



# *De* Hoge Weï



29 DUURZAME WONINGEN

## Verkoopfase A





INTRODUCTIE

# Een frisse start in een nieuwe wijk!

Aan de rand van Kesteren, het mooie dorp in de Betuwe, ontstaat een nieuwe wijk voor jong en oud: De Hoge Wei. De combinatie van 255 appartementen en 94 grondgebonden woningen, een kerk en een basisschool biedt een unieke woonkans aan iedereen die van levendigheid en ruimte houdt. Het is de ideale plek om samen te leven, lekker buiten te spelen en elkaar te ontmoeten.

Deze fijne woonwijk is een waardevolle toevoeging aan het toch al zo gezellige dorp. Kesteren kent een mooie mix van traditie en eigentijdse voorzieningen, en is vanwege haar ligging in het rivierengebied omgeven door natuur en water. Wie erop uit wil met het gezin, komt hier volop aan zijn trekken. Wie liever thuis blijft trouwens ook, want daar geniet u van een comfortabele woning in een nieuwe, frisse wijk. Wat u ook wenst en hoe u ook leeft: uw toekomst begint hier.

*'Dit is de ideale plek om vrij te leven, lekker buiten te spelen en elkaar te ontmoeten.'*





INHOUDSOPGAVE

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Introductie          | 02  |
| Inhoudsopgave        | 04  |
| Welkom in Kesteren   | 08  |
| Locatie              | 10  |
| De omgeving          | 12  |
| Leven in De Hoge Wei | 16  |
| De ontwikkelaars     | 24  |
| De architect         | 32  |
| De woningen          | 34  |
| Duurzaam             | 110 |
| Keukens              | 112 |
| Sanitair             | 114 |
| Colofon              | 118 |





23 Rij- en hoekwoningen



OVER KESTEREN

# Een bloeiende gemeenschap

Kesteren groeit mee met de tijd

Kesteren heeft van oudsher een bloeiende gemeenschap, die een grote aantrekkingskracht uitoefent op mensen die zich hier graag willen vestigen. Het ligt midden in het karakteristieke rivierengebied, in het noorden begrensd door de Nederrijn en in het zuiden door de Waal. Meer dan 2000 jaar geleden sloegen de Romeinen hier al hun kampen op, en sindsdien heeft het dorp succesvol meebewogen met de tijd. Tegenwoordig is het een echte groeigemeente, met veel nieuwe bewoners die de veelzijdigheid en het woongenot van dit dorp (her)ontdekken.

*'Kesteren heeft van oudsher een bloeiende gemeenschap'*



## ALLES DICHTBIJ

In het dorp is alles dichtbij. Er zijn scholen voor het basis- en voortgezet onderwijs, actieve verenigingen op het gebied van sport en cultuur, diverse kerkgenootschappen, medische voorzieningen, horeca, een supermarkt en leuke lokale winkels voor de dagelijkse benodigdheden. Daarmee biedt Kesteren een rijk sociaal leven aan jong en oud, gewoon binnen zijn dorpsgrenzen!

## SCHITTERENDE NATUUR

Iedereen kent natuurlijk Flipje van Tiel, symbool voor de vele appel-, peren- en kersenbomen die hier bloeien, maar de Betuwe heeft zoveel meer te bieden dan fruitbomen alleen. Het rivierengebied staat ook bekend om het heerlijke buitenleven en de veelzijdige natuur. Fietsend over de dijken kijk je uit over het traag stromende water van de slingerende Linge. Je wandelt langs de uiterwaarden, door het griendbos en over de hei. Je bewondert kastelen en bezoekt oude forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit landschap is eeuwenoud, maar weet nieuwe bewoners nog steeds te verwonderen.



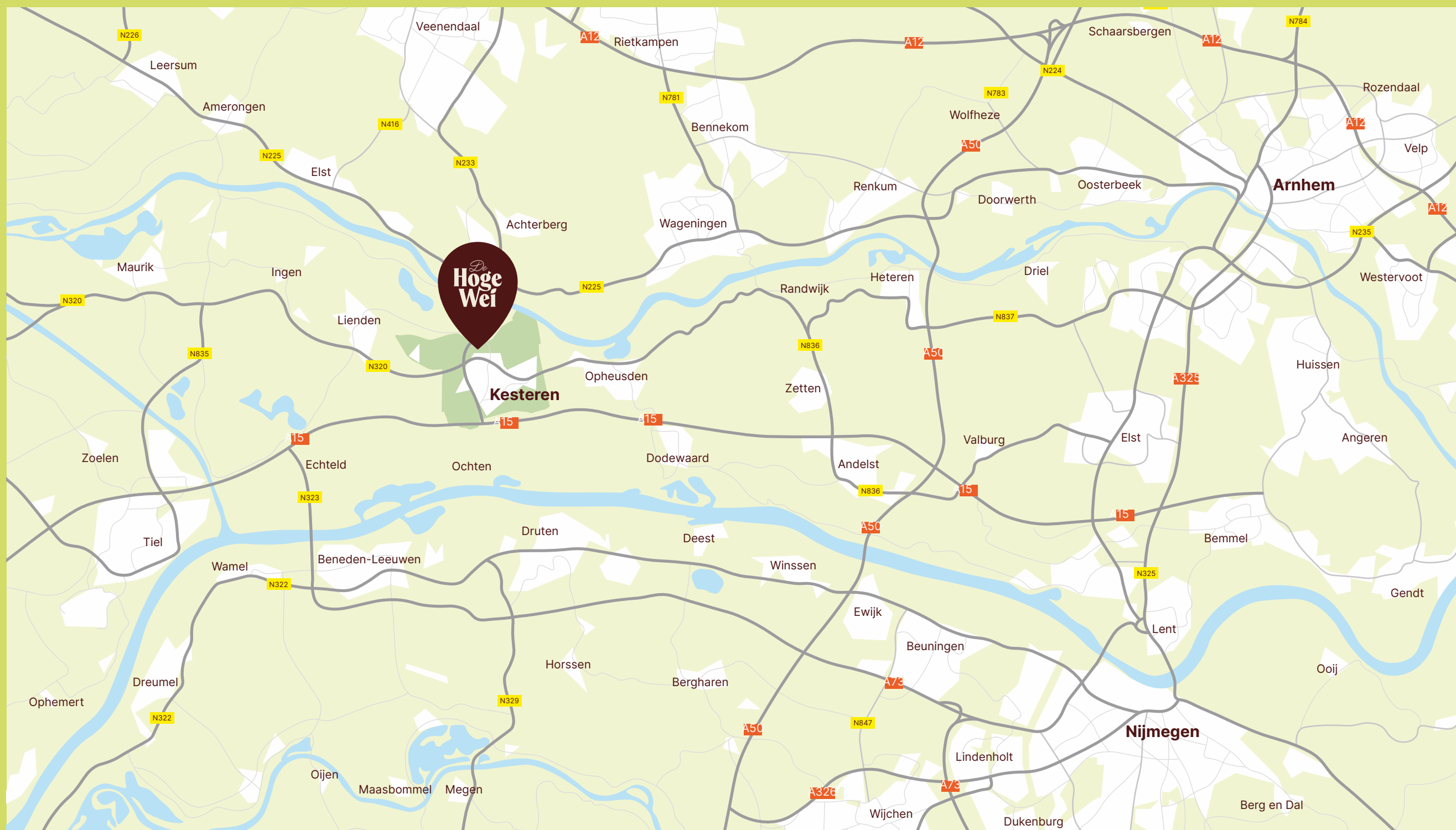
## CASTRA CARVO

De naam Kesteren is waarschijnlijk een verbastering van het Romeinse woord castra, waarmee een legerplaats werd aangeduid. De naam van deze castra was waarschijnlijk Carvo of Carvone. Deze versterkingen waren onderdeel van de limes, de noordelijke begrenzing van het Romeinse Rijk in deze streek. Sporen van deze oude nederzettingen zijn bijvoorbeeld teruggevonden aan de Nedereindsestraat in Kesteren.



*Centrale ligging*

# Tussen dorpen en steden



Kesteren is het grootste dorp van de gemeente Neder-Betuwe, waartoe ook Dodewaard, Echteld, IJzendoorn, Ochten en Opheusden behoren. Op 1 januari 2024 telde het dorp 7.215 inwoners en dit aantal groeit, mede door de ontwikkeling van hoogwaardige nieuwbouwprojecten.

Kesteren is goed bereikbaar via de A15 en de N233. Het dorp heeft een eigen treinstation aan de spoorverbinding tussen Tiel en Arnhem. Grote steden als Amersfoort, Arnhem en Nijmegen zijn daardoor snel en gemakkelijk bereikbaar, terwijl ook in de omliggende dorpen genoeg te halen en te beleven valt. Die landelijke charme, gecombineerd met de nabijheid van het stadse leven, maakt van Kesteren een gewilde woonplaats.



DE OMGEVING

# Zoveel te doen!

Kunt u haast niet wachten om in De Hoge Wei het huis van uw dromen te betrekken? Dan dragen we graag alvast een beetje bij aan de voorpret. Hieronder hebben we een aantal highlights verzameld die u in de directe omgeving van De Hoge Wei kunt bezoeken. Een mooie mix van natuur, horeca en bezienswaardigheden, want er is meer dan genoeg te beleven in Kesteren!

*'De Betuwe staat ook bekend om het heerlijke buitenleven en de veelzijdige natuur.'*



## MOLEN DE ZWALUW

In Kesteren vindt u Molen de Zwaluw, die destijds door de familie Timmer eigenhandig is opgebouwd met oude onderdelen en materialen van een afgedankte molen in Duitsland. Naast de molen vindt u het restaurant, met een gevarieerde menukaart waarop de klassieke pannenkoek uiteraard niet ontbreekt. Het pand biedt plaats aan diverse zalen en aan een bowlingbaan, en is een zeer populaire trekpleister in de regio. Op speciale dagen kunt u de molen aan het werk zien en worden er rondleidingen georganiseerd.

## ROMEINSE WACHTTOREN DE SPEES

Aan de Rijnbandijk steekt sinds 2016 een Romeinse wachttoren trots boven de dijk uit. Deze replica staat op de limes, de vroegere noordgrens van het Romeinse Rijk. Vanuit de toren heeft u een prachtig uitzicht over de Nederrijn en over het voormalige Fort de Spees.



## HET KASTEEL OP LANDGOED SOELEN

Rondom dit kasteel zijn graanakkers, weilanden en bossen met lange statige lanen te vinden. En fruitboomgaarden natuurlijk, het is hier niet voor niets de Betuwe: mooi in alle jaargetijden, maar echt onweerstaanbaar in het voorjaar als de appel-, peren- en kersenbomen in bloei staan.



## OUWEHANDS DIERENPARK

Een dagje uit? Ouwehands Dierenpark in Rhenen trekt jaarlijks duizenden bezoekers, zeker sinds de reuzenpanda's Xing Ya, Wu Wen en Fan Xing hier te bewonderen zijn. Ook bij slecht weer een uitkomst, want in de grote overdekte speeljungle hoeft niemand zich te vervelen.



## IN HET SPOOR VAN DE PELGRIMS

Vanuit de wijde omgeving is de 82 meter hoge toren van de Cunerakerk in Rhenen te zien. In de vroege middeleeuwen was dit stadje een belangrijk be-  
devaartsoord. De kerk, de toren en het charmante stadje zijn zeker een bezoek waard.

## BRASSERIE DE IJSBOETIEK

Op warme dagen is niets zo lekker als het ambachtelijk schepijs van Brasserie de Ijsboetiek, in het hartje van Kesteren. Nog meer trek? Dan blijft u gewoon nog even zitten op het gezellige terras voor de lunch, de borrel of het diner!



*‘De Betuwe staat ook bekend om het heerlijke buitenleven en de veelzijdige natuur.’*



## BOODSCHAPPEN EN WINKELN

In het centrum van Kesteren kunt u prima terecht voor al uw dagelijkse boodschappen, zowel bij de PLUS supermarkt als bij de plaatselijke middenstand. Wilt u toch iets meer keus? Het naburige Rhenen, met leuke winkels en terrassen, ontvangt u graag.



## BOSSEN, HEUVELS EN UITERWAARDEN

In de nabijheid van Kesteren vindt u prachtige natuurgebieden. De Utrechtse Heuvelrug, de Veluwe, de Gelderse Vallei, de Blauwe Kamer: aan bossen, heuvels, uiterwaarden en heide geen gebrek! Door het gebied lopen diverse fiets- en wandelroutes, die u langs de mooiste plekken leiden.

