

## De kavels Boseilanden-Zuid

De Boseilanden is voor veel mensen een natuur- en recreatiegebied. Maar voor u wordt het wellicht uw woonomgeving. Slechts 14 van de 87 hectare grond binnen Boseilanden wordt ingezet voor woningbouw. Dat betekent veel ruimte om te wonen in een prachtig groen recreatiegebied. In het verlengde van uw eigen tuin ontstaat een parkachtige omgeving met een rijkdom aan flora en fauna. Wie in de Boseilanden de natuur ervaart, vergeet even dat het gebied midden in de Randstad ligt.

### Waar kom ik straks te wonen?

Boseilanden ligt in de gemeente Haarlemmermeer, het hart van de Randstad. De centrale ligging tussen Amsterdam en Den Haag in combinatie met de aanwezigheid van de internationale luchthaven Schiphol maakt Haarlemmermeer tot economische motor. In de omgeving zijn vele winkels en restaurants uit alle windstreken. In Hoofddorp zijn bioscopen, theaters en er zijn vele grote evenementen zoals Meerjazz, Mysteryland, Meerlive, de Haarlemmermeer Run en de Olympiade wielertour.

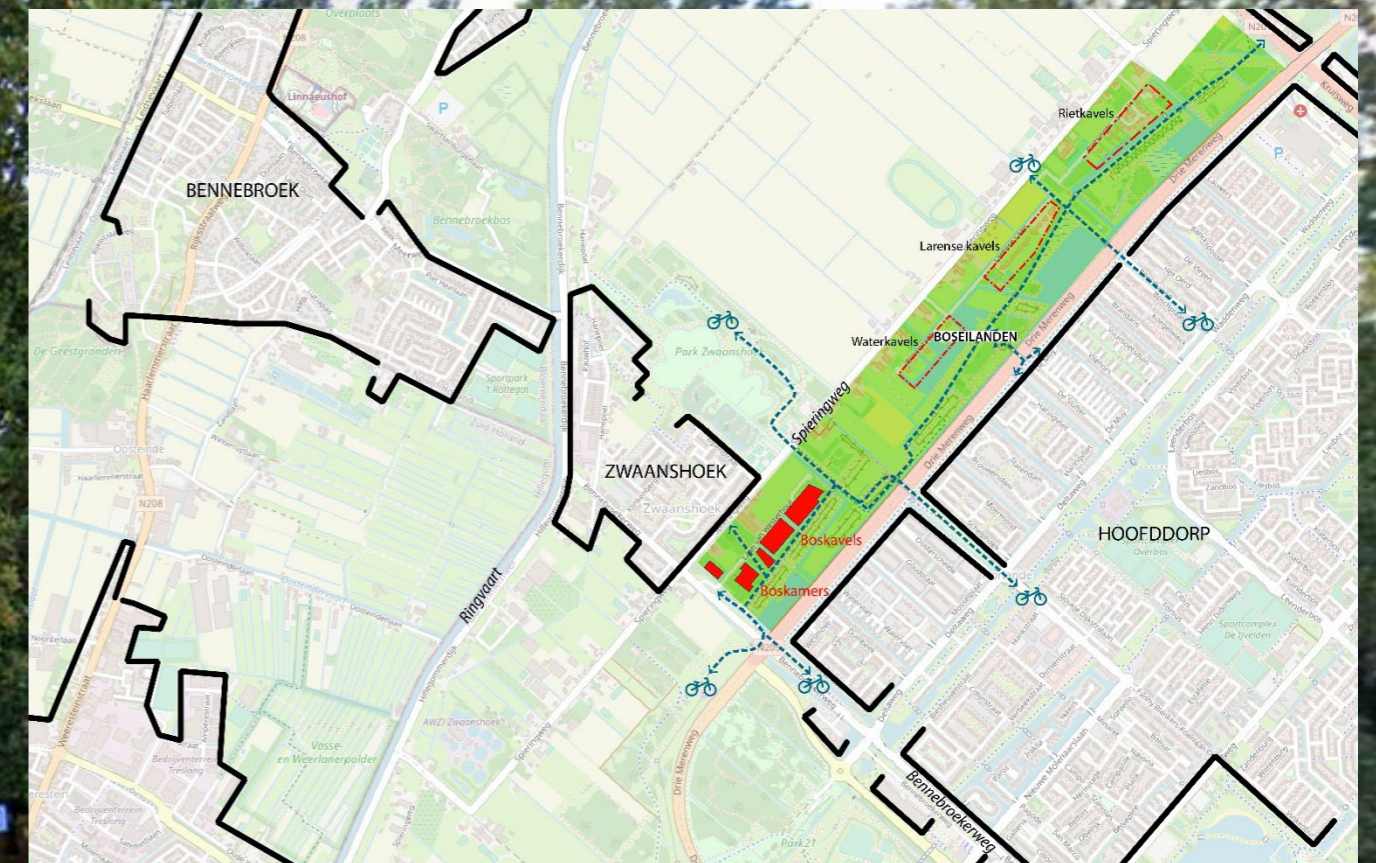
Rondom Hoofddorp biedt het Haarlemmermeerse bos, de Toolenburgerplas en de Groene Weelde ruimte om te wandelen, fietsen, kanoën en gewoon lekker in de zon zitten. Haarlemmermeer biedt alle facetten van gezondheidszorg, van preventie, thuiszorg tot eerste hulp in het ziekenhuis. Boseilanden grenst aan de wijk Floriande in Hoofddorp en aan de andere zijde aan het dorp Zwaanshoek.

