

Kavelpaspoort Woningbouwkavel

Grote Poellaan tussen
huisnummer 3 – 7
Rijzenhout



De locatie

De locatie is gelegen aan de Grote Poellaan tussen huisnummer 3 en 7 in Rijsenhout. Rijsenhout ligt op één van de meest mooie en bijzondere plekken van Haarlemmermeer, aan de westoever van de Westeinderplassen. De Westeinderplassen, de Ringvaart en de glastuinbouw zijn verbonden aan de geschiedenis van het dorp. Het is een dorp met twee gezichten. Aan de ene kant het ontspannen wonen in een dijkdorpje aan de Ringvaart en aan de plas. Aan de andere kant het dorp in een dynamische omgeving waar glastuinbouw, luchtvaart, economie en infrastructuur dichtbij zijn. Met 10 minuten bent u op Schiphol en Amsterdam of Amstelveen bereikt u in een kwartier.

De kavel is kadastraal bekend als sectie AM gemeente Haarlemmermeer perceelnummer 2100 en heeft een uit te geven oppervlakte van circa 1.620 m².

De inactieve en leegstaande kassen zijn getransformeerd naar een woningbouwkavel ten gunste van één vrijstaande woning per kavel. De ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Grote Poellaan wordt hiermee versterkt.



Realiseren van uw droomwoning

Op het perceel van circa 1.620 m² is de mogelijkheid om zelf binnen de kaders zoals opgenomen in bestemmingsplan een woning te (laten) realiseren.

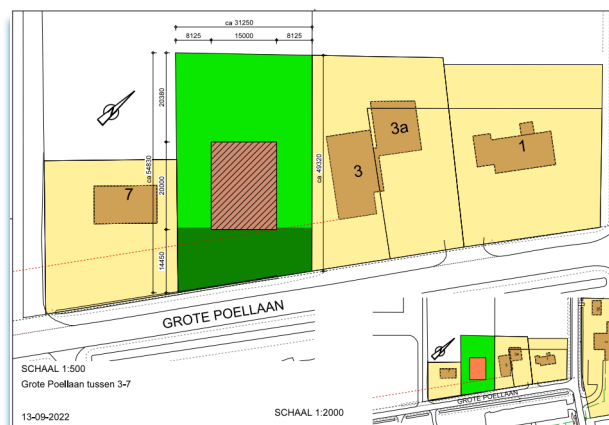
U droomt er al jaren van: wonen in een landelijke omgeving, want een eigen huis bouwen doet u waarschijnlijk maar één keer in uw leven. U wilt daarom een woning bouwen die helemaal wordt zoals u dat wilt. De Grote Poellaan in Rijsenhout is het decor waarin u uw droomhuis kunt verwezenlijken.



Vrij wonen

Beeldbepalend voor de Grote Poellaan zijn de aangrenzende tuinbouwgronden aan de westzijde en de diepe privétuinen aan de oostzijde. Dit geeft de laan een weids en landelijk karakter.

De kavel krijgt een eigen ontsluiting op de Grote Poellaan. Vrijheid, rust en ruimte. Geniet zowel binnen uw woning als daarbuiten.



Maximale vrijheid in het ontwerp van uw droomhuis

Op de woningbouwkavel aan de Grote Poellaan kunt u, binnen ruime mogelijkheden, met een eigen architect uw droomhuis laten ontwerpen. Met uw programma van eisen en het bestemmingsplan kan de architect direct aan de slag.

Voor uw woningontwerp is echter wel een aantal randvoorwaarden opgesteld. Via uw eigen aannemer dient u de omgevingsvergunning in, waarna de Welstandscommissie uw bouwaanvraag gaat toetsen.

Kavelpaspoort

Toelichting

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is genaamd Grote Poellaan vastgesteld (2022-04-08). Het identificatienummer is NL.IMRO.0994.BPGrysgroellaan-C001. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u het bestemmingsplan inzien en de benodigde documenten downloaden.