LEVEN IN DE HOGE WEI

# Iedereen is welkom in De Hoge Wei

In de afgelopen jaren heeft Kesteren een forse uitbreiding doorgemaakt. Er zijn veel nieuwbouwwijken en vrijstaande woningen bijgebouwd, maar toch: De Hoge Wei vormt een klasse apart, zowel in schaal als in variatie. Daardoor voelt iedereen zich hier thuis én welkom, in welke levensfase dan ook.



## Maatschappelijke hart

De Hoge Wei wordt gerealiseerd in de driehoek tussen de Cuneraweg, Rhenenseweg en Betuwestraatweg. In totaal worden hier 345 woningen opgeleverd, verdeeld over 255 appartementen en 94 grondgebonden woningen. De kerk, berekend op 1.500 zitplaatsen, vormt samen met de basisschool het maatschappelijke hart van de wijk. Hier komen bewoners van allerlei generaties samen, en die ontmoeting zet zich voort in de straten en het groen van De Hoge Wei.



2 Vrijstaande- en 4 twee-onder-een-kapwoningen



#### Buitengevoel

Het buitengevoel van de Betuwe loopt als een rode draad door deze nieuwe woonwijk heen. Het leidt naar de vele speelplekken in de wijk, waar kinderen gemakkelijk vrienden maken. Het slingert langs tuinen, balkons en buitenruimtes, waar je lekker in het zonnetje een kop koffie drinkt. Het brengt je naar school of naar je werk, en ook weer terug naar huis, om van je vrije tijd te genieten. Of je nu met je gezin verhuist, als starter of als senior, in De Hoge Wei vindt iedereen zijn eigen plek.

*‘De opzet is ruim, met goede parkeervoorzieningen en groene speelplekken verdeeld over de woonwijk.’*



#### Ruime, groene opzet

De Hoge Wei wordt ruim opgezet, met goede parkeervoorzieningen en groene speelplekken verdeeld over de wijk. Het gebied is deels omringd door water, waardoor het gevoel ontstaat van een besloten ‘eiland’, dat echter wel uitstekend bereikbaar is. De appartementengebouwen worden aan de rand gerealiseerd, als een soort wachters die uitkijken over de omgeving. Meer naar binnen toe overheerst de laagbouw, met verschillende woningtypen die met elkaar toch een eenheid vormen.



#### Onderscheidende architectuur

De Hoge Wei heeft een charmante uitstraling, die wordt ingegeven door een onderscheidende architectuur die de verschillende woningtypen met elkaar verbindt. Die eenheid zie je bijvoorbeeld terug in de tuitgevels, die zowel in de appartementengebouwen als in de grondgebonden woningen terugkomen. Wie goed kijkt, ziet ook andere voorbeelden van zo'n historische knipoog, die een mooi contrast vormen met het eigentijdse comfort van deze woningen. Bij de grondgebonden woningen wordt juist gevarieerd met geveltypen, kleuren en materialen. Dit geeft iedere woning een eigen identiteit, terwijl De Hoge Wei als geheel een herkenbare eenheid vormt.



# De Hoge Wei



## Spelen



## Leven

## Ontmoeten



Interieurimpressie Type D

Ontwikkelaar: AH projectontwikkeling

# ‘Een mooi plan, dat aan alle kanten passend is’



**HANS REIJERSEN  
VAN BUUREN**  
PROJECTONTWIKKELAAR

Hans Reijersen van Buuren is mede-eigenaar van AH projectontwikkeling. Als projectontwikkelaar werkt hij intensief samen met zijn compagnon Anton Mauritz op het gebied van woningbouw, zakelijk vastgoed en de recreatieve sector. Daarbij schakelen zij het liefst met lokale partijen, omdat die hun kennis van de regio inbrengen en elkaar zo versterken. Waar Anton zich met name richt op de relatie en op juridische en financiële aspecten van een project, zetten Hans en zijn team hun expertise in om tot een mooi plan te komen, dat aan alle kanten passend is. De uitdagingen die zij daarbij tegenkomen, ook in De Hoge Wei, pareren zij met creatieve oplossingen. Samen met Hans blikken we daarop terug.

## Passen en meten

“Zodra de grondpositie was verworven, begon het spel van passen en meten, om alle wensen tot een haalbaar plan te smeden. Enerzijds wil je natuurlijk een gezond rendement behalen, dat de investering rechtvaardigt. Anderzijds waren we gebonden aan een stevige opgave van de gemeente, die een groot percentage aan betaalbare en sociale woningen voorschreef. Tel daar de toegenomen bouwkosten bij op, die sneller stijgen dan de verkoopprijzen, en je begrijpt dat er een forse uitdaging lag om een plan van deze omvang toch rendabel te krijgen. Desalniettemin hebben we dat kunnen realiseren door langs de N233 de hoogte in te gaan. Met woongebouwen van vijf tot tien lagen creëren we daar het volume dat nodig is om het plan van alle kanten passend te maken.” Met als bijkomend voordeel Kesteren op de kaart te zetten met een mooie skyline.

## Creatieve manier van denken

“Die hoogbouw heeft ook een bufferfunctie voor het geluid dat van de N233 komt. We hebben deze appartementengebouwen bewust langs de N-weg geplaatst, waarbij we geluidsabsorberende maatregelen hebben getroffen. Daarmee houden zij het geluid tegen voor de rest van het plan, terwijl de bewoners van de appartementen er evenmin last van hebben. Zo’n zelfde creatieve manier van denken hebben we ook toegepast bij het parkeren. Je wilt immers niet dat zo’n nieuwe wijk vol komt te staan met auto’s langs de weg. Om dat te voorkomen hebben we de luxe appartementen op split-level gebouwd – dus half verdiept, half boven het maaiveld – waardoor er ruimte ontstond voor een verdiepte parkeerplaats.”

## Drie vliegen in één klap

“Een ander punt van aandacht vormde de waterhuishouding. Door klimaatverandering kennen we tegenwoordig enerzijds perioden van schaarste, terwijl anderzijds de buienintensiteit is toegenomen. Nu komen die hevige buien slechts een paar keer per jaar voor, en dan zijn ze

ook nog kortstondig, maar je moet het tijdelijke overschot aan water wel zien op te vangen. Om een oplossing te vinden voor dit spanningsveld zijn we het gesprek aangegaan met het waterschap. In overleg hebben we toen besloten om een bufferzone langs de N233 in te richten, die kan dienen als tijdelijke waterberging. Deze wadi hebben we bovendien een dubbelfunctie gegeven, door hem toegankelijk te maken als natuurspeelplaats. Zo slaan we niet twee, maar drie vliegen in één klap: de waterhuishouding is geregeld, het gebied is verrijkt met spelen en het geheel krijgt zo een groene, maatschappelijke invulling die zeer aantrekkelijk is voor de bewoners van een kinderrijke gemeente als Kesteren.”

## Geïntegreerde gebiedsvisie

“Het mooie van dit gevarieerde woonprogramma is dat het tegemoet komt aan de behoeften van diverse doelgroepen. Een groot deel van het programma bestaat uit betaalbare woningen en sociale woningbouw. In de hoogbouw hebben welgestelde ouderen die Kesteren omarmen een prachtig uitzicht tot aan de Grebbeberg en de Nederrijn. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen voor kinderrijke families, en de woningen die zij achterlaten komen weer vrij voor de broodnodige doorstroming. De kerk en de school fungeren als de maatschappelijke ontmoetingsplaatsen, waar de programmaonderdelen samensmelten tot een geïntegreerde gebiedsvisie. Dat maakt dat De Hoge Wei aan alle kanten passend is voor Kesteren, voor vandaag en morgen.”



Interieurimpressie Type A3

# ‘Participatie heeft het plan alleen maar versterkt’



**ANTON MAURITZ**  
ONTWIKKELAAR

Anton Mauritz is één van de initiatiefnemers van De Hoge Wei. De aanleiding voor het plan was de gewenste bouw van een nieuwe kerk en school. Bij die zoektocht stuitte hij op een woonhuis met boomgaard aan de rand van Kesteren, gunstig gelegen voor het verkeer. De kavel bleek te klein te zijn om het plan te realiseren, maar uiteindelijk lukte het met behulp van anderen om een aanzienlijk groter stuk grond te verwerven dan nodig was voor het kerkgebouw en de school. Samen met de gemeente en met input van omwonenden kwam men tot de uiteindelijke invulling van het plan. Anton wierp zich op als ‘gezicht van het project’, en ging persoonlijk in gesprek met de gemeente en de bewoners van Kesteren om eventuele plooiën recht te trekken.

## Aan de keukentafel

Na de aankoop van de grond bleek dat de gemeente en de provincie een ruimer beleid gingen hanteren voor het aantal woningen voor de gemeente Neder-Betuwe. Toch moest er eerst nog een aantal obstakels uit de weg worden geruimd, vertelt Anton: “Vanwege de geluidsbeperkingen mochten we aanvankelijk slechts een paar woningen realiseren. Na een tip om in de hoogte te bouwen, werd ook dit probleem opgelost. Toen werd duidelijk dat we hier, naast de kerk en een school, de ruimte kregen voor een omvangrijk woningprogramma. Lang niet iedereen in Kesteren was daar blij mee. Mensen maakten zich bijvoorbeeld zorgen over het groen dat

plaats moest maken of over de verwachte verkeersdruk. We hebben toen een aantal participatieavonden in het Dorpshuis georganiseerd waar we het hoe en waarom van dit plan hebben toegelicht en doorgesproken. Alle vragen die daarna nog opspeelden, heb ik allemaal persoonlijk en naar tevredenheid kunnen afhandelen. Daarvoor was ik dag en nacht bereikbaar. Ik ging gewoon naar de mensen thuis om aan hun keukentafel de bezwaren en de oplossingen te bespreken.”

## Participatie als geschenk

“Daar, in die intieme setting, kom je met elkaar tot de realiteit. Dat onze kinderen ook een plekje op deze aarde verdienen, en dat daarvoor huizen nodig zijn. Of dat het behoud van die ene boom soms een miljoen aan gemeenschapsgeld kan kosten. Ik vertelde gewoon het eerlijke verhaal. Tegelijkertijd namen wij hun zorgen zeer serieus en hebben wij hun input zoveel mogelijk vertaald naar het plan. We hebben de ver-

keersafwikkeling bijvoorbeeld aangepast met een nieuwe rotonde, en gezorgd voor een groene uitstraling, deels met oude bomen. Daardoor is het plan alleen maar sterker geworden. Participatie is in mijn ogen dus echt een geschenk geweest, en daarvoor wil ik bewoners oprecht bedanken.”

## Lokaal en maatschappelijk gedreven

“Wat een groot verschil maakt, is dat we het woningbouwplan met lokale ontwikkelaars hebben opgepakt en uitgewerkt. Ook aannemer Jan Timmer is maatschappelijk gedreven en niet zozeer uit op puur financieel gewin. We hebben echt gekeken naar wat de lokale gemeenschap van Kesteren nodig heeft. De kerk en de school zijn daar duidelijke voorbeelden van, en ook het relatief grote aandeel van sociale woningbouw. Bij de school komt een gymzaal, waar ook verenigingen gebruik van kunnen maken, en we realiseren een extra tweede verdieping waar maatschappelijke organisaties zich kunnen vestigen. Een ander voorbeeld van onze lokale betrokkenheid is de tijdelijke vestiging van het Oekraïense kindertehuis op een deel van de bouwgrond. Daarmee wordt een nijpend probleem voor de gemeente Neder-Betuwe en de woningcoöperatie Thius opgelost. Zo zijn er allerlei voorbeelden die laten zien dat ontwikkelaars, bouwondernemers, gemeente en omwonenden effectief samenwerken om een plan te realiseren dat van grote toegevoegde waarde is voor de samenleving van Kesteren. Als verbinder tussen al die partijen, ben ik daar zeer dankbaar voor.”





Interieurimpressie Type A

Ontwikkelaar en aannemer: JG Timmer

# ‘Er is veel draagvlak om dit voor elkaar te krijgen’

JG Timmer is al jaren lang geworteld in de Betuwe. Dankzij die lokale verankering weet eigenaar Jan Timmer goed wat er speelt in het dorp en hoe daaraan een invulling kan worden gegeven. Als aannemer en ontwikkelaar heeft hij met zijn bedrijf al diverse bouwprojecten in Kesteren op zijn naam staan. Zo raakte hij ook al in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van De Hoge Wei.

