrecht is een bruisende universiteitsstad met tal van hippe horecagelegenheden en winkels, een uitgebreid museumkwartier en vele karakteristieke grachten en werven. Slenter op je gemak langs de groene singels, breng een bezoek aan de Domtoren of aan een concert in Tivoli Vredenburg, drink de beste koffie in de Voorstraat of haal je hart op in het multiculturele Lombok. Utrecht, dat blijf je ontdekken!

06 Recreatieplas Laagraven

Laagraven is een prachtig natuurerrein, bestaande uit twee plassen. Aan de Zuidplas ligt Down Under; een unieke locatie met een gezellig familierestaurant en uiteenlopende watersportmogelijkheden. Wat dacht je van waterskiën, wave surfen, bubbelvoetbal of gewoon een dagje zon- en waterplezier in het strandbad?

07 Historische dorpen in IJsselstein en Vreeswijk

Vreeswijk is een voormalig schippersdorp en veel van die historie vind je terug in de gebouwen, de kerk, de Oude Sluis en binnenvaartmuseum de Museumwerf. Naast Nieuwegein ligt het stadje IJsselstein. Hoewel er veel nieuwbouwwijken omheen zijn gebouwd, heeft de historische binnenstad een gezellige sfeer. Leuk om daar even een terrasje te pakken!

08 Klimmen en klauteren in Mountain Network

De Klim- en Boulder hal van Mountain Network Nieuwegein is architectonisch onderscheiden vanwege door de unieke vorm en lichtinval. De klimwanden zijn geschikt voor zowel de beginnende als de gevorderde klimmer en zijn speels vormgegeven met hoeken, korte en lange stukken overhang. Uitdagend, voor wie durft!





De charme van *De Boskamer*

Wethouder Hans Adriani

‘Dit is zó’n *gewenste toevoeging* voor Nieuwegein’

Hans Adriani is wethouder in de gemeente Nieuwegein en sinds zijn aantreden in 2012 heeft hij de dossiers Wonen en Woningbouw altijd in portefeuille gehad. Hij was erbij toen de kantorenwijk Rijnhuizen transformeerde tot een groene woonwijk en zag hoe heel Nieuwegein uitgroeide tot een gewilde woonplaats voor jong en oud. Het woningbouwprogramma richt zich in de afgelopen jaren voornamelijk op starters en ouderen, en ook op gezinnen die een stapje luxer willen wonen. Die laatste doelgroep wordt op zijn wenken bediend met De Boskamer, vertelt wethouder Adriani.

Gevarieerde woonwijk

“De Boskamer bevindt zich op één van de mooiste plekken van Nieuwegein. Niet alleen omdat deze villa’s naast het kasteel staan, maar ook in relatie tot de wijk Rijnhuizen. Voorheen was dit een typische kantorenwijk uit de jaren ’80, maar toen de leegstand om zich heen greep, zijn we dit gebied op een organische manier gaan transformeren tot een gevarieerde woonwijk. In 2014 presenteerden we de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen, waarin we echt een vernieuwende manier van gebiedsontwikkeling voorstonden. De gemeente had er geen grond, er was weinig geld, en toch lukte het ons om in samenwerking met allerlei partijen de gewenste ontwikkelingen in gang te zetten. Sindsdien zijn hier 2.500 woningen gerealiseerd in allerlei segmenten, en die transformatie is nog volop gaande.”

Groot compliment

“Over het kasteel en het omliggende landgoed is lang gesproken en overlegd, maar De Boskamer maakt dat lange wachten meer dan goed. Het is een complex project, vanwege de monumentale status van deze locatie. Dat betekent dat je als ontwikkelaar met diverse partijen te maken krijgt, zoals de gemeente, de welstandcommissie, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Iedereen kijkt over je schouder mee en dat betreft soms de kleinste punten en komma’s. Dat was niet altijd gemakkelijk, maar wel de moeite waard, want er ligt nu een prachtig plan dat de doorstroom naar een hoger segment mogelijk maakt. Dat het gelukt is, is een groot compliment voor de ontwikkelaar.”

Historische waarde

“Buiten Nieuwegein zijn slechts weinig mensen bekend met de mooie kwaliteiten van onze gemeente. Ze kennen Nieuwegein eigenlijk alleen maar van de file-informatie en denken aan een slaapstad, terwijl we met 65.000 inwoners en 45.000 arbeidsplaatsen echt een werkstad van betekenis zijn. Bovendien heeft dit gebied een grote historische waarde, zeker op de locatie waar De Boskamer is gesitueerd. Kasteel Rijnhuizen maakte vroeger deel uit van een hele reeks van kastelen, en heeft als één van de weinige de tand des tijds overleefd. Het oude Fort Jutphaas is erkend als Unesco erfgoed en er is ook nog een historische boomgaard en een griend. Het water van het Merwedekanaal versterkt de aantrekkingskracht van het gebied, zowel voor Nieuwegeiners als voor mensen van buiten.”



“Over deze locatie is lang gesproken en overlegd, maar *De Boskamer* maakt dat lange wachten meer dan goed.”

Jan Bouter van Bogor Projectontwikkeling en Frank ten Brinke van tB projects

‘Een *uniek project* op een unieke locatie’

Vijf jaar geleden kwamen Jan Bouter (Bogor Projectontwikkeling) en Frank ten Brinke (tB projects) elkaar bij toeval tegen. Zij herkenden in elkaar een bepaalde slagvaardigheid en daarmee legden zij de basis voor hun samenwerking, waarin kennis van vastgoed en financiële en fiscale slagkracht gecombineerd worden. Die combinatie heeft al tot menig succesvol project geleid, en De Boskamer in Nieuwegein neemt daarin een bijzondere positie in: “Hier woon je midden in het groen en tegelijkertijd midden in de stad. Twintig prachtige villa’s op een historisch landgoed, met zulke ruime kavels: dat vind je nergens in Nieuwegein.”

Lange voorgeschiedenis

“Aan dit project gaat een jarenlange geschiedenis vooraf”, vertelt Jan. “Al in 2014 werd hiervoor een tender uitgeschreven en toen hebben we dit landgoed aangekocht. Twee jaar later volgde de afname, en toen besloten Frank en ik om de ontwikkeling samen op te pakken. Vanwege het monumentale karakter is het een complex project geworden. Er volgden vergaderingen met gemeentelijke commissies om de randvoorwaarden af te stemmen. In eerste instantie ging de voorkeur uit naar een ontwikkeling met appartementen in de vrije sector. Een bestemming met grondgebonden woningen bleek een betere invulling van de plek, en dus gingen we terug naar de tekentafel om ons oorspronkelijke plan aan te

passen. De samenwerking met de gemeente is goed en constructief, want je hebt elkaar nodig voor zo’n uniek project op zo’n unieke locatie.”

Briljant mooie plek

“Wat ons beiden aantrok, was de statuur van dit project”, aldus Frank. “Nadat het kasteel was verkocht, hebben we onze aandacht verlegd naar het omliggende landgoed. Je hebt het natuurlijk wel over een rijksmonument, met alle implicaties van dien. Zelfs de bomen op het landgoed hebben een bijzondere status en daarmee dienen we rekening te houden.” “Maar goed”, vult Jan aan, “daardoor konden we wel een groene, bosrijke enclave creëren op een briljant mooie plek. Twintig luxe villa’s op twee hectare grond: dat betekent dat de bewoners straks beschikken over grote tuinen op enorm ruime kavels van wel 1.000 m². Dat is een unieke kans, niet alleen in Nieuwegein, maar in de hele regio.”