De kavels Boseiland-Zuid liggen aan de zuidzijde van het recreatiegebied Boseilanden wat doorloopt naar diverse andere groene recreatiegebieden. De kavels Boseiland-Zuid bestaan uit Boskavels en Boskamerkavels.



### We zetten graag de voordelen voor u op een rij:

- De kavels bieden ruimte voor een prachtige woning en bijgebouwen, denk maar eens aan een stal, zwembad, tennisbaan of atelier.
- Kavels van dit formaat (ca.2.000 m<sup>2</sup>) zijn uniek in de regio.
- U kunt zelf uw droomhuis bouwen. Slechts enkele specifieke eisen worden aan het ontwerp gesteld. Uw architect krijgt min of meer de vrije hand.
- Wonen in Boseilanden betekent alle ruimte om te wonen, maar toch in de Randstad.
- U woont in een groengebied en op loopafstand van diverse andere recreatiegebieden zoals de Groene Weelde en het Haarlemmermeerse bos en het toekomstige Park21.
- Wijds wonen betekent vaak inleveren op bereikbaarheid en reistijden. Maar niet in dit geval. Binnen 20 minuten bent u op Schiphol Centrum, binnen 15 minuten in Haarlem of op de A4 naar Amsterdam of Den Haag.
- Scholen, kinderdagverblijven, winkels, ziekenhuis en gezondheidscentrum op fietsafstand.



Ligging van de kavels Boseilanden-Zuid (in het rood)



## Kavelpaspoorten Bosensemble

### Inleiding

In het kavelpaspoort wordt een samenvatting gegeven van de regels en uitgangspunten voor de bouw van woningen op de uit te geven kavels Boseilanden-Zuid. De kavels zijn gelegen in het recreatiegebied Boseilanden aan de noordwestrand van Hoofddorp en ten zuidoosten van Zwaanshoek. Eerder zijn al de Waterkavels, Larense Laan-kavel en Rietkavels uitgegeven. Het Bosensemble bestaat uit 15 bouw kavels in twee categorieën: Boskavels en Boskamers, van elk ruim 2.000 m<sup>2</sup>.

### Ruimtelijke Kader

Voor deze ontwikkeling vormt het **Bestemmingsplan** 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1e herziening' uit 2010 het juridisch-planologisch kader. Het **Beeldkwaliteitplan** 'Ensemble kwaliteitsplan Boseilanden' (onderdeel van de Welstandsnota Haarlemmermeer) beschrijft het beoogde beeld en de sfeer van de Boseilanden als een recreatiegebied met exclusieve woonmilieus voor particuliere opdrachtgevers. De Boseilanden vormen een woonomgeving waarbij de bewoners te gast zijn in een gebied dat functioneert als recreatiepark, ecologische verbinding en exclusief woonmilieu.

### Kavel en programma

- 15 Bouwkavels voor particuliere opdrachtgevers met elk een oppervlakte van ruim 2.000 m<sup>2</sup>
- Verdeeld over twee ensembles: de Boskavels (12 kavels) en de Boskamers (3 kavels)
- Maximale bouwhoogte voor alle kavels: 10 meter
- Grote vrijheid in vormgeving bebouwing en erfafscheidingen
- Per bouw kavel is 1 woning toegestaan.
- Gebruik van een woning voor beroep aan huis is mogelijk, tot max. 40% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### Duurzaamheid, Parkeren en Techniek

- De Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR-beleid Haarlemmermeer, 2018) geeft voor woningbouw aan: Energie & Milieu 8 Gezondheid 8 Gebruikskwaliteit 7,5 Toekomstwaarde 7. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient een GPR-rapport overlegt te worden.
- Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (juli 2022): 50% van gevels en daken warmtewerend inrichten (Bijvoorbeeld door isolatie, een groen dak, lichte kleur of zonnewering, -reflectie). Een waterneutrale ontwikkeling; hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht of hergebruikt in het plangebied.
- Parkeren: op eigen terrein dienen 3 parkeerplaatsen (2,5 m bij 5 m) gerealiseerd te worden ten behoeve van bewoners en bezoekers. Fietsparkeren is op eigen terrein gesitueerd.
- De gemeente levert de kavels bouwrijp op. De koper dient zelf nutsvoorzieningen aan te vragen.
- De koper dient rekening te houden met de bijzondere bodem- en grondwateromstandigheden.

Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij naar de kavelpaspoorten van de individuele bouw kavels. Voor vragen over de exacte juridische mogelijkheden verwijzen wij naar loket van de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Voor uitgebreide informatie over vergunningvrij bouwen kunt u terecht op de website van de Rijksoverheid.

*Disclaimer: De regels zoals omschreven in deze kavelpaspoorten zijn een samenvatting van de regels die gelden voor de betreffende individuele bouw kavels. Voor de volledige en (juridisch) bindende weergave van alle geldende regelgeving met betrekking tot het bouwen en de ruimtelijke inrichting van de kavels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.*



Huis en ingangspartij in dezelfde stijl (Waterkavels)



Referentiebeeld woning in bos-setting (Larense Laan).



Woning in Rietkavels



Zicht vanaf de Bennebroekerweg



Overzichtskaart kavel Boseilanden-Zuid: 12 Boskavels en 3 Boskamers



## Kavelpaspoort: Boskavel 10

### Algemeen

- Oppervlakte kavel ca. 2.006 m<sup>2</sup>
- Bestemming: "Wonen B" en "Tuin"
- Maximaal 1 woning per bouwkvavel
- Mogelijkheid woningen van twee aangrenzende bouwkvavels aan elkaar te bouwen
- Maximale bebouwde oppervlakte hoofdgebouw: 301 m<sup>2</sup> (15% van de kaveloppervlakte), exc. bijgebouwen
- Grote vrijheid in vormgeving bebouwing en erfafscheidingen

### Hoofdgebouw

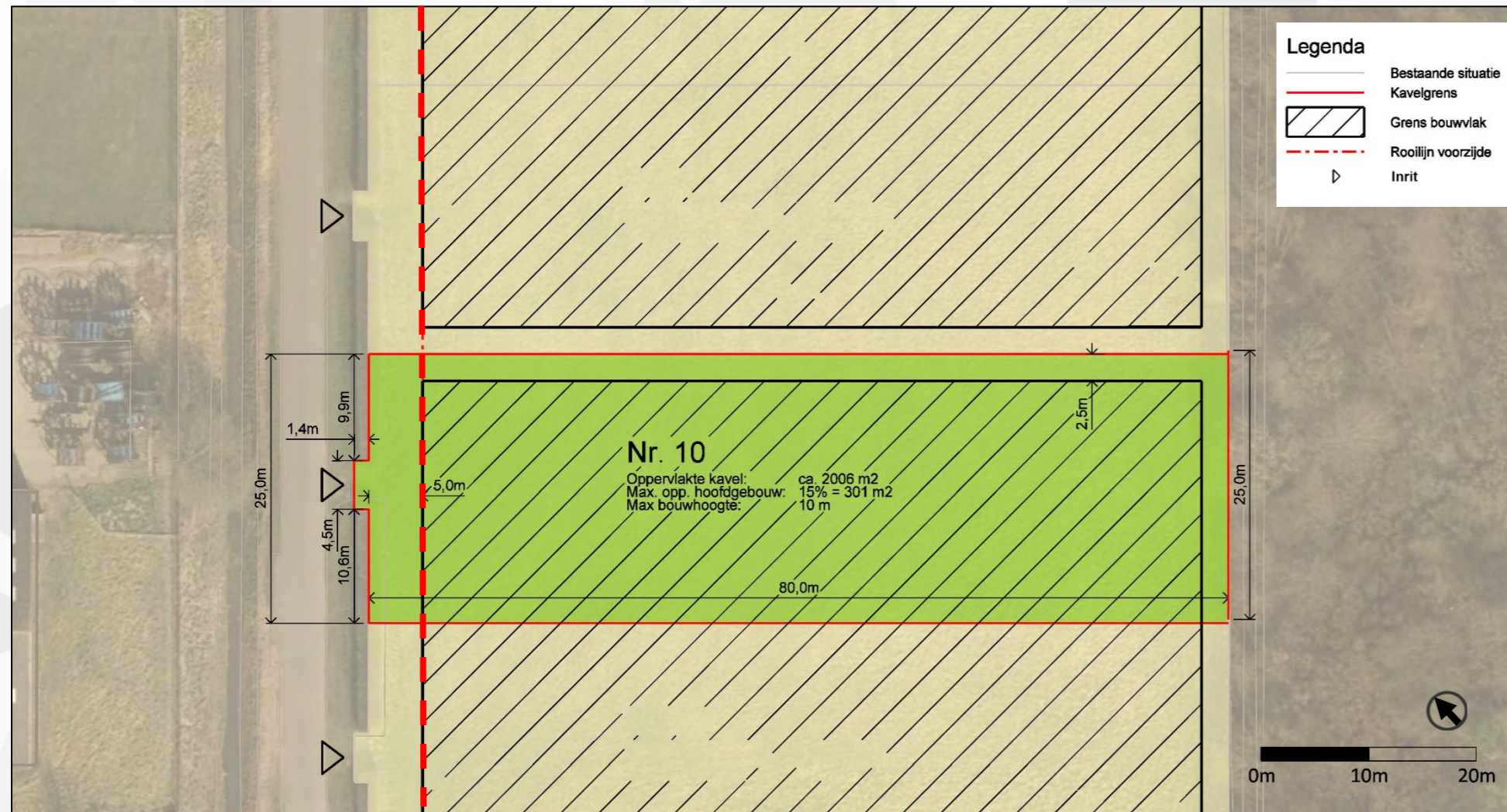
- Maximale bouwhoogte: 10 meter
- Bebouwing binnen het bouwvlak
- Beroep aan huis toegestaan tot maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen (maximum 50 m<sup>2</sup>)