## Korte doorlooptijd

“In het geval van De Hoge Wei kwamen verschillende ontwikkelingen samen”, vertelt Jan. “Vanuit het kerkgenootschap, dat nu nog kerkt in Opheusden, was er behoefte aan een nieuw kerkgebouw in Kesteren om de aanwas op te kunnen vangen. De gemeente zocht naar een nieuw schoolgebouw voor de uitbreiding van het reformatische basisonderwijs. En dan was er ook nog het nijpende tekort op de woningmarkt, dat ook in Kesteren dringend gevoeld wordt. Tel die drie dingen bij elkaar op, en je begrijpt waarom er veel draagvlak ontstond om dit grootse project voor elkaar te krijgen. De eerste ideeën daartoe werden geopperd in 2021 en nu, eind 2024, zijn we al gestart met de bouw van de kerk.



JAN TIMMER  
ONTWIKKELAAR

Dat is een extreem korte doorlooptijd voor een project van deze omvang, en dat kan alleen als je het echt samen doet.”

## Bouwen van A tot Z

“Het gedeelde belang van de betrokken partijen heeft geleid tot een ambitieus programma. Het grote aandeel betaalbare woningen, bestemd voor de sociale woningbouw, toont wel aan dat we echt geluisterd hebben naar wat Kesteren nodig heeft, en niet alleen naar commerciële argumenten. Als totaalbouwer zijn we van A tot Z verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouw. Met zo’n 70 vaste werknemers die van aanpakken weten, kunnen we

snel schakelen. Ook omdat we beschikken over onze eigen moderne timmerfabriek in Kesteren, waar prefab houtskeletbouwelementen geproduceerd worden voor onze bouwprojecten. Wat we zelf niet kunnen of waar we minder goed in zijn, besteden we uit aan onze vaste partners, die veelal ook uit de regio komen. Onze lokale focus zorgt ervoor dat we goed aanspreekbaar zijn en dat mensen ons gemakkelijk weten te vinden voor hun vragen of zorgen.”

## Welkom

Eind 2024 is de bouw gestart, en de wijk zal in fasen worden gerealiseerd en opgeleverd. Vanaf de start is er aandacht voor het comfort van bewoners, aldus Jan: “Als één van de eerste deelprojecten hebben we de toegangsweg tot het gebied aangepakt. Zo ligt de entree er netjes bij en kunnen bewoners straks met droge voeten bij hun huizen komen. Wanneer de eerste fase gereed is, kan het bouwverkeer gescheiden worden van het woonverkeer; alles om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners zich meteen welkom voelen in hun nieuwe woning in deze levendige, gevarieerde wijk in onze mooie gemeente.”

De architect: RVB Groep

# ‘We zijn creatief omgesprongen met de ruimte’

Jonathan ten Bolscher is ontwerpleider bij RvB Engineering, een ingenieursbureau dat gespecialiseerd is in civiele en bouwkundige werken. Het bedrijf is verantwoordelijk voor de indeling, inrichting en uitstraling van het plan, en nam ook een groot deel van de organisatie op zich. Jonathan vertelt hoe dat in zijn werk ging.

## Van idee tot plan

“Wat uniek is aan dit plan”, vertelt Jonathan, “is dat wij intensief hebben samengewerkt met de buurt en de gemeente aan de concretisering ervan. Zoiets begint als een idee, vervolgens ga je schetsen, en in de fase daarna werk je stap voor stap toe naar een ruimtelijke onderbouwing en een gedetailleerde uitwerking. Daarbij hebben we steeds geprobeerd om de wensen van de verschillende betrokken partijen te borgen. We hebben bijvoorbeeld bewust geen winkels opgenomen in het plan, zodat de bewoners straks gebruik zullen maken van de bestaande voorzieningen in het dorp. Als herinnering aan de voormalige boomgaard hebben we aan de Rhenense weg nieuwe bomen in een laanstructuur opgenomen. En

## JONATHAN TEN BOLSCHER HOOFD ONTWERPLEIDER

de school is uitgebreid met een sporthal, naar behoefte van de verenigingen. Zo hebben we vertrouwen opgebouwd bij onze inwoners, wat onder meer blijkt uit het feit dat er geen enkele zienswijze is ingediend op de bestemmingsprocedure.”

## Mooie, parkachtige omgeving

Volgens Jonathan is ook de diversiteit kenmerkend voor De Hoge Wei: “Op een relatief bescheiden oppervlakte realiseren we niet alleen de kerk en de school, maar ook een omvangrijk woonprogramma met grondgebonden woningen en appartementen in verschillende klassen. We zijn creatief omgesprongen met de ruimte om dit allemaal mogelijk te maken. Neem bijvoorbeeld de positie van de appartementengebouwen. Deze hoogbouw is ingepast naast de N233, waardoor het effect op de wijk daarachter minimaal is. Sterker nog, de hoogbouw zorgt zelfs voor bescherming tegen het verkeersgeluid. Door middel van

groen hebben we de overgang naar de hoogbouw zachter gemaakt. Het wordt een vriendelijke, parkachtige omgeving, inclusief speelvoorzieningen voor groot en klein. Zo hebben we de wadi gecombineerd met stapstenen, voor een natuurlijke speelplek.”

## Verwantschap in architectuur

Die speelsheid en variatie komen ook terug in de architectuur, aldus Jonathan. “Het woonprogramma fungeert als een spil tussen de twee beeldbepalende bouwwerken aan de kop van het plan, de kerk en de school. Qua architectuur hebben we daartussen ook een verwantschap gecreëerd. De lichte steensoort van de school komt terug in een aantal woningen, net als de platte daken. De traditionele leuningen in de hoogbouw en ook gevelelementen in de woningen zijn weer een verwijzing naar de architectuur van de kerk. Zo ontstaan geen monotone rijtjes met allemaal dezelfde woningen, maar een aantrekkelijke woonwijk met veel variaties in gevels, kleuren en materialen. Het hele plaatje klopt gewoon, daarmee kunnen bewoners straks echt voor de dag komen.”





VERKOOPFASE A

# 29 Grondgebonden woningen

In verkoopfase A worden 29 grondgebonden woningen aangeboden. Met elkaar vormen zij de eerste straten van De Hoge Wei, in de directe nabijheid van de basisschool. Het zijn 15 rijwoningen en 8 hoekwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Zij zijn allemaal voorzien van een mooie tuin. De architectuur is onderscheidend en van een grote diversiteit. Het kleurrijke straatbeeld en de variatie in gevels en materialen maakt dat een woning in De Hoge Wei ook echt een persoonlijk thuis is. Bewoners van de rijwoningen maken gebruik van de parkeergelegenheid aan de voorzijde en rechts en links van de straat, zodat je nooit hoeft te zoeken naar een parkeerplaats. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein en een garage.



Bouwnummer W3-1

# Type A



# Type A

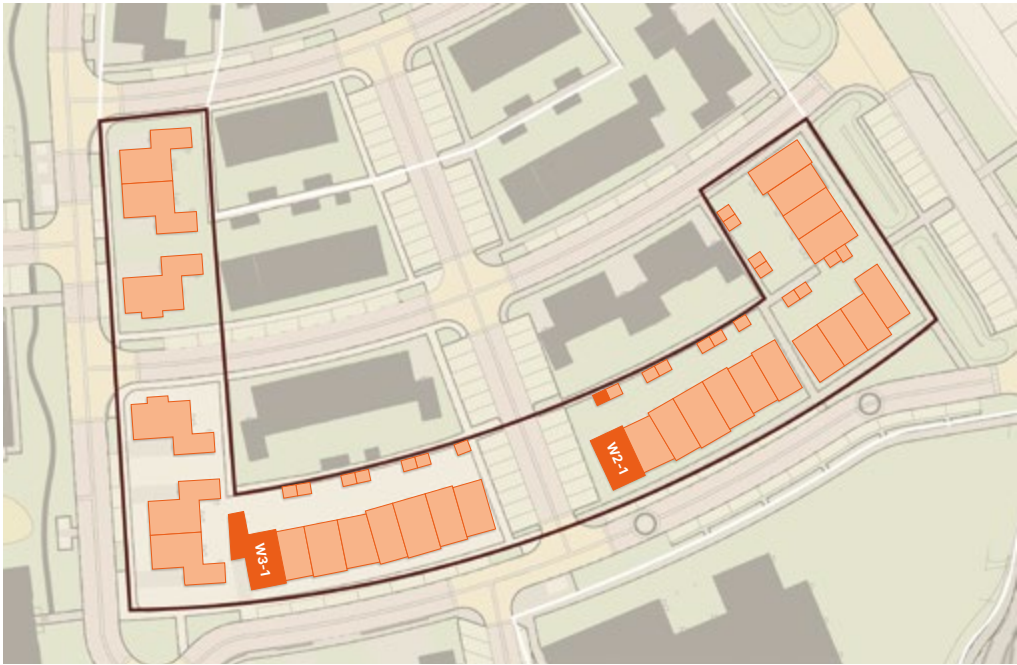
Bouwnummer W3-I, W2-I

- Kenmerken**
- Fantastische hoekwoning met drie volledige verdiepingen!
  - Heel veel ruimte met 5 slaapkamers
  - W3-1 met extra grote verlengde berging

| Oppervlakte GO   | 151 - 167 m² |
|------------------|--------------|
| Woonkamer/Keuken | 40 m²        |
| Slaapkamer 1     | 18 - 19 m²   |
| Slaapkamer 2     | 12 m²        |
| Slaapkamer 3     | 5 m²         |
| Slaapkamer 4     | 18 m²        |
| Slaapkamer 5     | 14 m²        |
| Badkamer         | 7 m²         |
| Zolder techniek  | 10 m²        |
| W3-1 Berging BVO | 20 m²        |
| W2-1 Berging BVO | 5 m²         |

**Kavel**  
125 - 166 m²

**Ligging**  
Noord-West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W12-1

# Type A1



# Type A1

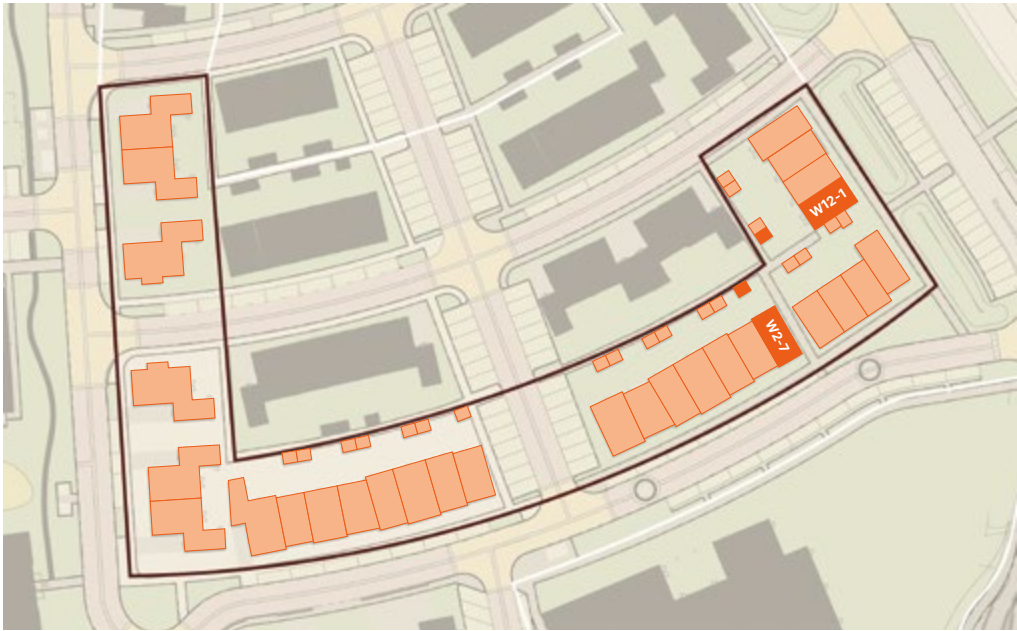
## Bouwnummer W2-7, W12-1

- Kenmerken
- Extra royale hoekwoning met drie volledige verdiepingen!
  - Met 5 slaapkamers en extra ramen in de zijgevel (extra ramen alleen W2-7)
  - Extra glazen erker op de 1e en 2e verdieping (alleen W2-7)
  - Berging W12-1 gespiegeld

| Oppervlakte GO   | 99 - 117 m² |
|------------------|-------------|
| Woonkamer/Keuken | 28 - 29 m²  |
| Slaapkamer 1     | 13 - 14 m²  |
| Slaapkamer 2     | 7 - 9 m²    |
| Slaapkamer 3     | 5 m²        |
| Slaapkamer 4     | 13 - 16 m²  |
| Slaapkamer 5     | 10 - 11 m²  |
| Badkamer         | 4 - 5 m²    |
| Zolder techniek  | 6 - 7 m²    |
| Berging BVO      | 5 m²        |