Grote differentiatie

De riante villa’s vormen een kleine gemeenschap met elkaar, maar volgens Jan is er veel aandacht voor differentiatie en eigenheid: “De villa’s worden in diverse typen opgeleverd en vormen als het ware een verlengstuk van het kasteel. Zij dragen allemaal een naam die verwijst naar herkenbare elementen

op een landgoed, zoals de Rentmeesterswoning, het Poortgebouw of het Koetshuis. Deze statige uitstraling doet recht aan het bijzondere karakter van de villa’s. Verder beogen wij vooral een levendige woonplek, waar kinderen in alle vrijheid kunnen opgroeien. Tussen al dat groen valt genoeg te ontdekken, maar intussen zijn alle voorzieningen dichtbij en sta je met de fiets in 30 minuten onder de Dom van Utrecht.”

Wederzijds vertrouwen

“Een ontwikkeling als deze vergt een flinke investering”, stelt Frank. “Dan moet je elkaar volstrekt kunnen vertrouwen. Met Jan klopt dat; we werken op een open en transparante manier met elkaar samen. Hij is heel actief op de markt en legt daarbij een inventiviteit aan de dag die hem in staat stelt om ingewikkelde uitdagingen te pareren. Jan kiest nooit voor een standaard nieuwbouwwijk, maar altijd voor projecten met een scherp randje, zoals hij zelf zegt.” Jan: “De financiële en fiscale toegevoegde waarde van tB projects is nodig om dit soort hoogwaardige projecten tot een goed einde te brengen. Alle financiële ratio’s moeten kloppen. Omdat we korte lijnen met elkaar onderhouden, kunnen we ook grote stappen zetten. We marcheren stevig door.”

www.bogor.nl
www.tbinvestments.nl/tb-projects



“De villa’s worden in *diverse typen* opgeleverd en vormen als het ware *een verlengstuk van het kasteel*.”



“De villa’s zijn al zo *compleet en zo royaal*, dat de behoefte aan extra’s wegvalt.”

Architect Edwin van Elk

‘Een landgoed, maar dan *van deze tijd*’

EVE Architecten is het bureau dat het ontwerp verzorgde voor de villa's in De Boskamer. Architect Edwin van Elk kijkt met veel trots en plezier terug op dit bijzondere project, waarvoor het kasteel en het landgoed een belangrijke inspiratiebron vormden. Het ontwerp kwam tot stand binnen de speelruimte die het programma bood en met respect voor de monumentale status van het bosgebied. “Binnen dit raamwerk hebben we echt een maatwerk plan opgesteld. De Boskamer is een landgoed van deze tijd, maar met een knipoog naar het verleden.”

Het kasteel als Inspiratiebron

“In de naamgeving en de typologie van de woningen hebben we ons laten inspireren door die unieke landgoedsfeer. Gebouwen die je daar vroeger tegenkwam – zoals de poortwoning, de orangerie of het theehuis – krijgen hier een nieuwe invulling. Qua kleuren en materialisatie hebben we goed naar het kasteel gekeken, zonder dat er sprake is van een historiserende architectuur. Het zit 'm meer in het gebruik van hout als gevelbekleding, de steenkleuren en de detaillering van kozijnen en daken. De fraaie villa's hebben hun eigen karakteristieken, de een wat rijker gedetailleerd dan de ander, en toch vormen ze een herkenbaar geheel met elkaar.”

Ruwe diamant

“De monumentale status van het bosgebied gold als een vaststaand gegeven voor ons plan. Alle waardevolle bomen zijn ingemeten en blijven dus ook staan. Zij vormen de ruwe diamant van het plan; de kwalitatieve onderlegger waarop wij zijn gaan voortbouwen. Eigenlijk werd het spelletje dus omgekeerd, want nu waren het eens niet de bomen die moesten wijken voor het plan, maar een plan dat zich moest aanpassen aan de bomen. Dat was best een uitdaging, eens te meer omdat het programma al was afgestemd en wij binnen die randvoorwaarden moesten navigeren. Door heel goed te kijken naar de ligging van de villa's ten opzichte van elkaar hebben we gezorgd voor de gewenste privacy en zo min mogelijk inkijk. Gecombineerd met de riante leefruimte van de villa's en de fantastische buitenomgeving, mag je hier oprecht spreken over ‘royaal wonen!’”

Kwaliteit voor eeuwen

“Om de intieme sfeer en de identiteit van deze locatie te waarborgen, zijn er bepaalde spelregels verbonden aan uitbouw mogelijkheden. Meerwerkopties - zoals tuinkamers, erkers of veranda's – zijn zoveel mogelijk meegenomen in het ontwerp. De villa's zijn daardoor al zo compleet en zo royaal, dat je bijna zou vergeten dat het ontwerp ook nog voorziet in extra uitbouw mogelijkheden. Een mooi voorbeeld is de buitenruimte in de vorm van een vlonder, die bewoners vrijelijk kunnen inrichten. Daarachter begint de bostuin en die wordt in zijn natuurlijke waarde gelaten. Door te waken over dat evenwichtige samenspel tussen mens en natuur, blijft de kwaliteit van De Boskamer gehandhaafd. Dit plan is over tweehonderd jaar nog steeds verzorgd.”

www.eve-bv.nl



Parkbeheer: *wonen op cultureel erfgoed*



Met respect voor de monumentale waarde

De villa's van De Boskamer worden gebouwd op een monumentale ondergrond. Dat maakt deze plek, grenzend aan Landgoed Rijnhuizen, juist zo bijzonder. Het brengt echter ook verantwoordelijkheden met zich mee. Gemeente Nieuwegein en de ontwikkelaar willen de karakteristieke waarde van deze unieke locatie voor de lange termijn behouden, dus ook na oplevering. Als bewoner heeft u daar natuurlijk ook veel belang bij, want u wilt niet alleen vandaag prachtig wonen, maar het liefst ook morgen en al die jaren daarna.

Dit betekent onder andere dat u geen (bij)gebouwen, erfafscheidingen, carports, verhardingen of andere opstallen, anders dan bepaald in de verkoopstukken, mag plaatsen.

Een andere consequentie is dat de waardevolle bomen, zowel in het openbaar toegankelijke gebied als op de kavels, in ere worden gehouden. Dit vergt een deugdelijk onderhoud en een strikt toezicht.

Deze aanvullende afspraken en bepalingen worden vastgelegd in een parkreglement, waarop de nog op te richten beheervereniging zal toezien. Het openbaar terrein is en blijft toegankelijk voor derden en wordt eigendom van de gezamenlijke kaveleigenaren (mandelig eigendom). De kavels worden als appartementsrechten uitgegeven.



“De *karakteristieke waarde* van deze unieke locatie moet behouden blijven.”

