



WATERRIJK BOSKOOP BV

Het Groene Hart waar je thuiskomt



KAVELPASPOORT  
KAVEL 317

Het doet ons genoeg dat je interesse hebt in een van de vrije kavels in het plan Waterrijk in Boskoop. Een unieke kans om je eigen droomhuis te kunnen bouwen. Om je op weg te helpen, tref je hierbij een zogenoemd kavelpaspoort aan. In dit paspoort geven we je een overzicht van de spelregels.

### **VAN HEERLIJKHEID TOT GROOTSTE TUIN VAN NEDERLAND**

Boskoop ligt verscholen tussen water, weilanden en rietkragen, en toch middenin de stedendriehoek van de dynamische Randstad. Bijnaam: 'De grootste tuin van Nederland'. Fruittelers en boomkwekers vonden hier in de loop der eeuwen vruchtbare grond waarop ze hun zakelijke dromen tot bloei brachten. Inmiddels is Boskoop er wereldwijd bekend om. Toch is het weidse landschap vol strakke waterlopen, houtsingels, bruggen en boten nog nauwelijks ontdekt door succesvolle stedelingen op zoek naar een rustige ankerplaats in hun drukke bestaan.

### **WATERRIJK, EEN BUITENKANS**

Snel thuis zijn na het werk en dan in je achtertuin op je eigen steiger met een glas in je hand tot rust komen. Dat kan in Waterrijk, de nieuwe woonwijk die de komende jaren achter de dorpskern van Boskoop tot bloei gaat komen. Dit 'verborgen' plekje is letterlijk en figuurlijk een buitenkans: een mooie eigen woning in een landelijke omgeving, op rijafstand van de grote stad.



### **KIEZEN VOOR HET GROENE HART**

Een woning kopen in het Groene Hart is een prima strategische keuze voor wie graag landelijk wil gaan wonen, maar niet te lang onderweg wil zijn naar het werk. Met vier grote steden in de nabijheid kunnen jij en je partner nu en in de toekomst altijd weer kiezen voor een baan 'dichtbij' huis. Waterrijk geeft je de ruimte voor rust en privacy. Bij thuiskomst geen parkeerstress, maar wel frisse lucht en een mooi uitzicht. Op je eigen steiger, veranda of balkon is de drukte van de werkdag snel vergeten.

### **CENTRUM EN WINKELS**

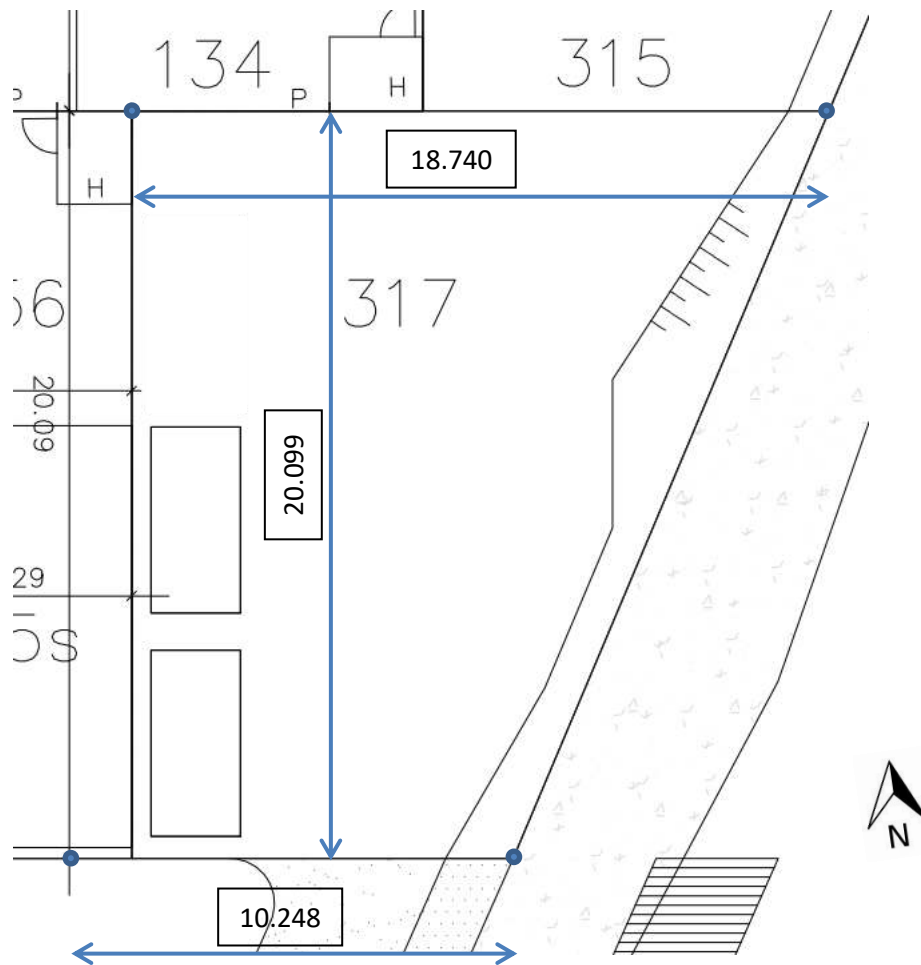
Boskoop is een dorp met ongeveer 15.000 inwoners. Je kunt er dichtbij huis terecht voor de inkopen, zowel voor dagelijkse boodschappen (supermarkten en speciaalzaken) als voor andere zaken. In het dorps hart, op een paar minuten lopen vanaf Waterrijk, is een gevarieerd winkelaanbod. Elke zaterdag is er markt. Er zijn diverse restaurants en cafés in en rond Boskoop; in het Floratheater kun je terecht voor cabaret, theatervoorstellingen en livemuziek. In het oude centrum zijn enkele monumenten te bewonderen: de karakteristieke hefbrug, het Floragebouw en het oude raadshuis.