**Kavel**  
116 - 119 m²

**Ligging**  
Noord-West, West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W12-4

# Type A2



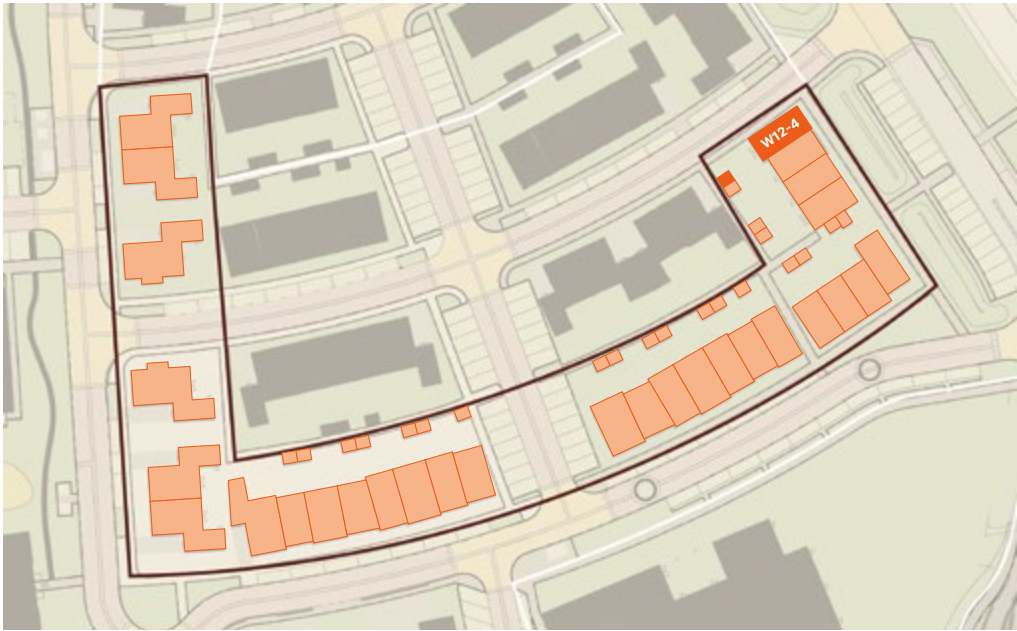
# Type A2

## Bouwnummer WI2-4

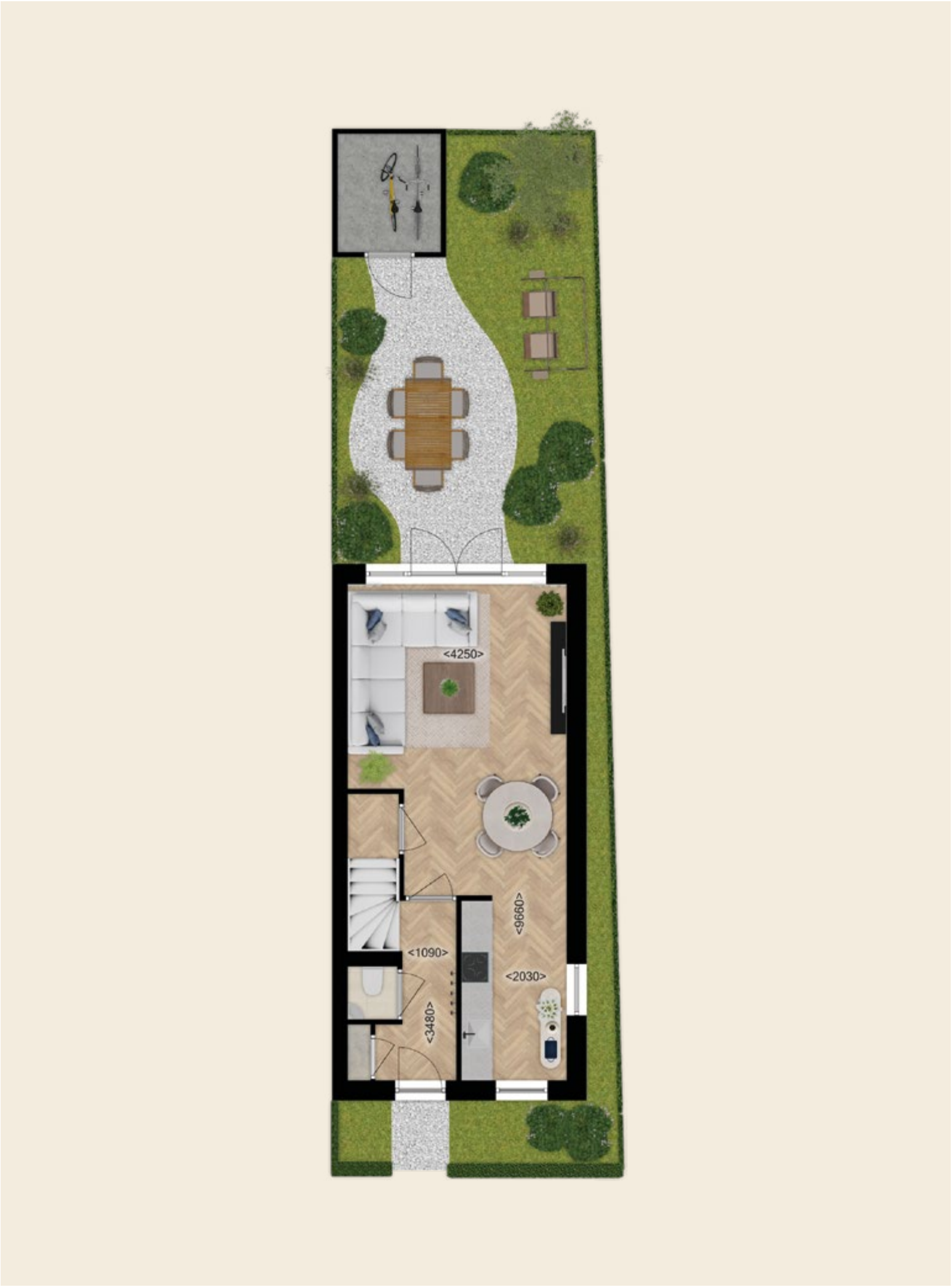
- Kenmerken**
- Extra royale hoekwoning met drie volledige verdiepingen!
  - Met 5 slaapkamers en extra ramen in de zijgevel
  - Verlengde versie en extra glazen erker op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping

| Oppervlakte GO   | 126 m² |
|------------------|--------|
| Woonkamer/Keuken | 31 m²  |
| Slaapkamer 1     | 17 m²  |
| Slaapkamer 2     | 7 m²   |
| Slaapkamer 3     | 5 m²   |
| Slaapkamer 4     | 18 m²  |
| Slaapkamer 5     | 11 m²  |
| Badkamer         | 5 m²   |
| Zolder techniek  | 6 m²   |
| Berging BVO      | 5 m²   |

**Kavel** 108 m²      **Ligging** West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W1-4

# Type A3



# Type A3

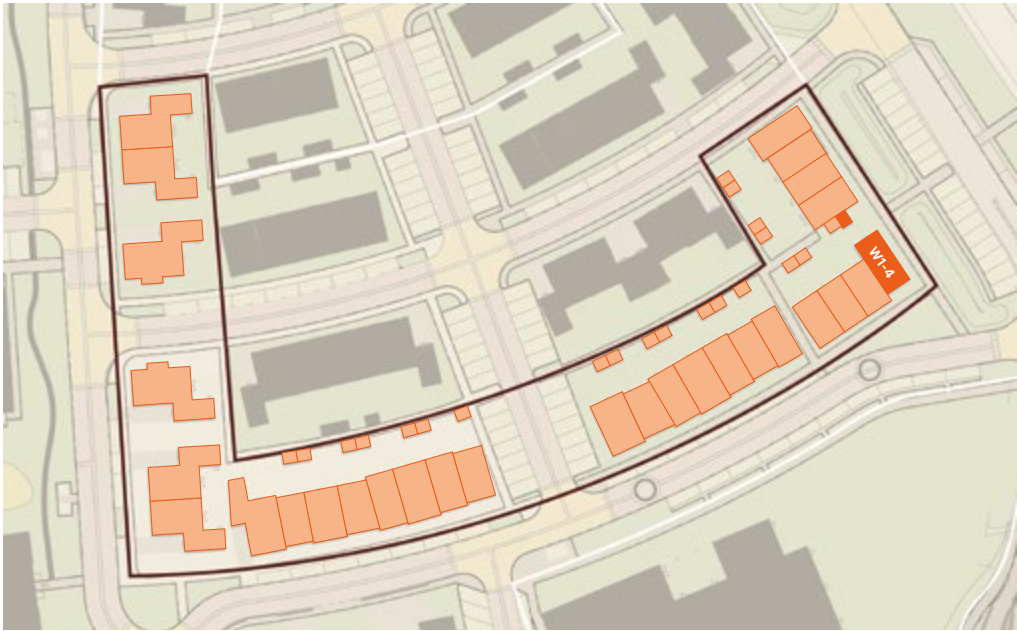
## Bouwnummer WI-4

- Kenmerken**
- Extra royale hoekwoning met drie volledige verdiepingen!
  - Met 5 slaapkamers en fijne tuin rondom aan 3 zijden
  - Verlengde versie en extra glazen erker op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping

| Oppervlakte GO   | 126 m² |
|------------------|--------|
| Woonkamer/Keuken | 31 m²  |
| Slaapkamer 1     | 17 m²  |
| Slaapkamer 2     | 7 m²   |
| Slaapkamer 3     | 5 m²   |
| Slaapkamer 4     | 18 m²  |
| Slaapkamer 5     | 11 m²  |
| Badkamer         | 5 m²   |
| Zolder techniek  | 6 m²   |
| Berging BVO      | 5 m²   |

**Kavel**  
125 m²

**Ligging**  
Noord-West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W3-2

# Type B



# Type B

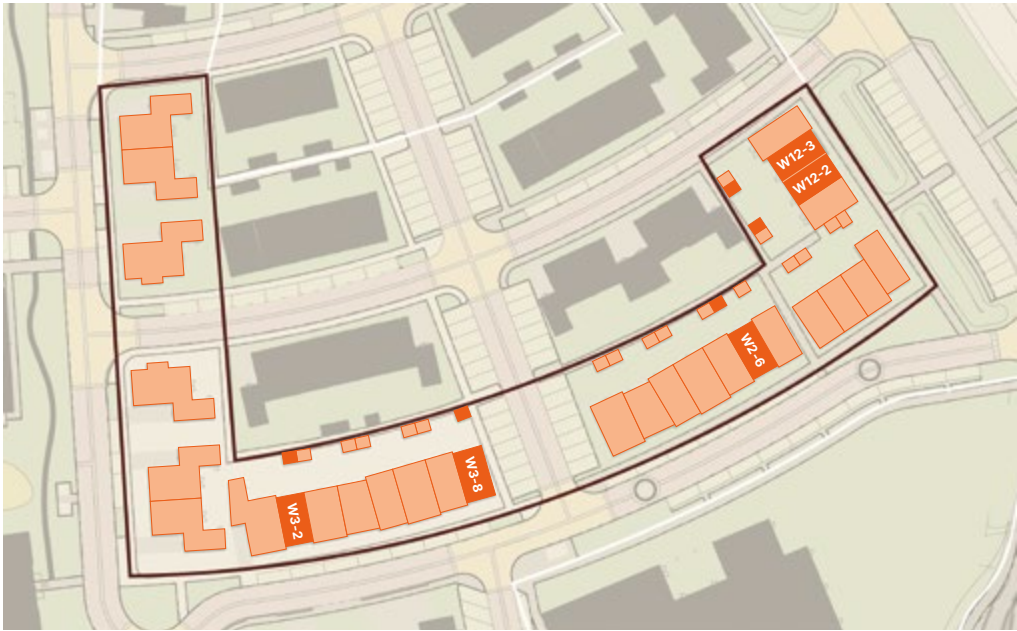
Bouwnummer W3-2, W3-8, W2-6, W12-2, W12-3