Tuin- en landschapsarchitect Jos van de Lindeloof

‘De tuinen gaan losjes over in het bos’

Voor landschapsarchitect Jos van de Lindeloof was het een bijzondere opdracht: zo'n fantastisch monumentaal landgoed en dan een hoogwaardig project dat daarop mag aansluiten: "Zo vaak kom je het niet tegen, dat de bestaande bomen leidend zijn voor het stedenbouwkundige plan. Dit uitgangspunt heeft geleid tot een organisch ontwerp waarin de tuinen en de openbare ruimte geleidelijk overgaan in het bos, trouw aan de landschappelijke stijl van het omliggende park."

Informeel sfeer

In het ontwerp heeft Jos gewerkt met losse overgangen, die aansluiten op de beplanting van het park. "Je herkent daarvan de gebogen lijnen, die een informele sfeer uitdragen, en de verschillende soorten hagen die zijn toegepast. Bij voorkeur werken we met streekeigen planten. Tussen de particuliere tuinen plaatsen we losse, gemengde heestergroepen en heggen als erfafscheiding. Zo blijft de open ruimte onder de bomen door behouden. De tuin loopt op een natuurlijke wijze over in het bos en het bos in het omliggende landschap."

“In De Boskamer krijg je de prachtige, *monumentale bomen cadeau.*”



Unieke landschappelijke waarde

Wie van een strakke bestrating en hoge schuttingen houdt, is in De Boskamer niet aan het juiste adres, meent Jos: "Het is juist de bedoeling dat we de unieke landschappelijke waarde van deze locatie optimaal benutten. De tuinen zijn in eigendom van de bewoners, maar aan de inrichting zijn wel spelregels verbonden. De aanwezige bomen moeten bijvoorbeeld blijven staan en de tuinen moeten passend zijn in de bosrijke omgeving. Planten als hosta's en varens doen het bijvoorbeeld prachtig in het gefilterde licht en ook stinzenplanten komen hier goed tot hun recht. Dat zijn bol-, knol- en wortelgewassen die vanaf de 16e eeuw werden aangeplant rondom kastelen en landhuizen, en die inmiddels verwilderd zijn."

Buurtschap

"In de publieke ruimte is de auto echt te gast. Bewoners vormen met elkaar een soort buurtschap, in harmonie met de omliggende natuur. Daardoor ontstaat een heerlijke buitenruimte die verkoeling biedt, en een prettig leefklimaat. Echt heel iets anders dan in het stedelijke gebied, waar je bij nieuwbouwprojecten soms wel vijftig jaar moet wachten voor de bomen groot zijn. In De Boskamer krijg je ze cadeau."

www.josvandelindeloof.nl





De villa's in De Boskamer

“In de naamgeving van de woningen herken je het *monumentale verleden* van het landgoed.”

← Villa Paviljoen 2

Het Hof van De Boskamer

Het Hof van De Boskamer

In het Hof van De Boskamer ervaar je direct het monumentale karakter van deze locatie. Twaalf luxe villa's bevinden zich hier in de intieme beslotenheid van het landgoed, in een prachtige groene bosomgeving die rust en ontspanning geeft. Het zijn villa's van statuur, uiterst riant en met een onderscheidende architectuur, die hun bewoners trakteren op veel wooncomfort en leefplezier. Zowel qua indeling als qua volume heeft iedere villa haar eigen karakter, maar er is een duidelijke eenheid herkenbaar in kleur en materiaalgebruik. Wonen in het Hof is vorstelijk wonen; enerzijds in de voetsporen van een rijk verleden en anderzijds omgeven door eigentijds comfort.

Paviljoen

Bouwnummer ① ②

Poortwoning

Bouwnummer ③ ④

Rentmeesterswoning

Bouwnummer ⑤ ⑥

Koetshuis

Bouwnummer ⑦ ⑧

Theehuis

Bouwnummer ⑨

Orangerie

Bouwnummer ⑩ ⑪ ⑫



Paviljoen

Bouwnummer 2

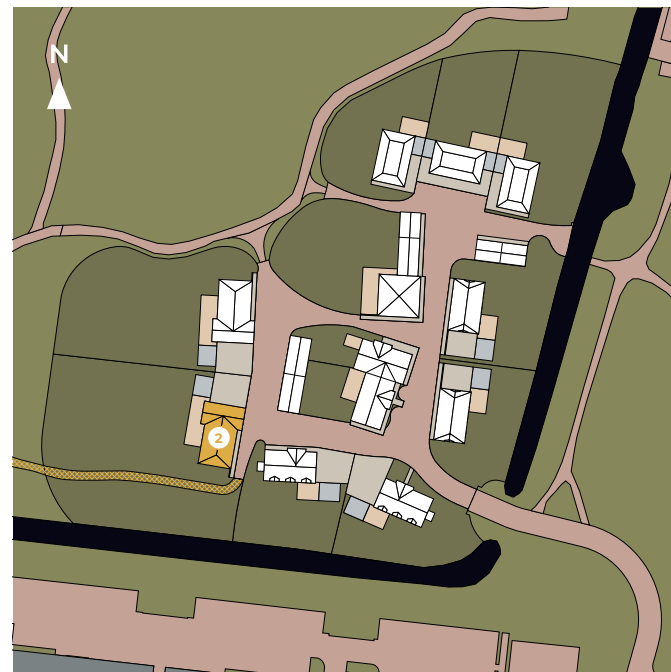
Tussen de bomen door lonkt villa Paviljoen 2: een vrijstaande uitgebouwde villa met een statige uitstraling. In het definitieve exclusieve ontwerp van deze villa is onder andere gekozen om een royale veranda en een carport toe te voegen en de berging te vergroten. Deze luxe uitbreidingen in combinatie met diverse buitenverlichting rondom, geven de imposante villa een uniek en luxe karakter en een onderscheidende woonbeleving.

Het mooie overstek trekt de kap als het ware naar beneden en eindigt op robuuste houten spanten. Opvallend element is de royale schoorsteen. De drie dakkapellen en drie dakramen zorgen voor extra daglicht op de tweede verdieping, waar onder andere twee prachtige riante slaapkamers en de derde badkamer zijn gesitueerd. De eerste verdieping is daarbij ook onderscheidend luxe uitgevoerd met twee badkamers en drie slaapkamers. De bijzondere indeling van deze villa spreekt tot de verbeelding. De entree, aan weerszijden verlicht door mee-ontworpen lantaarns, geeft toegang tot de imposante hal. Zowel aan de linker- als de rechterzijde leidt een fraaie bordestrap naar boven. Vanuit de hal betreedt u rechts de grote woonkeuken en vindt u aan uw linkerhand de riante woonkamer. Wat een ruimte.