### Bijgebouwen

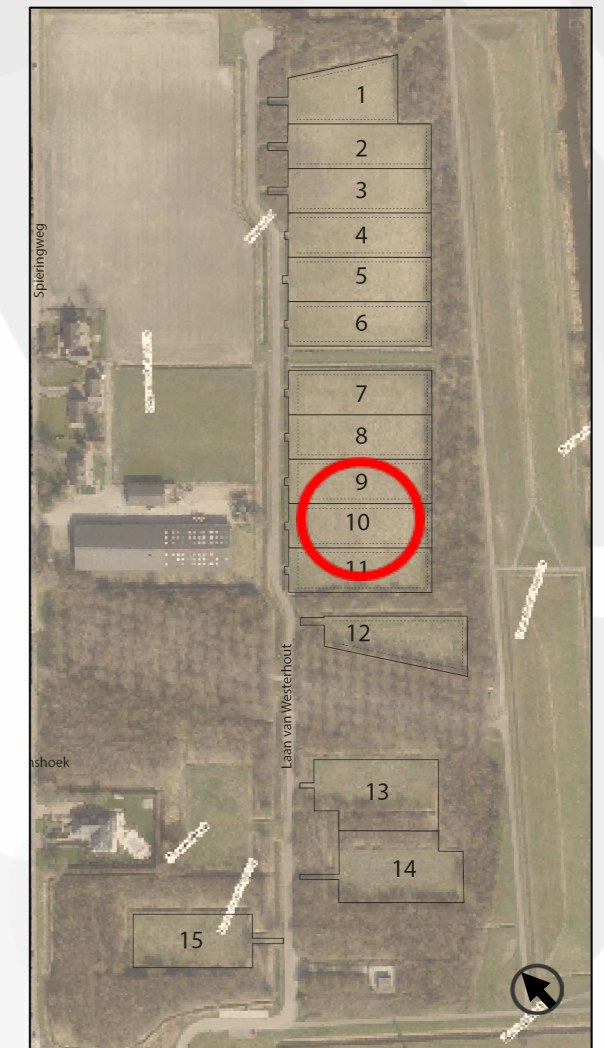
- Bijgebouwen en aanbouwen kunnen worden gerealiseerd conform de landelijke regelgeving rond vergunningsvrij bouwen
- Eén bouwlaag, met of zonder kap
- Maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen: 4 meter
- Goothoogte maximaal 3,0 meter
- Positionering: aan- en uitbouwen tot maximaal 3 meter naast of achter de bouwgrens of het denkbeeldige verlengde daarvan, uitsluitend binnen het bouwvlak

### Overig

- Erfafscheidingen aan de buitenzijden (richting het openbaar groen) maximaal 1,0 m hoog, overige erfafscheidingen maximaal 1,5 m hoog
- Erfafscheidingen in een groene kleur (hek of haag). De beplanting rondom het uit te geven kavel blijft gehandhaafd
- Oprijlaan max. 2,5 m breed, geen eisen aan bestrating
- Vormgeving toegangspoort is onderdeel van de architectuur van het huis
- De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3,0 meter, met uitzondering van hekwerken bij tennisbanen, die 3,5 meter hoog mogen zijn.
- Autoparkeren: Op eigen terrein 3 parkeerplaatsen (van 2,5 m bij 5,0 m) realiseren ten behoeve van bewoners en bezoekers
- Het 'Ensemble kwaliteitsplan Boseilanden' (onderdeel van de Welstandsnota Haarlemmermeer) is richtinggevend voor de Welstandstoets



Kaart kavelpaspoort



Overzichtskaat Boseilanden-Zuid met kavelnummers