- Kenmerken**
- Een heerlijke starterswoning!
  - Met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor een 4<sup>e</sup> slaapkamer
  - Grote masterbedroom en een fijne tuin!
  - De berging is bij W2-6 gespiegeld
  - De berging is bij W12-3 gespiegeld

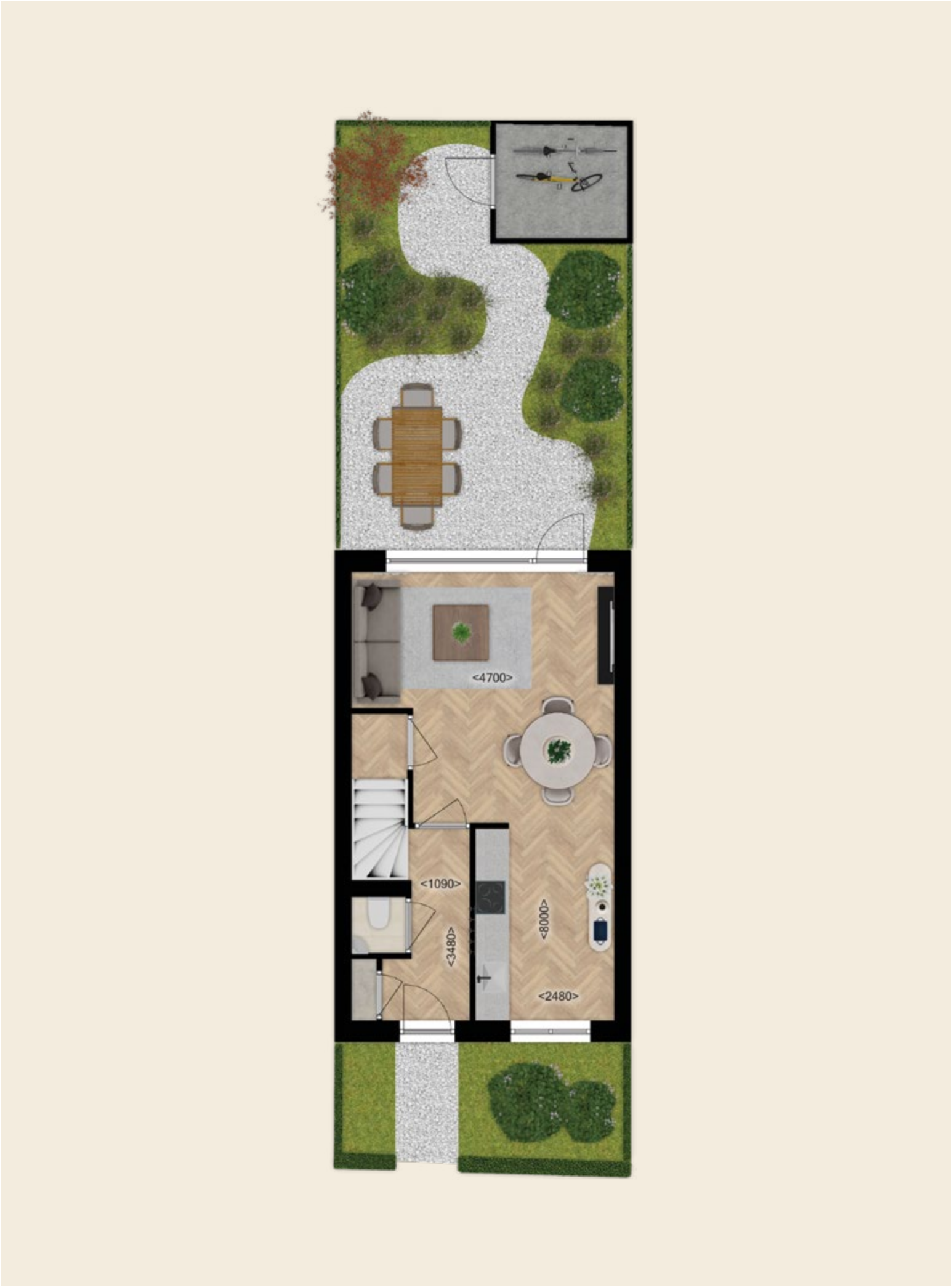
| Oppervlakte GO   | 99 - 104 m² |
|------------------|-------------|
| Woonkamer/Keuken | 27 - 29 m²  |
| Slaapkamer 1     | 11 - 13 m²  |
| Slaapkamer 2     | 9 m²        |
| Slaapkamer 3     | 5 m²        |
| Badkamer         | 5 m²        |
| Zolder onbenoemd | 10 - 11 m²  |
| Zolder techniek  | 6 - 7 m²    |
| Berging BVO      | 5 m²        |

**Kavel**  
95 - 109 m²

**Ligging**  
Noord-West, West



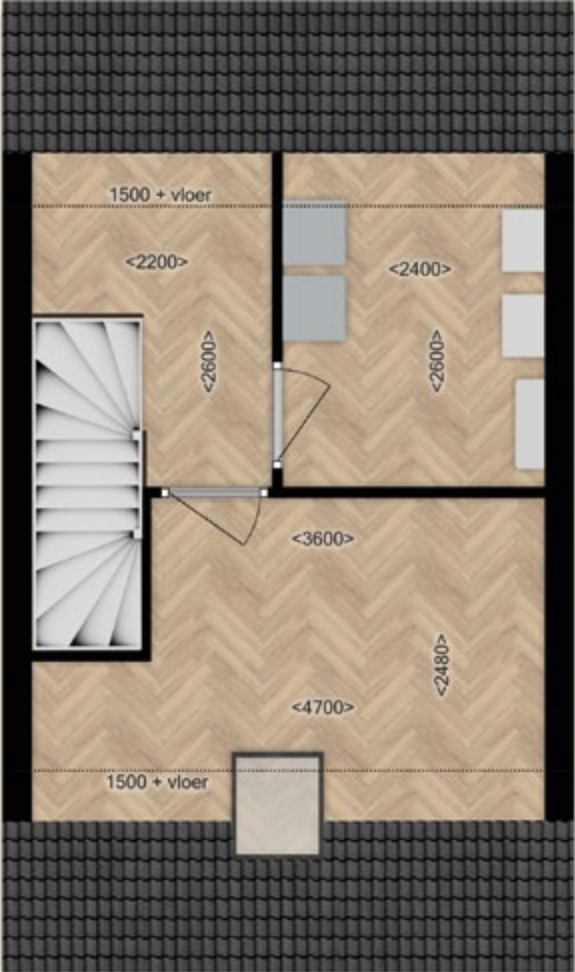
## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W2-2

# Type B1



# Type B1

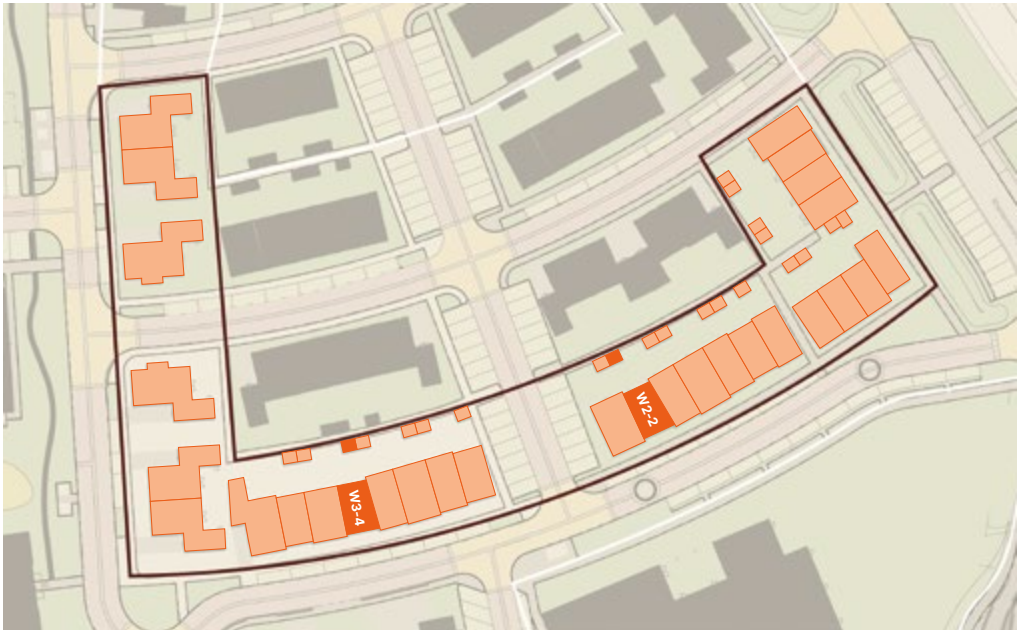
Bouwnummer W3-4, W2-2

- Kenmerken**
- Veel extra ruimte in deze woning dankzij de brede beukmaat aan de voorzijde
  - Met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor een 4<sup>e</sup> slaapkamer
  - Grote tweede slaapkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping!

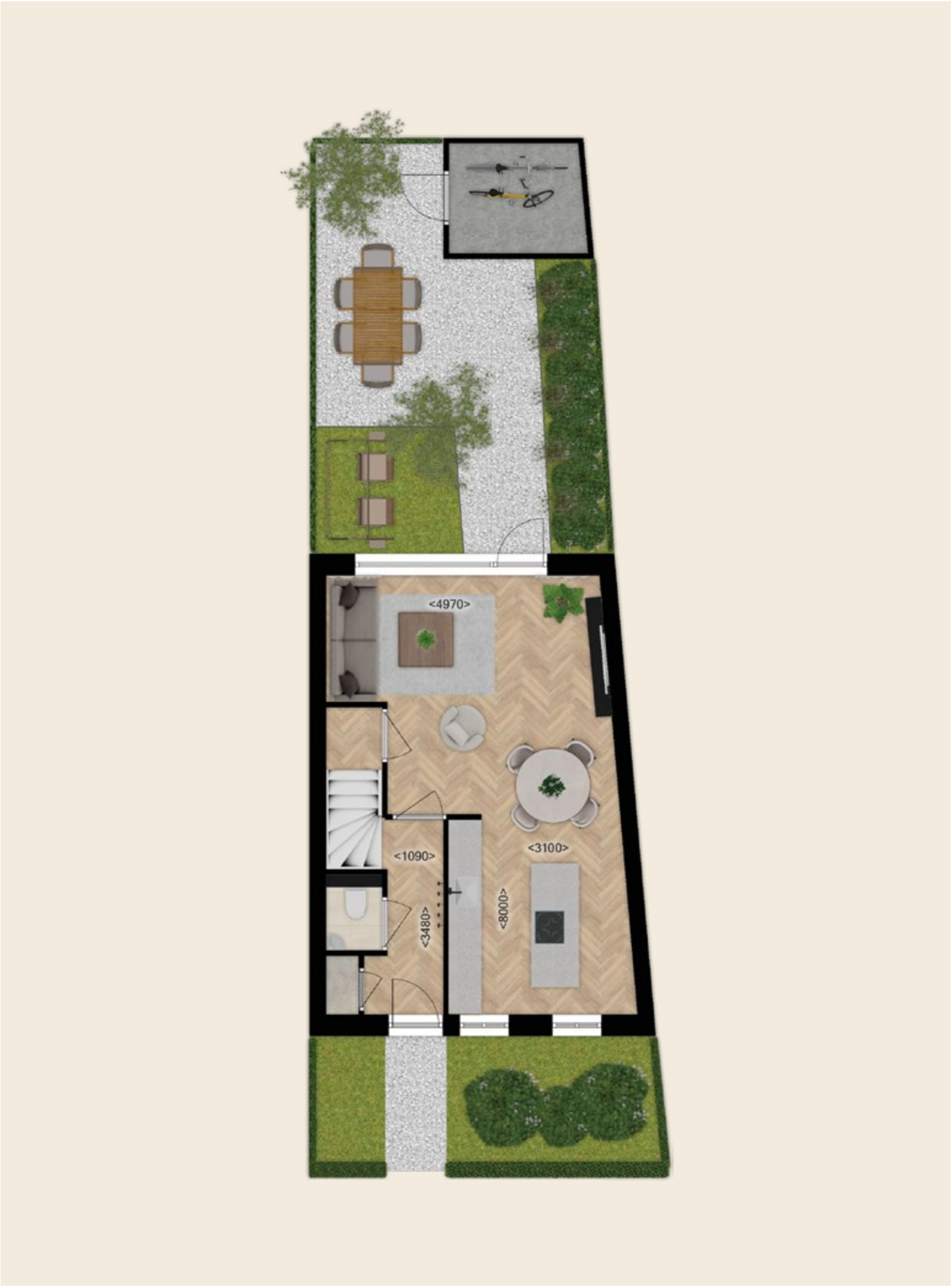
| Oppervlakte GO   | 112 - 113 m² |
|------------------|--------------|
| Woonkamer/Keuken | 32 - 33 m²   |
| Slaapkamer 1     | 12 m²        |
| Slaapkamer 2     | 12 m²        |
| Slaapkamer 3     | 5 - 6 m²     |
| Badkamer         | 6 m²         |
| Zolder onbenoemd | 12 m²        |
| Zolder techniek  | 8 m²         |
| Berging BVO      | 5 m²         |