Paviljoen

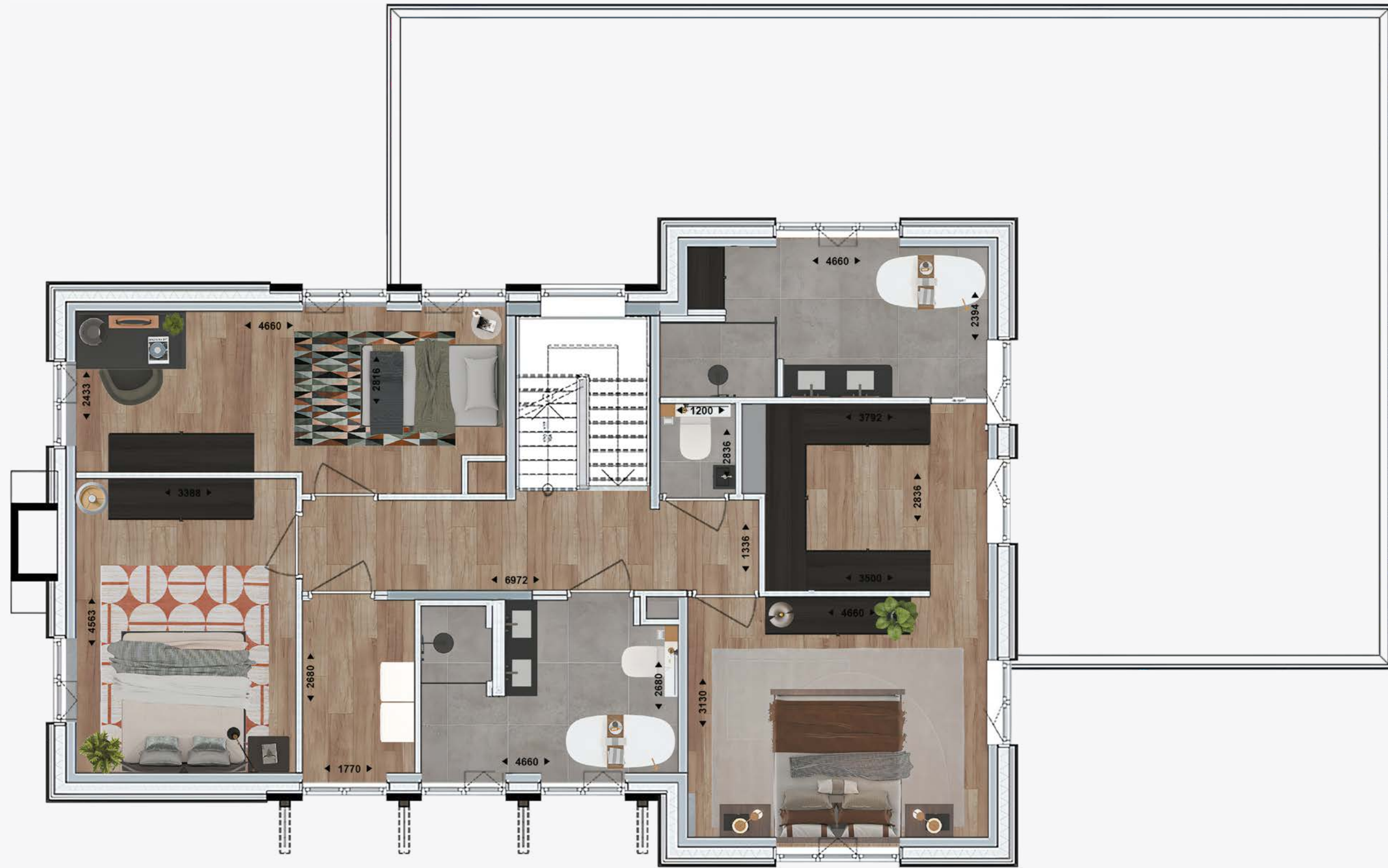
Bouwnummer	2
Totaal GO	282 m²
Woonkamer/keuken	73 m ²
Werkkamer	9 m ²
Bijkeuken	5 m ²
1e verdieping	
Slaapkamer 1 met inloopkast	28 m ²
Slaapkamer 2	16 m ²
Slaapkamer 3	17 m ²
Badkamer 1	11 m ²
Badkamer 2	10 m ²
Wasruimte	5 m ²
2e verdieping	
Berging 1	16 m ²
Berging 2	3 m ²
Slaapkamer 5	33 m ²
Badkamer 3	5 m ²
Buitenberging	22 m ²
Parkeerplaatsen	2
Ligging tuin	W
Kavel bouwnummer 2	1.845 m ²