Parkeren op eigen terrein

In overeenstemming met het landelijke karakter van het plan aan de Grote Poellaan dient op het perceel de mogelijkheid aanwezig te zijn om minimaal twee auto's te parkeren. Als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen op de eigen kavel te worden getroffen.

In-uitrit

U dient zelf een in- en uitrit bij het bevoegde gezag (de gemeente) aan te vragen. Het bepalen van de in- en uitrit is afhankelijk van het ontwerp van uw woning (entree, garage en tuinontwerp).

Stedenbouwkundig plan

De bebouwing aan de Grote Poellaan kenmerkt zich door een zeer ruime opzet. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door grote zones met brede doorzichten.

De kavel kan aan de zuidoost zijde ontsloten worden via een eigen in- en uitrit op de Grote Poellaan. De vrijstaande woning dient geïntegreerd te zijn op de Grote Poellaan. Deze weg is een 30 km-zone.

Levering van de kavel

De kavel wordt opgeleverd in de huidige staat waarin het zich thans bevindt (september 2022). Dit betekent dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming wonen met daarbij behorende tuin, erf, minimaal twee parkeerplaatsen en bijbehorende gebouwen. Er loopt een hoofdtracé voor de riolering en nutsvoorzieningen langs de kavel. U kunt dus direct aan de slag met de bouw van uw woning. Als koper dient u zelf de bouw- en huisaansluitingen van de riolering en nutsvoorzieningen te regelen. De gemeente Haarlemmermeer heeft aardgasloze aansluitingen geëist.

Bij de makelaar is een zognoemde KLIK-melding (Graafmelding) beschikbaar waarop diverse nutsleidingen en riolering zichtbaar zijn. Het meldnummer van de KLIK/Graafmelding is 22G40442, aanvraagdatum 24-06-2022. Het kan zijn dat na deze datum er nog wijzigingen door de nutsbedrijven en de gemeente worden aangebracht in het tracé.

Binnenterrein

Aansluitend aan de bouwkavel is aan de noordzijde een 'binnenterrein' aanwezig van circa 6.800 m². Het terrein is ingericht als groen- /weidegebied.



Architectuur

Op het perceel dient een vrijstaande woning gerealiseerd te worden. Deze vrijstaande woning is onderdeel van het gevarieerde lint langs de Grote Poellaan en wordt daarom nadrukkelijk georiënteerd op de Grote Poellaan.

De architectuur van de woning dient gebaseerd te zijn op lintbebouwing. Dit is een vrij begrip, maar kan enigszins getypeerd worden met de volgende begrippen:

- landelijke architectuur met ruimte voor moderniteit
- warm en geborgen
- ambachtelijk
- aandacht voor de overgang tussen binnen en buiten
- transparant



- landelijk



- modern



- aandacht voor overgang
tussen binnen en buiten



- ruimte voor moderniteit en een
frisse eigentijdse invulling

De hierboven afgebeelde woningen zijn puur ter illustratie weergegeven en niet besproken met de gemeente Haarlemmermeer. Aan deze beelden kunt u geen rechten of verplichtingen ontleenen.

Er is meer dan voldoende ruimte voor creativiteit, ook in bijvoorbeeld uitbouwen, erkers, serres en veranda's. Er worden bewust geen materialen vastgesteld, u bent dus vrij om hierin te kiezen. Wel wordt aandacht gevraagd voor zoveel als mogelijk duurzaam te bouwen.

U dient uw ontwerp en beeld- en kwaliteitsplan voor te leggen aan het bevoegde gezag van de gemeente Haarlemmermeer. Dat kunt u doen door direct een omgevingsvergunning in te dienen, waarna binnen de gemeente de diverse disciplines uw aanvraag gaan toetsen. Het kan wellicht ook raadzaam zijn vooraf met bijvoorbeeld Welstand te overleggen, waardoor het vervoltraject richting een omgevingsvergunning sneller kan geschieden.