**Kavel**  
102 - 105 m²

**Ligging**  
Noord-West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W2-3

# Type C



# Type C

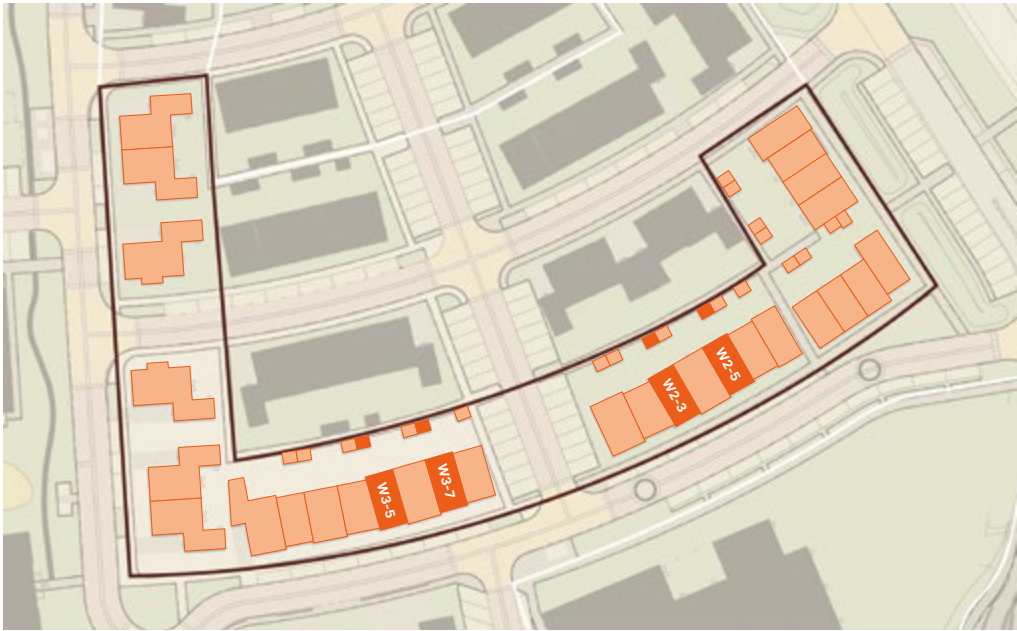
Bouwnummer W3-5, W3-7, W2-3, W2-5

- Kenmerken**
- Een fijne tussenwoning met extra leefruimte!
  - Met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
  - Grote tweede slaapkamer op de 1e verdieping!
  - De berging is bij W2-3 en W2-5 gespiegeld

| Oppervlakte GO   | 113 m²     |
|------------------|------------|
| Woonkamer/Keuken | 32 m²      |
| Slaapkamer 1     | 16 m²      |
| Slaapkamer 2     | 9 m²       |
| Slaapkamer 3     | 5 m²       |
| Slaapkamer 4     | 12 - 13 m² |
| Badkamer         | 5 m²       |
| Zolder techniek  | 7 m²       |
| Berging BVO      | 5 m²       |

**Kavel** 95 - 98 m²

**Ligging** Noord-West



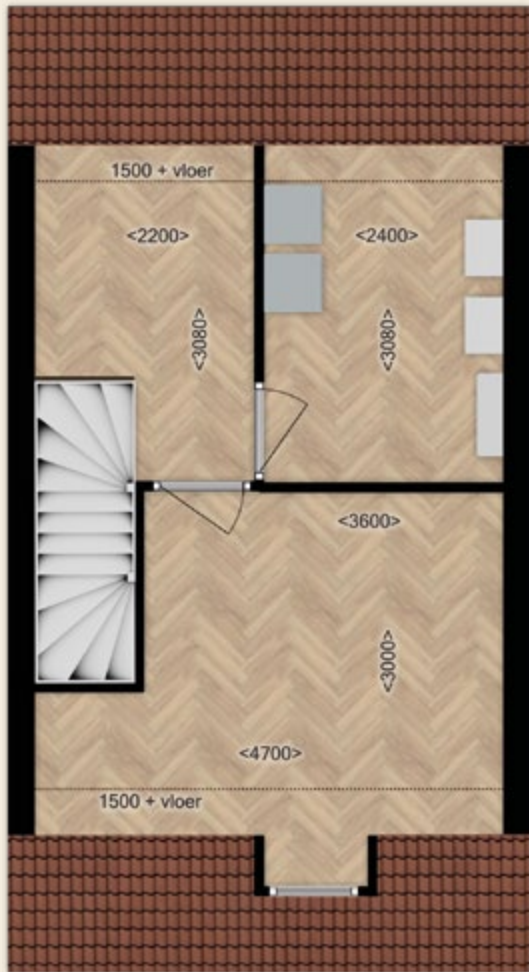
## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W1-3

# Type C1



# Type C1

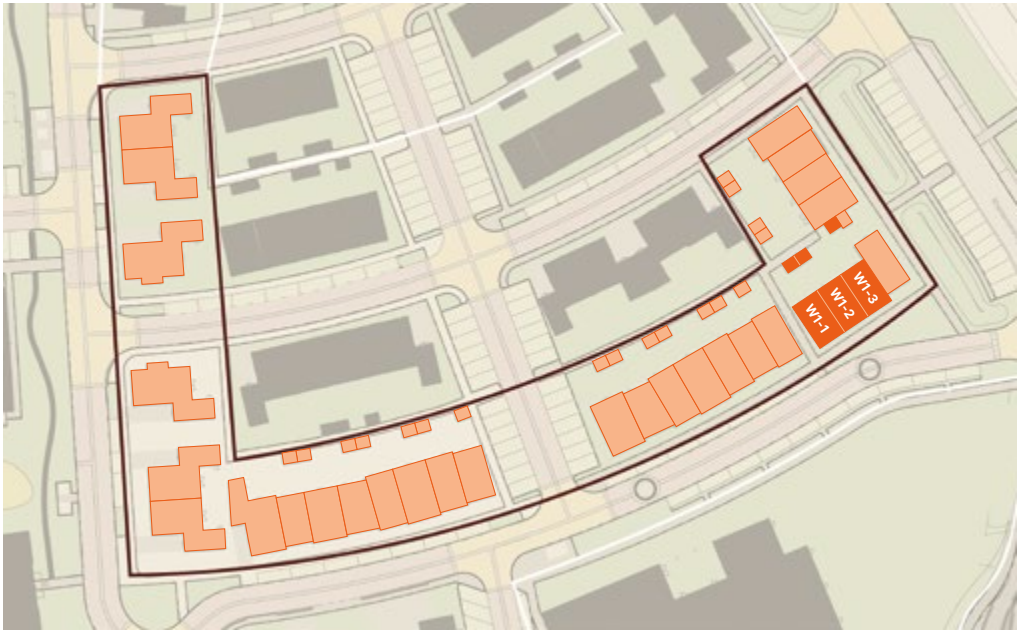
Bouwnummer WI-1, WI-2, WI-3

- Kenmerken**
- Een heerlijke starterswoning!
  - Met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor een 4<sup>e</sup> slaapkamer
  - Grote masterbedroom en een fijne tuin!
  - Kavelvorm getoond W1-1

| Oppervlakte GO   | 99 m <sup>2</sup> |
|------------------|-------------------|
| Woonkamer/Keuken | 28 m <sup>2</sup> |
| Slaapkamer 1     | 12 m <sup>2</sup> |
| Slaapkamer 2     | 8 m <sup>2</sup>  |
| Slaapkamer 3     | 5 m <sup>2</sup>  |
| Badkamer         | 5 m <sup>2</sup>  |
| Zolder onbenoemd | 10 m <sup>2</sup> |
| Zolder techniek  | 6 m <sup>2</sup>  |
| Berging BVO      | 5 m <sup>2</sup>  |

**Kavel**  
90 - 119 m<sup>2</sup>

**Ligging**  
Noord-West



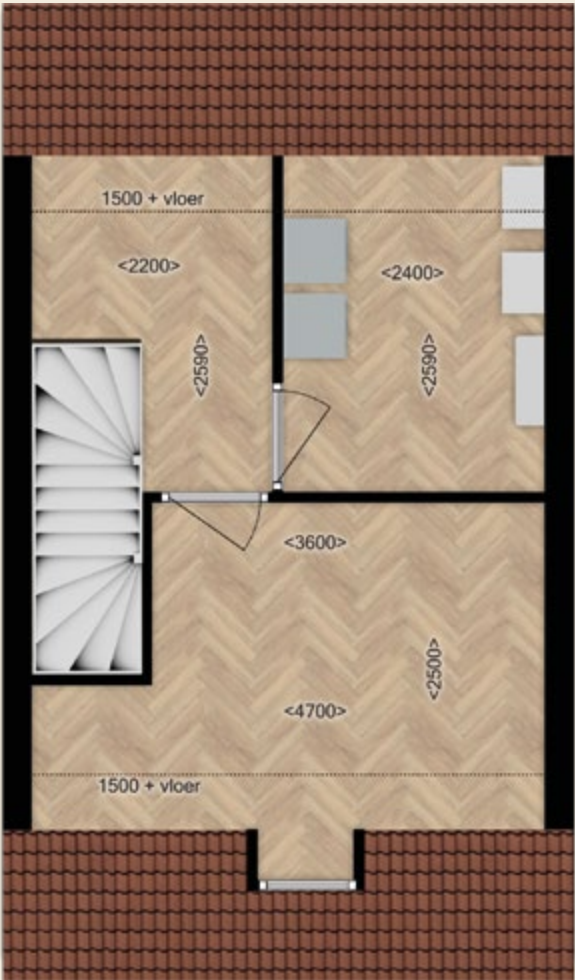
## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W2-4