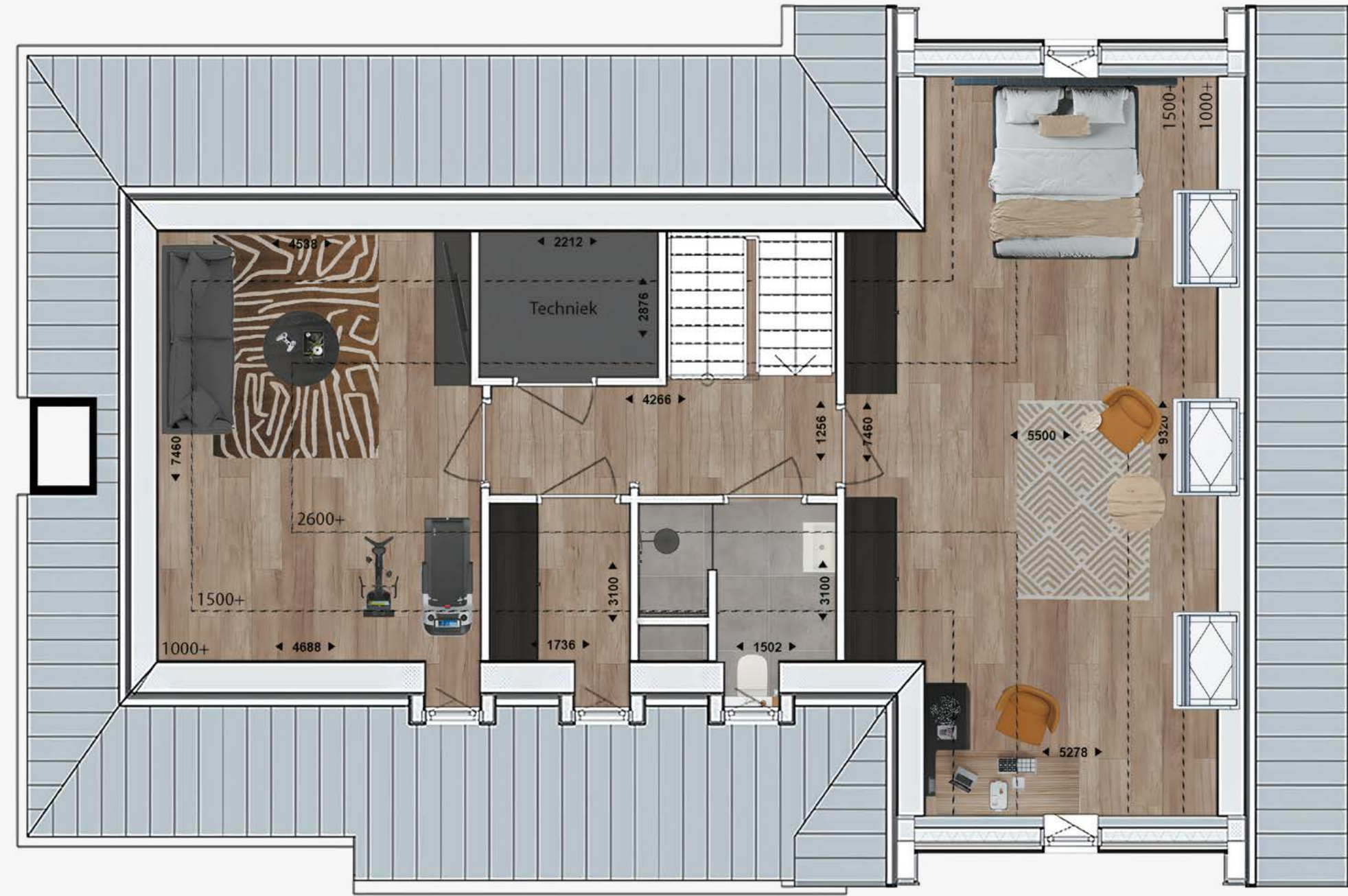


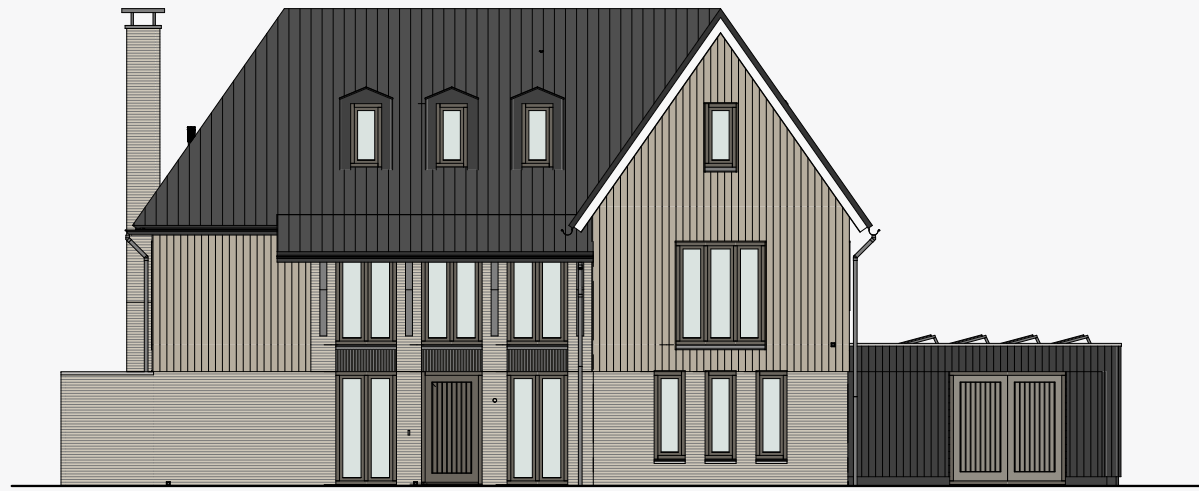
Locatie in Het Hof van De Boskamer



Begane grond







Vorgevel



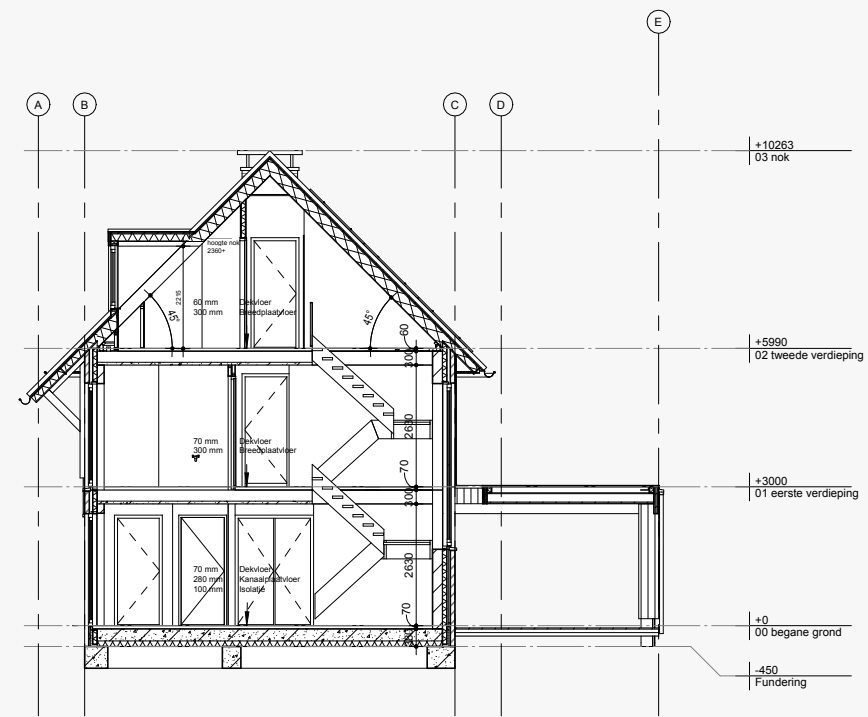
Linkergevel



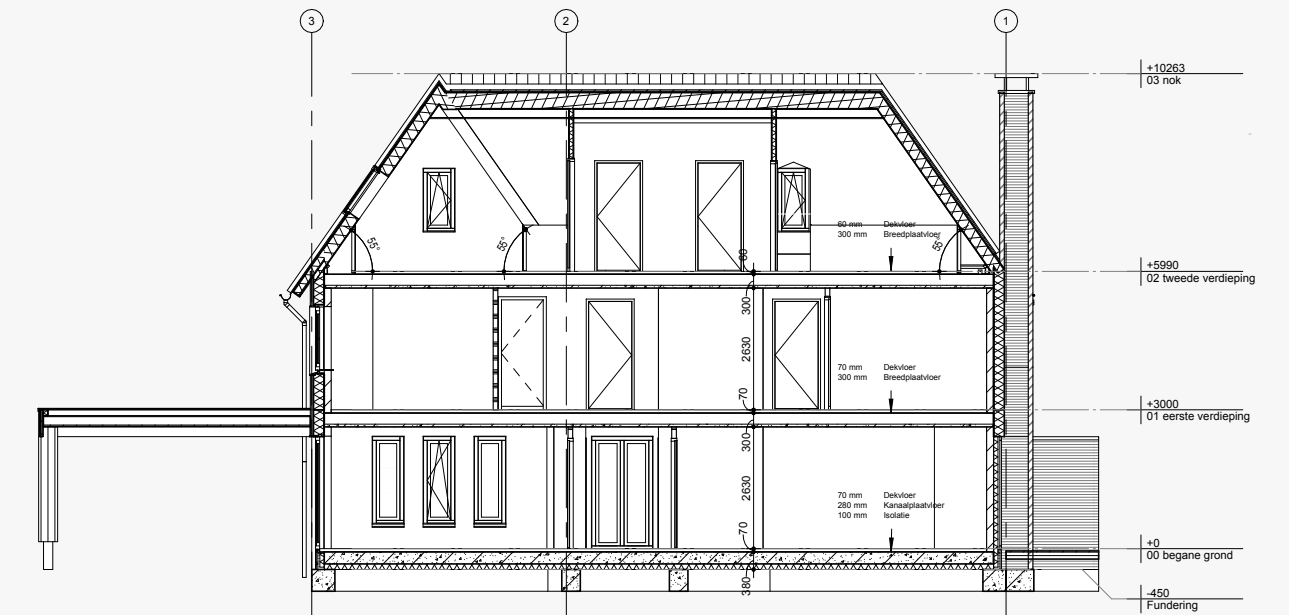
Achtergevel



Rechtergevel



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Specificatie uitbreiding en extra afwerking *villa Paviljoen 2*