## KAVELGEGEVENS

Kavelnummer : 317  
Adres : Sijsjespeer – nummer nog niet vastgesteld  
Prijs : € 205.000,00 incl. BTW, overig k.k.  
Kaveltype : vrijstaand  
Levering : beschikbaar, in overleg te bepalen

Uitgeefbaar:  
Oppervlak kavel : 290 m<sup>2</sup>  
Oppervlak water : 0 m<sup>2</sup>  
Oppervlak totaal : 290 m<sup>2</sup>

## KAVELTEKENING



● Hoekpunten kavel

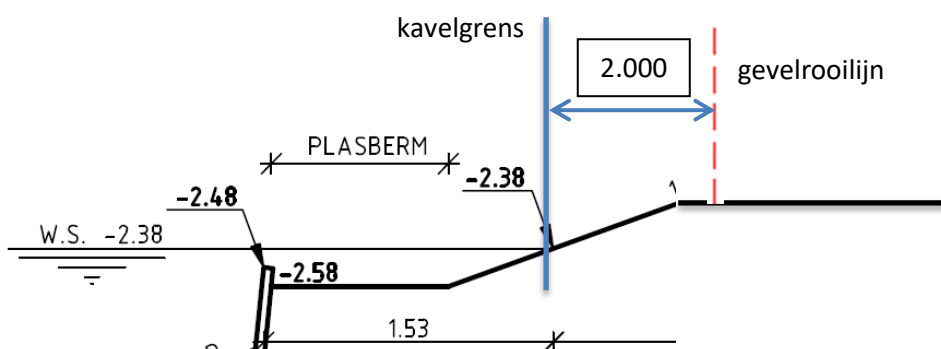
## MAXIMAAL BOUW

De toekomstige gevelrooilijnen mogen zich bevinden op:

- Voorgevel : minimaal 600 mm uit de erfgrans
- Achtergevel : minimaal 3.000 mm uit de erfgrans
- Zijgevel (waterzijde oost) : minimaal 2.000 mm uit de kavelgrans
- Zijgevel (directe buren) : minimaal 3.000 mm uit de erfgrans

Er is een beschikbaar oppervlak van gemiddeld ca. 9.494 x 16.499 mm (bxh), circa 156 m<sup>2</sup>, waarbinnen de woning kan worden gerealiseerd.

## DOORSNEDE T.P.V. PLASBERM EN BESCHOEIING



Doorsnede t.p.v. plasberm (oostelijke zijde van de kavel)

## **KAVELKENMERKEN**

De kavel heeft een oppervlak van totaal 290 m<sup>2</sup>. In de kavel tekening zijn het uitgeefbare terrein en het uitgeefbare water weergegeven.

Het bouwvlak is gemaximaliseerd op ca. 156 m<sup>2</sup>. Binnen het bouwvlak mag naar eigen inzicht een woning worden gerealiseerd, welke past binnen de richtlijnen van Beeldkwaliteit en de eisen in het Bestemmingsplan.

## **ALGEMENE INFORMATIE**

Daar waar de kavel aan een sloot grenst zal een nieuwe beschoeiing worden aangebracht tot circa 20 cm boven het water. Het hoogteverschil vanaf het maaiveld tot aan de beschoeiing wordt overbrugd door een talud.

Het Bestemmingsplan en de Watervergunning zijn onherroepelijk. Met betrekking tot het uitgeefbare water zijn de Keur en de uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Meer informatie is te vinden op [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

## **PRIJS**

De prijs van de kavel is inclusief BTW. De kosten voor het notariële transport en het kadaster zijn in de koopsom opgenomen. Naast de koopsom dien je rekening te houden met de kosten voor het ontwerp en de bouw van je woning, maar ook met aansluitkosten nutsbedrijven en riolering, leges voor de omgevingsvergunning en bovenwijkse voorzieningen (zie legesbesluit van de gemeente).