# Type D



# Type D

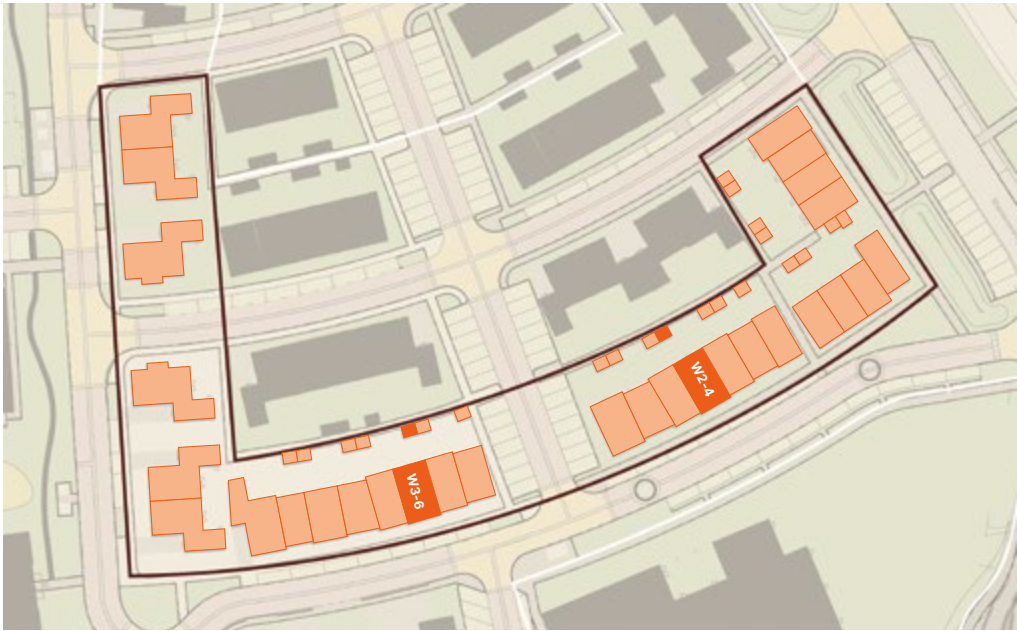
Bouwnummer W3-6, W2-4

- Kenmerken**
- Karakteristieke woning met brede beukmaat en fraaie puntgevel!
  - Een royale woning met 3 slaapkamers
  - Met grote 4<sup>e</sup> slaapkamer van 19 m<sup>2</sup> op de 2<sup>e</sup> verdieping met vast raam in de kopgevel
  - De berging bij W2-4 gespiegeld

| Oppervlakte GO   | 147 - 159 m <sup>2</sup> |
|------------------|--------------------------|
| Woonkamer/Keuken | 43 m <sup>2</sup>        |
| Slaapkamer 1     | 21 m <sup>2</sup>        |
| Slaapkamer 2     | 12 m <sup>2</sup>        |
| Slaapkamer 3     | 5 m <sup>2</sup>         |
| Slaapkamer 4     | 19 m <sup>2</sup>        |
| Badkamer         | 7 m <sup>2</sup>         |
| Zolder techniek  | 12 m <sup>2</sup>        |
| Berging BVO      | 5 m <sup>2</sup>         |

**Kavel**  
115 - 118 m<sup>2</sup>

**Ligging**  
Noord-West



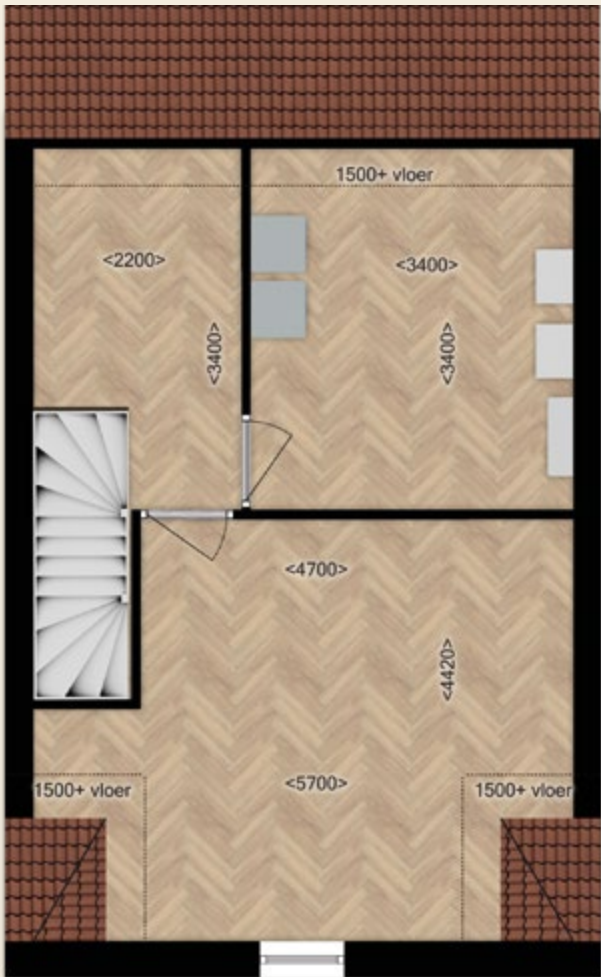
## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W3-3

# Type E



# Type E

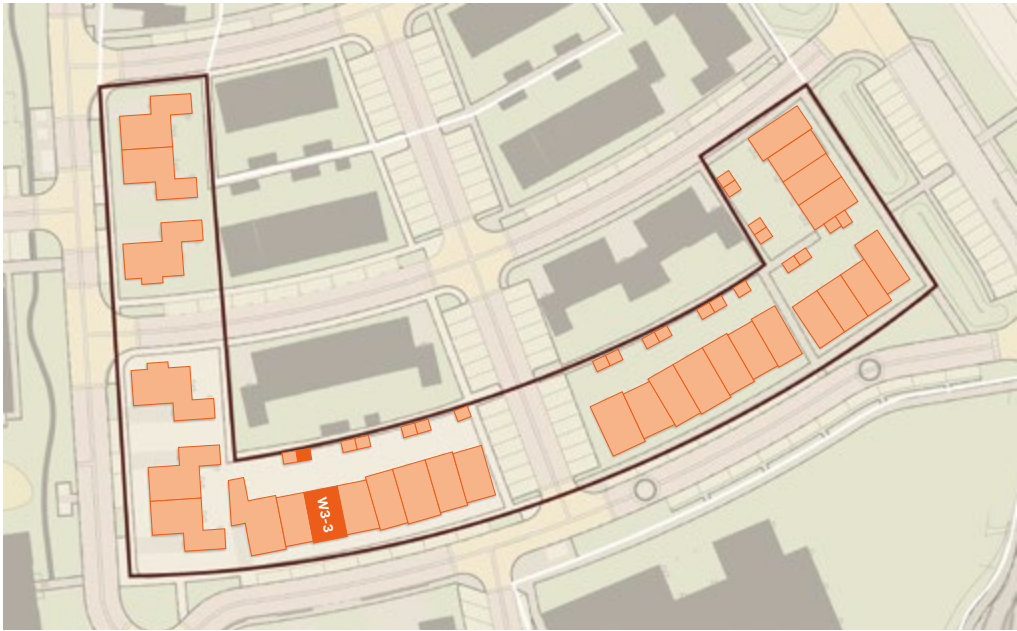
Bouwnummer W3-3

- Kenmerken**
- De eye-catcher van de straat, een fantastische woning met trapgevel!
  - Een royale woning met 3 slaapkamers
  - Met mogelijkheid voor 4e slaapkamer op de tweede verdieping met vast raam in de kopgevel

| Oppervlakte GO   | 129 m² |
|------------------|--------|
| Woonkamer/Keuken | 37 m²  |
| Slaapkamer 1     | 15 m²  |
| Slaapkamer 2     | 12 m²  |
| Slaapkamer 3     | 5 m²   |
| Badkamer         | 7 m²   |
| Zolder onbenoemd | 17 m²  |
| Zolder techniek  | 9 m²   |
| Berging BVO      | 5 m²   |

**Kavel**  
118 m²

**Ligging**  
Noord-West



## Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W4-3

# Type F



# Type F

Bouwnummer W4-2, W4-3, W5-1, W5-2

Kenmerken

- Royale twee-onder-een-kapwoning maximale privacy
- Sfeervolle gescheiden living en woonkeuken met alle ruimte!
- Met 3 royale slaapkamers en een vrij in de delen zolderverdieping met vaste ramen
- Eigen garage en fijne tuin rondom!

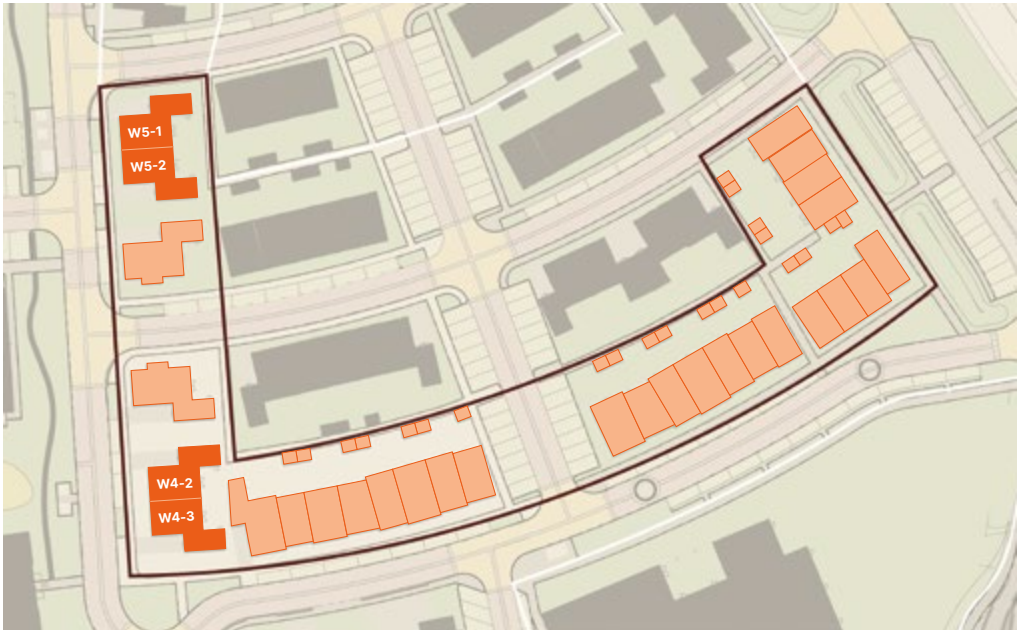
| Oppervlakte GO    | 133 – 137 m² |
|-------------------|--------------|
| Woonkamer/Keuken  | 36 m²        |
| Slaapkamer 1      | 10 m²        |
| Slaapkamer 2      | 9 m²         |
| Slaapkamer 3      | 7 m²         |
| Badkamer          | 6 m²         |
| Zolder onbenoemd  | 46 - 52 m²   |
| Garage BVO        | 19 m²        |
| Parkeerplaats(en) | 2            |

Kavel

201 - 221 m²

Ligging

Oost



Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bouwnummer W4-1

# Type G



# Type G

Bouwnummer W4-I, W5-3

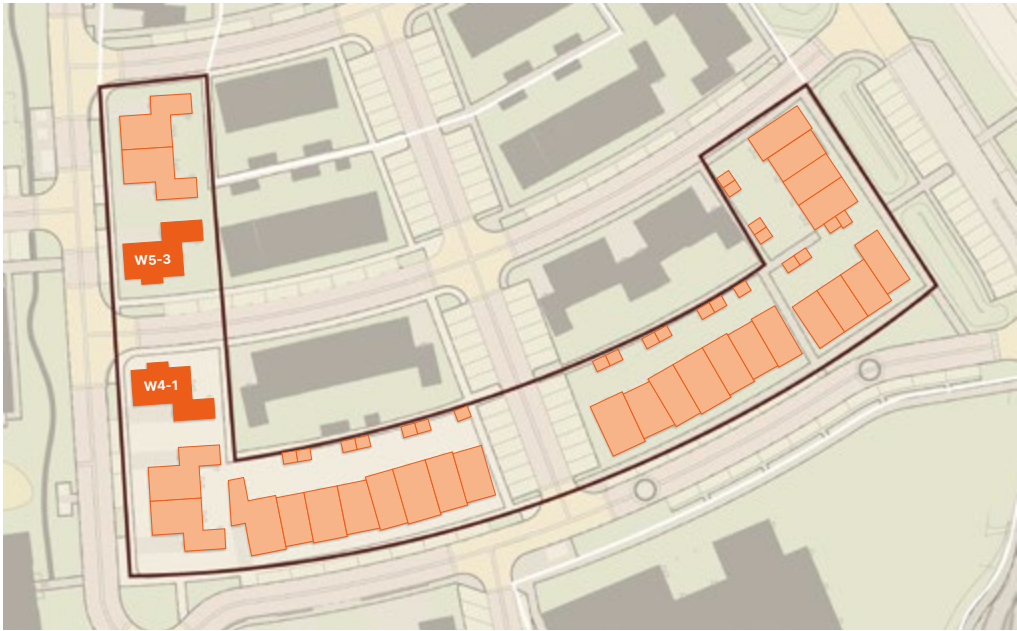
Kenmerken

- Grote vrijstaande woning met centraal gelegen sfeervolle erker
- Riante gescheiden living en woonkeuken met alle ruimte!
- Met 3 royale slaapkamers en een vrij in de delen zolderverdieping met vaste ramen
- Eigen garage en fijne tuin rondom

| Oppervlakte GO    | 155 m² |
|-------------------|--------|
| Woonkamer/Keuken  | 46 m²  |
| Slaapkamer 1      | 12 m²  |
| Slaapkamer 2      | 11 m²  |
| Slaapkamer 3      | 8 m²   |
| Badkamer          | 7 m²   |
| Zolder onbenoemd  | 55 m²  |
| Garage BVO        | 19 m²  |
| Parkeerplaats(en) | 2      |