Afbouw

Villa

1. Stompe deuren op alle verdiepingen
2. Scharnieren van deuren verdekt in de houten kozijnen
3. Garnituur van alle deuren in een zwarte uitvoering
4. Nero Assoluto gepolijste vensterbanken – toegepast over de gehele villa
5. Binnenwanden van alle verdiepingen afgewerkt met glad pleisterwerk stucwerk
6. Plafond begane grond en 1^e verdieping voorzien van glad pleisterwerk stucwerk

Ruwbouw

Uitbreiding

7. Vergroten van de berging naar afmeting buitenwerks circa 6.400 x 4.530 mm, inclusief o.a. aanpassing van de elektra installatie

Timmerwerk

8. Veranda, inclusief 3 heipalen t.b.v. toekomstig onderhoud terras
9. Carport – het realiseren van een carport met een afmeting van ca. 6.000 x 6.000 mm, inclusief o.a. funderingspalen en standaard afwerkingen en schilderwerken

Installatiewijzigingen

Keuken

- 10. 1 stuks extra aansluiting vaatwasser
- 11. 1 stuks extra enkele WCD
- 12. 5 stuks extra dubbele WCD horizontaal
- 13. 3 stuks extra enkele WCD op aparte groep

Wasruimte

- 14. 1 stuks extra aansluiting koud-, warm water en afvoer

Inbouw

Waterinstallaties

- 15. 1 stuks waterontharder type 400, opstelling en installatie in de meterkast, inclusief extra aansluitpunten, afvoer en montage
- 16. 1 stuks drukverhoger inclusief aansluiting en extra wandcontactdoos

Verwarmingsinstallaties

- 17. Aanbrengen leidingloze zone
- 18. Aanpassing toilet begane grond, mengleiding en plaatsen van een boiler inclusief aansluitpunt in technische ruimte
- 19. Vergroting van de boiler naar een 400 liter boiler (technische ruimte)

Electronische installaties

- 20. 1 stuks mantelbuis t.p.v. rechterzijgevel
- 21. 1 stuks enkele WCD wijzigen in dubbele WCD (berging)
- 22. 3 stuks extra enkele WCD (1x technische ruimte en 2x inloopkast)
- 23. 12 stuks extra dubbele WCD horizontaal (diverse ruimten begane grond)
- 24. 2 stuks extra enkele WCD op aparte groep (2x t.p.v. veranda)
- 25. 1 stuks extra enkelpolige schakelaar
- 26. 9 stuks extra loze leiding (diverse ruimten begane grond en 1x 2^e verdieping)
- 27. 8 stuks loze leiding bedraden met data-/utp kabel incl. afmontage (3 verdiepingen)

Verlichting

- 28. 4 stuks extra aansluitpunt plafondverlichting (2x begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping)
- 29. 2 stuks extra aansluitpunt wandverlichting (begane grond)
- 30. 26 stuks extra inbouw LED plafondspot enkel rond (10x begane grond, 6x t.p.v. carport en 10x t.p.v. veranda)
- 31. 3 stuks extra aansluitpunt wandverlichting buiten (t.p.v. achtergevel)



Ontdek de voordelen van de bijna instapklare villa in De Boskamer.

Inbouw aanvulling

Verwarmingsinstallaties

- 32. Toepassen vloerverwarming badkamer

Bouwkundige voorzieningen

Communicatie- en beveiligingsinstallaties

- 33. Voorzieningen voor SBA Beveiliging: Loze leidingen voor alarmpunten, camera beveiliging, magneetcontacten en flitser op de gevel

2^e verdieping

- 34. 2 stuks extra Velux dakraam
- 35. Indeling zolderverdieping met 2 slaapkamers en een badkamerruimte

De *Boskamerlaan*

De Boskamerlaan

De entree tot het landgoed wordt gevormd door de acht fraaie villa's van De Boskamerlaan. Bewoners bereiken dit gedeelte van De Boskamer via de eigen oprijlaan, die hen naar de ruime, vrijstaande woningen leidt: zeven Schuurwoningen en één Dienstwoning, die zich vooraan in de verkaveling bevindt. Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 173 m² bieden deze woningen een riante leefruimte, zowel binnen als buiten. De vele glaspartijen geven zicht op de heerlijke tuinen en de groene, natuurlijke omgeving. De acht villa's zijn vergelijkbaar in volume en plattegrond, alleen heeft de Dienstwoning een iets rijkere detaillering dan de Schuurwoningen.