## **BESTEMMINGSPLAN**

De geldende bestemming is 'Wonen'. Per kavel mag er maximaal 1 woning worden gebouwd.

De maximale bouwhoogte is 9 meter (met een mogelijke vrijstelling naar 11 meter) en de maximale goothoogte is 6 meter. Hoogtes zijn t.o.v. de begane grondvloer.

## **RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT**

Het ontwerp van de woning dient te passen binnen de aanwezige/geplande bebouwing van Waterrijk. Dit houdt in een architectuur van eenvoud en terughoudendheid, grote zorgvuldigheid in de detaillering, niet decoratief, maar een verfijnde vormgeving. Imitatie van stijlen dient hierbij zoveel mogelijk vermeden te worden.

De gevels dienen een 'warme' uitstraling te krijgen in een sterk verzadigd oranje-rood, roodpaars kleurengamma. Baksteen is het hoofdmateriaal van de gevels. Bij toepassing van een schuin dak, dienen keramische dakpannen toegepast te worden, welke

in kleur dicht bij de kleur van de gevels liggen. Mocht je hiervan af willen wijken dan kun je contact opnemen met de gemeente.

Voor nadere informatie omtrent materiaal en kleurgebruik verwijzen wij u naar de laatst recente welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Het aantal bouwlagen is maximaal twee, plus een kap. De woning mag plat afgedekt zijn, maar heeft dan maximaal twee bouwlagen.

De kap mag bestaan uit een zadeldak of een daarvan afgeleide vorm, zoals een lessenaarsdak of samengestelde kap.

De voorgevel van de woning komt op 0,6 meter, 2,2 meter of 6,6 meter achter de uitgiftegrens van het kavel. De afstand van de gevellijn tot de waterlijn aan de oostelijke perceelgrens is minimaal 2 meter. De afstand van de gevellijn tot aan de beschoeiing aan de achterzijde van de woning is minimaal 3 meter.

De afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelgrens van de naast gelegen woning is minimaal 3 meter. Binnen deze 3 meter mag wel een uitbreiding of een bijgebouw zoals een garage gebouwd worden van maximaal 1 bouwlaag hoog. Het bestemmingsplan is uiteindelijk bindend voor de definitieve invulling van het perceel. Dit bestemmingsplan is te downloaden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voor specifieke vragen met betrekking tot de locatie en mogelijkheden inzake het geplande ontwerp adviseren wij u altijd contact op te nemen met de gemeente.

## **PARKEREN OP EIGEN ERF**

Op de kavel moeten minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden. Dit dient te allen tijde te worden gehandhaafd.

De voorgevel van een garage dient minimaal 5,5 meter achter de voorgevelgrens van het hoofdgebouw te liggen. Wanneer een garage gecombineerd wordt met een berging, dient er een aparte toegang naar het gedeelte dat als berging gebruikt wordt, in de gevel te komen.

## **TIJDENS DE BOUW**

De bouw van je woning zal (deels) tegelijkertijd plaats vinden met de bouw van de projectmatige woningen door Smit's Bouwbedrijf (SBB). Om dit proces zo soepel mogelijk te laten verlopen, willen wij en SBB graag afstemmingsoverleg hebben met jou en de aannemer van je woning.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Uniek nieuwbouwproject middenin het groene hart
- Bijzondere locatie (het unieke slagenlandschap)
- Groene wijk in landelijke, waterrijke omgeving
- Op rijafstand van grote steden
- Voorzieningen in de nabije omgeving
- Omgeven door water en groen
- Straatbeeld vol architectonische afwisseling
- Kavel gelegen aan het water

## HET VERKOOPTRAJECT

Bij de makelaar is alle informatie over de kavel beschikbaar. In een persoonlijk gesprek kan een toelichting worden gegeven en kunt u vragen stellen over de kavel. Het is mogelijk om een optie op de kavel van uw keuze te nemen, zodat je een goede overweging kan maken voordat je tot de koop overgaat.

De makelaar begeleidt het tekenen van de koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst dient de hypotheek afgesloten te worden. Daarna kan bij de notaris de definitieve leveringsakte worden getekend.

De bouw van je droomhuis kan nu starten!



### Opdrachtgever

Waterrijk Boskoop BV  
Parallelweg 8  
1948 NM Beverwijk

0251 - 27 77 77  
info@waterrijkboskoop.nl  
www.waterrijkboskoop.nl



### Verkoop en informatie

De Pater Makelaardij Boskoop  
Zijde 6  
2771 EN Boskoop

0172 - 21 54 09  
boskoop@depater.nl  
www.depater.nl

**De Koning makelaars**

### Verkoop en informatie

De Koning makelaars  
Europalaan 67  
2408 BJ Alphen a/d Rijn

0172 - 42 73 05  
nieuwbouw@dekoningswonen.nl  
www.dekoningswonen.nl

**waterrijkboskoop.nl**  
facebook/waterrijk-boskoop