Kavel  
247 m²

Ligging  
Oost



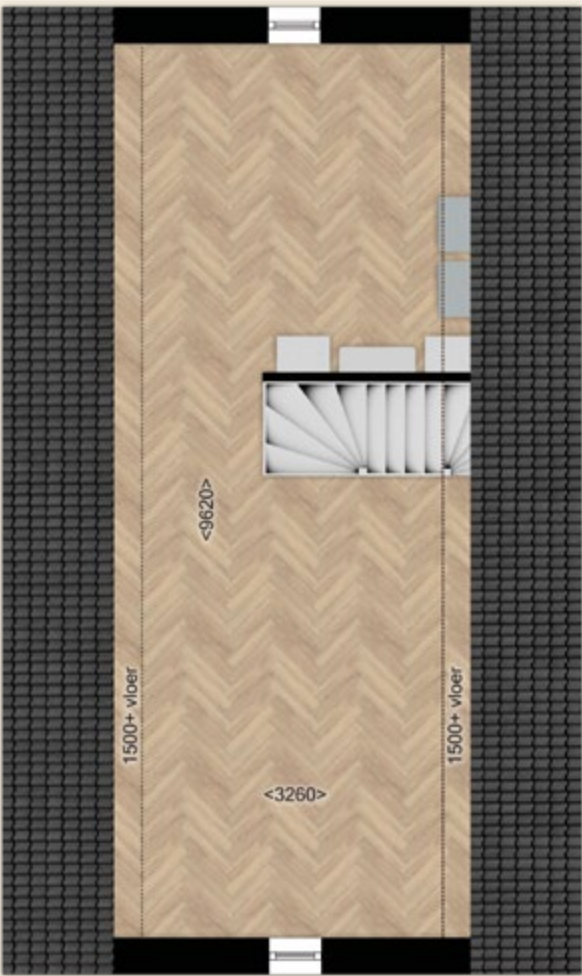
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



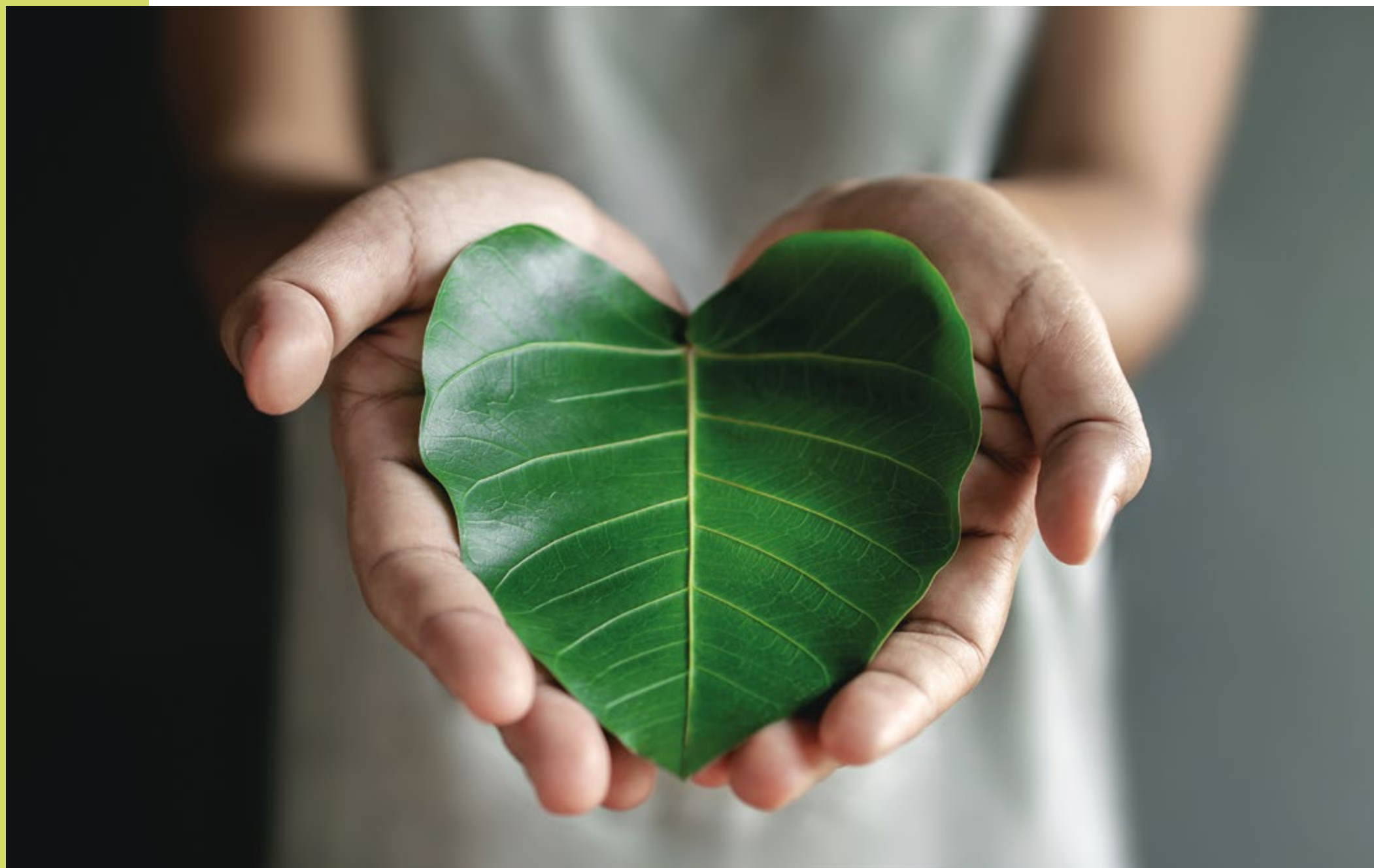




DUURZAAM

# Energiezuinig en duurzaam

De woningen in De Hoge Wei zijn energiezuinig en dus goed voor uw energierekening. U bent verzekerd van zaken als goede isolatie, dubbelglas en andere energiezuinige maatregelen. Deze maatregelen worden tegenwoordig automatisch doorgevoerd en staan vast in het Bouwbesluit. De woningen in De Hoge Wei voldoen dus aan hoge eisen op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden bovendien voorzien van een waterwarmtepomp. Er wordt hiertoe voor alle woningen een bron geboord ten behoeve van warmte- en koudeopslag voor de waterwarmtepomp met een (beperkte) koelfunctie. Een groot bijkomend voordeel van deze extra duurzame oplossing is dat er geen buitenunit benodigd is voor de warmtepomp.





KEUKENS

# Creëer uw persoonlijke droomkeuken

**De geur van versgebakken appeltaart, een overheerlijke lasagne uit de oven of een oer-Hollandse stamppot. Voor de één hoort koken er gewoon bij, voor de ander is het een ware passie. Maar nergens kook je zo lekker als in een gloednieuwe droomkeuken.**

De woningen in De Hoge Wei zijn niet voorzien van een keukeninrichting. Er worden wel voorzieningen voor uw keuken aangebracht zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. De basiskeukens in De Hoge Wei hebben een functionele indeling, passend bij het ontwerp van het betreffende woningtype.

De keukens die in de basis zijn ontworpen door Avanti zijn geheel compleet met aansluitingen voor een combimagnetron, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en inductiekookplaat. In deze basis zijn ook diverse kleurvarianten mogelijk. Omdat wij u alle keuzevrijheid willen geven nodigen we u uit om bij de projectleverancier de perfecte keuken samen te stellen.

Als u een andere indeling van de keuken wenst, dan bent u ook vrij om een keuken naar keuze uit te zoeken bij Avanti, de projectleverancier van De Hoge Wei. Eventuele wijzigingen van aansluitingen worden dan tijdens de bouw op de juiste locatie geplaatst. Avanti Keukens heeft een breed aanbod van klassiek tot modern en helpt u graag bij het realiseren van uw droomkeuken.



Interieurimpressie Type A



Sanitair

# Geniet van uw relaxmomentje



**Lekker ontspannen na een lange dag of fris wakker worden? In de luxe badkamer is het elke dag weer genieten. Wij zorgen voor een heel comfortabele basis en u kunt het pakket naar uw wens uitbreiden. De badkamer en het toilet is standaard voorzien van luxe tegelwerk in diverse kleurstellingen en het sanitair is compleet met een wastafelmeubel.**

Er is de keuze uit 3 soorten pakketten, type Comfort, Luxe en Excellent. Pakket Comfort is in de basis voorzien. Pakket Luxe en Excellent zijn meerwerkopties. De coördinatie tussen leverancier, installateur en aannemer wordt volledig intern verzorgd, met een minimum aan afstemmingsproblemen. U maakt uw keuze bij de Bouwbedrijf J.G. Timmer op locatie in Kesteren, wel zo gemakkelijk.

Standaard is de badkamer voorzien van een inloofdouche met draingoot, een modern wastafelmeubel en sanitair van Villeroy & Boch. In de basisopstellingen zijn er verschillende kleurkeuzes voor zowel vloer- als wandtegels. Daarnaast zijn er meerdere varianten voor het wastafelmeubel.



WELKOM BIJ DE BONGERD

# Exclusieve korting cheques voor bewoners van De Hoge Wei!



**'A good home must be made, not bought!' Maar hoe doet u dat? Van uw nieuwe huis ook daadwerkelijk uw thuis maken? Want nog voordat u de sleutels van uw nieuwe woning in handen krijgt moeten er al heel wat keuzes gemaakt worden. Ons advies is om daar op tijd mee te beginnen. Om je te oriënteren op woonstijlen en om te bedenken hoe u wilt leven en wat voor u echt belangrijk is. Zodat u helder hebt welk eindresultaat u voor ogen hebt en uw keuzes daarop aansluiten.**

Krijgt u bij het idee alleen al keuzestress? Dan kan de hulp van iemand met kennis van zaken je daarbij enorm helpen. Daarom hebben wij als Meubelpark De Bongerd een aantal leuke acties voor u als nieuwe bewoners van De Hoge Wei. Want wij doen dagelijks niets anders als droomplaatjes samenstellen voor onze klanten. Dus als u niet weet hoe u uw woning straks het handigste indeelt, welke stijl nu het beste bij u past of als u twijfelt over de juiste tinten voor op de muur... En of u nu graag uw oude meubels mee wil nemen of juist voor een compleet nieuw interieur wil gaan...

Wij denken graag met u mee! Van de zoektocht naar de juiste bank of eettafel tot aan de juiste sfeer door middel van uw nieuwe stoffering. Van maatwerk meubel tot aan straks het laatste vaasje op tafel.

Komt u eens langs?



## CHEQUES

Bij aankoop van meubels of stoffering bij De Bongerd ontvangt u van ons de volgende cheques:

**€ 795,-**

\* voor een 3D tekening van uw nieuwe woning

**€ 250,-**

\* bij aankoop van een eethoek

**€ 200,-**

\* t.b.v. gordijnen en raamdecoratie

\* zie voorwaarden op de website

**Meubelpark De Bongerd**  
Batterijenweg 19  
4041 DA Kesteren  
T. 0488 – 488 855  
I. [www.debongerd.nl](http://www.debongerd.nl)



CONTACTINFORMATIE

# Verkoop en informatie

## Makelaars:



WIJ WETEN VAN WONEN

**Joop van Mourik makelaars**  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 – 44 29 06  
info@joopvanmourik.nl



**Karens Makelaars**  
Burgemeester Lodderstraat 36  
4043 KM Opheusden

0488 – 44 35 11  
info@karens.nl



**Rozeboom Makelaardij**  
Kierkamperweg 15  
6721 TE Bennekom

0318 – 41 40 51  
info@rozeboom.nl

## Ontwikkeling van:



## Uitvoering infra:



## Uitvoering bouw:



### Disclaimer

Alhoewel deze brochure met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld door JG Timmer en AH Projectontwikkeling 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. JG Timmer en AH Projectontwikkeling 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 JG Timmer en AH Projectontwikkeling 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 JG Timmer en AH Projectontwikkeling. 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 JG Timmer en AH Projectontwikkeling. JG Timmer en AH Projectontwikkeling 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





# *De* Hoge Wei

MEER INFORMATIE?

[dehogewei.nl](http://dehogewei.nl)