Dienstwoning

Bouwnummer 13

Schuurwoning

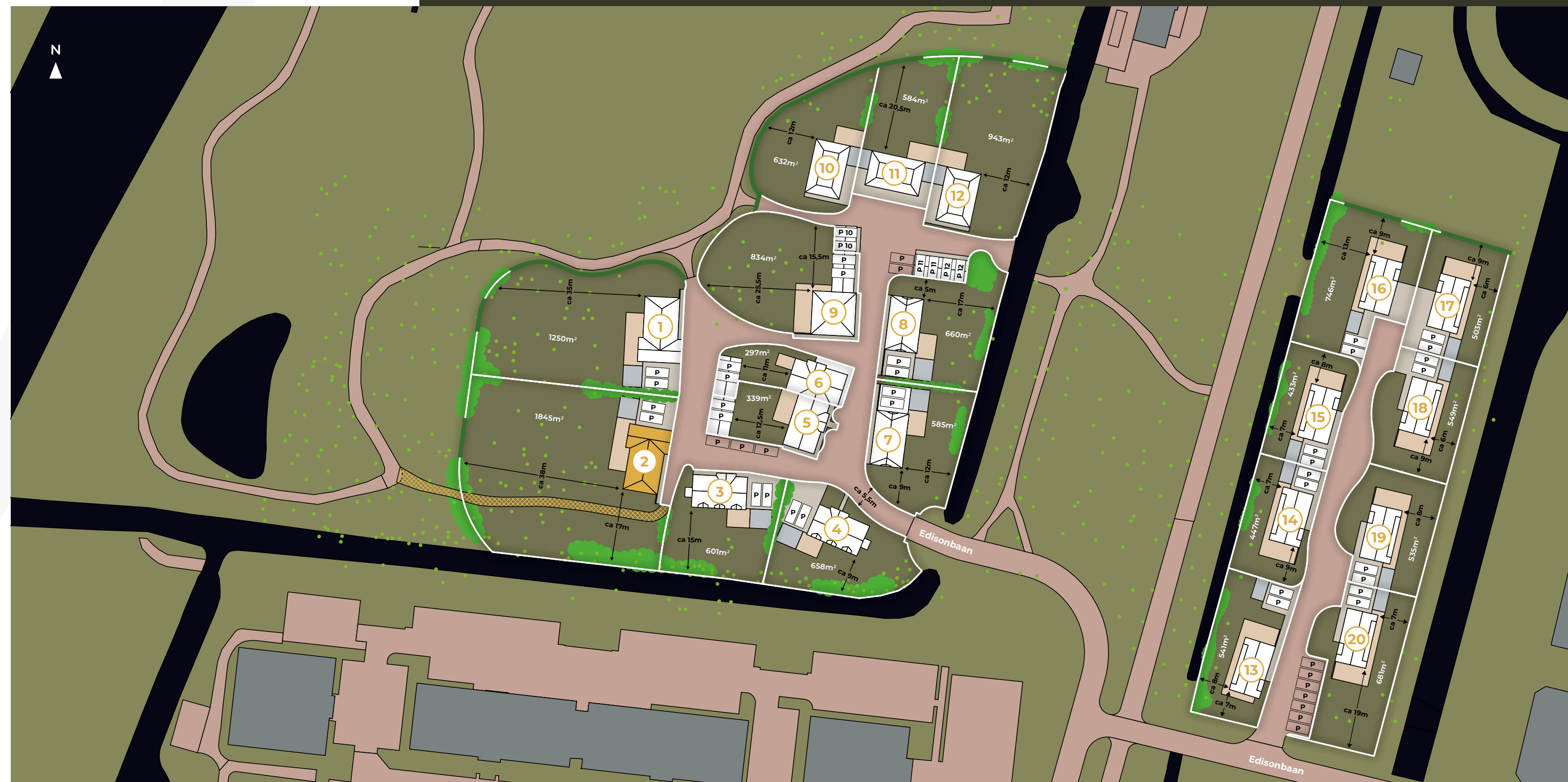
Bouwnummer 14 15 16 17 18 19 20



De situatie met erfafscheidingen en parkeren

Historisch pad

Een bijzonder detail van de situering van deze villa is dat er in de riante tuin een historisch pad is gelegen. Dit pad zal voor de toekomst bewaard moeten blijven voor toekomstige generaties, maar is echter niet publiek toegankelijk. Op de plattegrond ziet u ook - met groene stipjes aangegeven - de positionering van de historische bomen in de tuin, hoe bijzonder!



- Historisch pad
- Parkeren
- Hekwerk 1,80 m met heesterbeplanting 2,00 m hoog
- Vrij parkeren
- Hekwerk 1,80 m met haag 1,80 m hoog
- Erfafscheiding
- Bomen



Uw keuken vraagt om *maatwerk*

Van werkblad tot keukenapparatuur

Een keuken is net zo persoonlijk als uw manier van leven. Om die reden kent De Boskamer geen standaardkeukens, maar brengen wij u graag in contact met onze projectleverancier, SieMatic aan de Ringveste. Zij zijn vanaf het prille begin betrokken bij dit project en kunnen u daardoor volledig begeleiden bij een passende invulling van uw designkeuken. Daartoe zetten zij al hun expertise en ervaring in en heten zij u van harte welkom in hun uitgebreide showroom te Houten.

Stappenplan

Uw gezinssamenstelling, uw smaak, uw levenswijze: het zijn allemaal belangrijke uitgangspunten om uiteindelijk tot de ideale keuken te komen. SieMatic aan de Ringveste brengt deze samen met u in kaart aan de hand van een stappenplan, en verkent zo uw stijlen en wensen. Vervolgens kunt u zich laten inspireren door de vele

trends en mogelijkheden die designmerk SieMatic op keukengebied biedt. De indeling, de kleuren en materialen, de apparatuur, de accessoires: alles komt samen in een maatwerk ontwerp, dat u op het lijf gesneden is.

Van oplevering tot nazorg

Heeft u uw keuze gemaakt? Dan is SieMatic aan de Ringveste ook de partner die u volledig ontzorgt, van oplevering tot nazorg. Zij zijn vanaf het begin verbonden met nieuwbouwproject De Boskamer en werken nauw samen met de aannemer om de planning, plaatsing en oplevering in goede banen te leiden. Is er iets toch niet helemaal naar wens? Dan lossen zij het snel en vakkundig voor u op.

Nieuwsgierig naar de werkwijze en de prachtige keukens van SieMatic? Bekijk hier alvast de brochure (scan de QR code) of breng een bezoek aan de showroom aan de Ringveste voor heel veel kook- en leefplezier! www.siematic-ringveste.nl



“Een keuken is net zo persoonlijk als uw manier van leven.”

Bekijk de keukenbrochure
Scan de QR-code om de SieMatic keukenbrochure te bekijken.



Sanitair en tegels

De badkamer en het sanitair geven bij uitstek dat gevoel van ontspanning waarmee u de dag graag begint en eindigt. Het realiserend bouwbedrijf van De Boskamer: Thuis in Bouwen voorziet in al het sanitair en tegelwerk dat in de basis is voorzien in uw villa, maar is ook uw partner voor al uw extra wensen. Dat geldt zowel voor het sanitair en het tegelwerk als voor de hoogwaardige afwerking van uw villa.

Thuis in Bouwen

In Meerkerk vindt u het Wooninspiratiecentrum van Thuis in Bouwen. Hier maakt u kennis met de modernste technieken en de laatste trends op het gebied van wonen. Het uitgebreide assortiment helpt u om uw woondromen te visualiseren, zodat u tot een gepersonaliseerde invulling komt van uw villa in De Boskamer. Het gaat dan niet alleen om de sanitaire ruimten, maar om de hele ontzorging rondom uw nieuwe woning. Van tegels tot verlichting, van beveiliging tot domotica en van wand- en vloerafwerkingen tot aan de trap: u kunt het zo gek niet bedenken of Thuis in Bouwen helpt u aan een maatwerk advies en een persoonlijke oplossing.

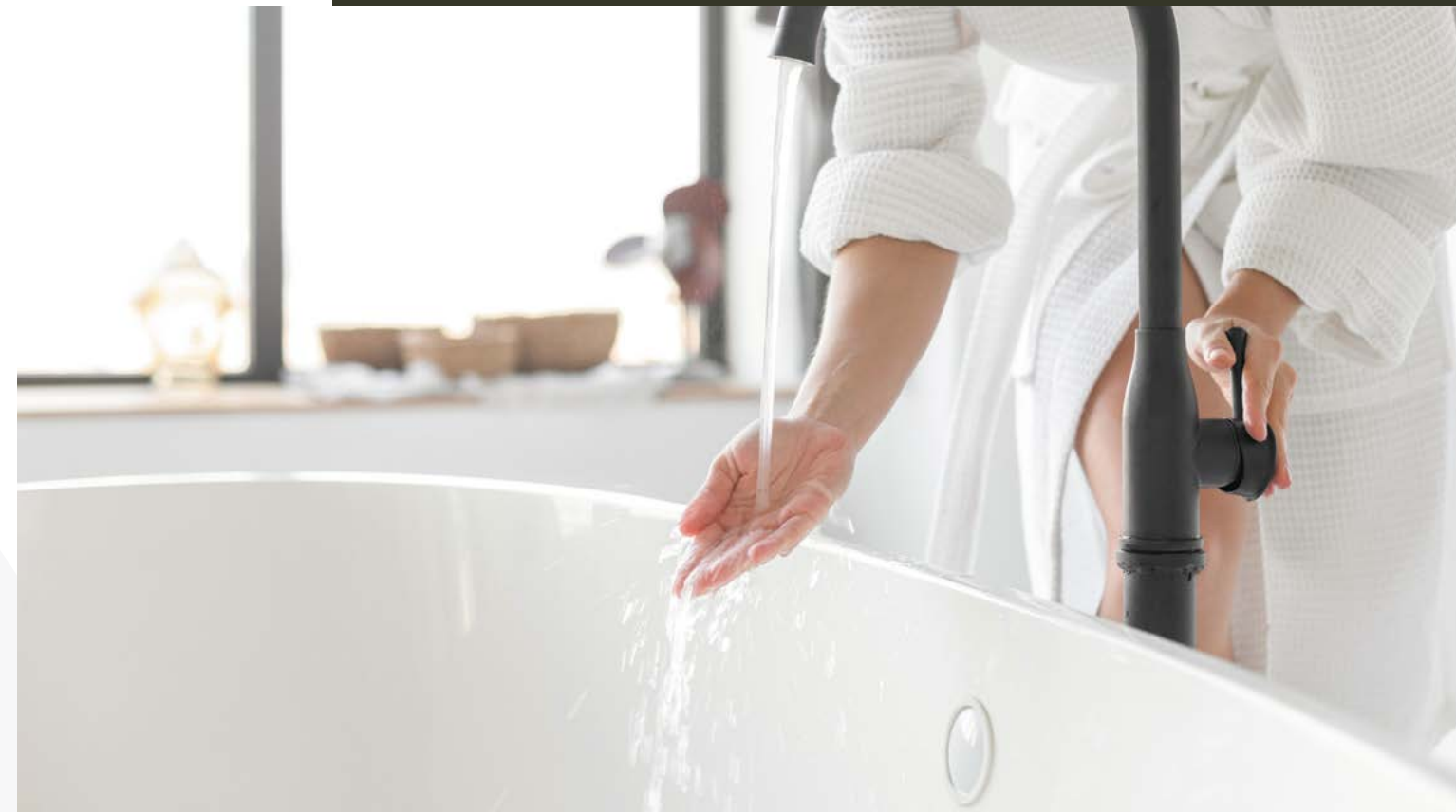
“Voor dat luxe gevoel van ontspanning.”

Voorproefje

Het Wooninspiratiecentrum is het visitekaartje van ThuisinBouwen en dat betekent dat alles in de praktijk ook net zo perfect kan worden uitgevoerd. Uw ideale plaatje wordt ook echt uw ideale woning: het is wel zo'n geruststellende gedachte dat u daarop volledig kunt vertrouwen! Wilt u daarvan alvast een voorproefje? Ga naar www.thuisinbouwen.nl of bekijk de video (scan de QR code).

Bekijk de video

Scan de QR-code voor wooninspiratie voor uw villa



“Het uitgebreide assortiment helpt u om uw woondromen te visualiseren.”



“De *positionering van de zonnepanelen* is zorgvuldig afgestemd op het *ontwerp van de villa's.*”



Duurzaamheid

Gasloos en energiezuinig *Veel aandacht voor duurzaamheid*

Duurzaamheid heeft veel aandacht gekregen in het ontwerp voor De Boskamer. Hierdoor voldoen de villa's aan de nieuwste wet- en regelgeving en aan alle maatstaven van deze tijd. En dat merk je dagelijks aan het ultieme wooncomfort.

Gasloos

De villa's worden goed geïsoleerd en gasloos opgeleverd. Er komt een individuele bron met warmte-koudeopslag (zogenaamde aardwarmte), gecombineerd met vloerverwarming. Tijdens de warmere zomerperiode stroomt koud water door deze installatie, waardoor de vloer koel blijft en de temperatuur met enkele graden daalt. Dankzij deze topkoeling zijn de villa's gelijkmatig warm in de winter en met enkele graden te koelen in de zomer.

Ventilatie

In de woningen wordt een balansventilatie aangebracht met een WTW (WarmteTerugWinning) unit, met een optimale luchtkwaliteit als gevolg. De ene ventilator zuigt de gebruikte lucht in de villa af, terwijl de andere ventilator verse buitenlucht in de woning blaast. De WTW-unit zorgt dat er warmte-uitwisseling plaatsvindt tussen beide gescheiden luchtstromen. De koude buitenlucht wordt dan gratis voorverwarmd met de warmte van de uitgaande lucht.

Zonnepanelen

Alle villa's worden voorzien van zonnepanelen, waarbij ook is gekeken naar dit esthetisch het meest verantwoord is. De positionering van de panelen is waar mogelijk optimaal afgestemd op de vorm van de daken, en anders worden zij op de carport geplaatst.

Goed geïsoleerd

Voor nieuwbouwwoningen worden hoge eisen gesteld aan de isolatie van dak, vloeren, wanden en beglazing. Dat is ook logisch: de woningen moeten de nieuwe standaard zijn op het gebied van energiezuinigheid, met technieken die nog jaren meegaan. In De Boskamer wordt aan al die eisen voldaan.

De voordelen van nieuwbouw

Kwaliteit en comfort

Het voordeel van nieuwbouw is dat er gebruik wordt gemaakt van de nieuwste technieken, waardoor de kwaliteit – zowel van de bouw als van de leefomgeving – uitermate hoog is.

De villa's in De Boskamer zijn zeer goed geïsoleerd, en in combinatie met het systeem voor verwarming en de zonnepanelen geeft dit veel wooncomfort.

De villa's worden op een hoog kwaliteitsniveau gebouwd en afgewerkt, waardoor u zorgeloos kunt genieten van de vele voordelen die wonen in De Boskamer met zich meebrengt. Dit is het goede leven op een unieke plaats in het hart van Nederland: stijlvol, onbekommerd, vrij en gerieflijk.



Verkoop & *informatie*

Makelaar



030 - 677 60 00
nieuwbouw@beumer.nl

Ontwikkeling
& realisatie



DE BOSKAMER

Disclaimer

Alhoewel deze brochure met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld door Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen om er voor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden of typefouten bevat. Ook is er de mogelijkheid van wijzigingen of veranderingen van overheidswege ten aanzien van deze informatie. Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen geven geen garanties over de juistheid en volledigheid van de in de brochure opgenomen informatie. De technische uitvoering van de woningen kan gewijzigd worden voor zover dit geen invloed heeft op het gebruiksgemak, de kwaliteit of de reeds gekozen materialen. Verder aanvaarden Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Het beeldmateriaal, waaronder de perspectieftekeningen, in deze brochure is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen. De opgenomen perspectieftekeningen en uitgewerkte indelingssuggesties geven een impressie weer, de kleurstelling en kleine wijzigingen aan de woningen worden veelal in een later stadium tijdens de bouw door de architect ingevuld. Derhalve kunnen aan deze tekeningen geen rechten worden ontleend. Het eigendomsrecht van namen, afbeeldingen, logo's en foto's berusten bij Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen. Bogor Projectontwikkeling B.V., tB projects en ThuisinBouwen behouden zich het recht voor te allen tijde zonder nadere kennisgeving aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in de brochure en deze disclaimer aan te brengen.

Realisatie brochure Vastgoedhelden



deboskamer.nl