Duurzaam bouwen

Duurzaamheidseisen gemeente Haarlemmermeer

- In Haarlemmermeer wordt gestreefd naar een aardgasloze en energieleverende gemeente. Hierdoor kunnen energienota's op nul uitkomen of zelfs positief zijn. Ook voorziet deze ambitie in de groeiende vraag naar energie voor elektrische mobiliteit.
- Op het gebied toekomstwaarde stimuleren we in Haarlemmermeer de circulaire economie. We willen namelijk grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop houden en voorkomen dat er afval ontstaat. Vanuit de principes van de circulaire economie stimuleren we het hergebruik van aanwezig grondstoffen, het toepassen van een grondstoffenpaspoort en het remontabel en flexibel bouwen van woningen. Hiermee kunnen woningen gemakkelijker aangepast worden aan veranderende woonwensen en demografie waardoor toekomstige sloop zoveel mogelijk wordt uitgesteld of voorkomen. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare biobased materialen in de bouw ook aangemoedigd waardoor minder fossiele grondstoffen nodig zijn en CO2 uitstoot wordt verminderd.

Randvoorwaarden en richtlijnen

Algemene regelgeving

De woning dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden. In de eerste plaats betreft dit de landelijke en gemeentelijke regelgeving met betrekking tot de bouw van een nieuwe woning. Dit omvat onder andere het bouwbesluit. Daarnaast dienen de woningontwerpen te voldoen aan het geldende bestemmingsplan.

Als koper dient u zelf zorg te dragen voor de tijdige aanvraag van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning).

Bouwvolume en vorm

- De hoofdmassa dient gerealiseerd te worden binnen het aangegeven bebouwingsvlak van 300 m². Binnen het bebouwingsvlak mag één woning gebouwd worden met een maximale voetprint (bouwoppervlak van de begane grond) van 200 m². Er kan met de positie en vorm van de woning binnen het bouwvlak geschoven worden.
- De maximale nokhoogte is 9 meter.
- De maximale goothoogte is 4 meter.

Kap van de woning

- Een kap is verplicht.
- De kaprichting (dwars of langs de Grote Poellaan) wordt vrijgelaten.
- De materialisering van de kap is vrij.

Aan- en bijgebouwen

Voor de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan. De belangrijkste bouwregels zijn als volgt;

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m². De maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is 100 m² per bouwperceel.

Hemelwaterafvoer

- De hemelwaterafvoer dient over eigen terrein naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater plaats te vinden.

Rooilijnen

- De voorgevelrooilijn is de grens van het vastgestelde bouwblok aan de zijde van de Grote Poellaan.
- Voor de afstand van de bestaande woningen tot aan de Grote Poellaan wordt verwezen naar de verbeelding en regels van het (voorontwerp) bestemmingsplan.

Buitenruimte

- Er dient naar een minimale verharding van de buitenruimte te worden gestreefd.
- De voortuin dient passend te zijn bij de overige inrichting van de voortuinen van het lint. Dit betekent geen erfafscheiding, een erfafscheiding met passend groen of een lage haag en eventueel een laag open sierhek.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde is een erfafscheiding hoger dan 1 meter niet toegestaan.
- Aan de zijde van de Grote Poellaan mag de erfafscheiding door u zelf bepaald worden. Dit mag dus zowel groen (haag of beplanting), hekwerk als geheel open zijn. Tot een hoogte van 1 meter is dit vergunningsvrij.
- Achter de voorgevelrooilijn is vergunningsvrij een erfafscheiding toegestaan tot maximaal 2 meter.

Welstand

- Op basis van de Welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is hier het zgn. Reguliere Welstandsregime van toepassing. Op grond hiervan worden bouwaanvragen beoordeeld door de Welstandscommissie. Het is mogelijk om in een vroegtijdig stadium met de Welstandscommissie in overleg te treden over het woningontwerp.

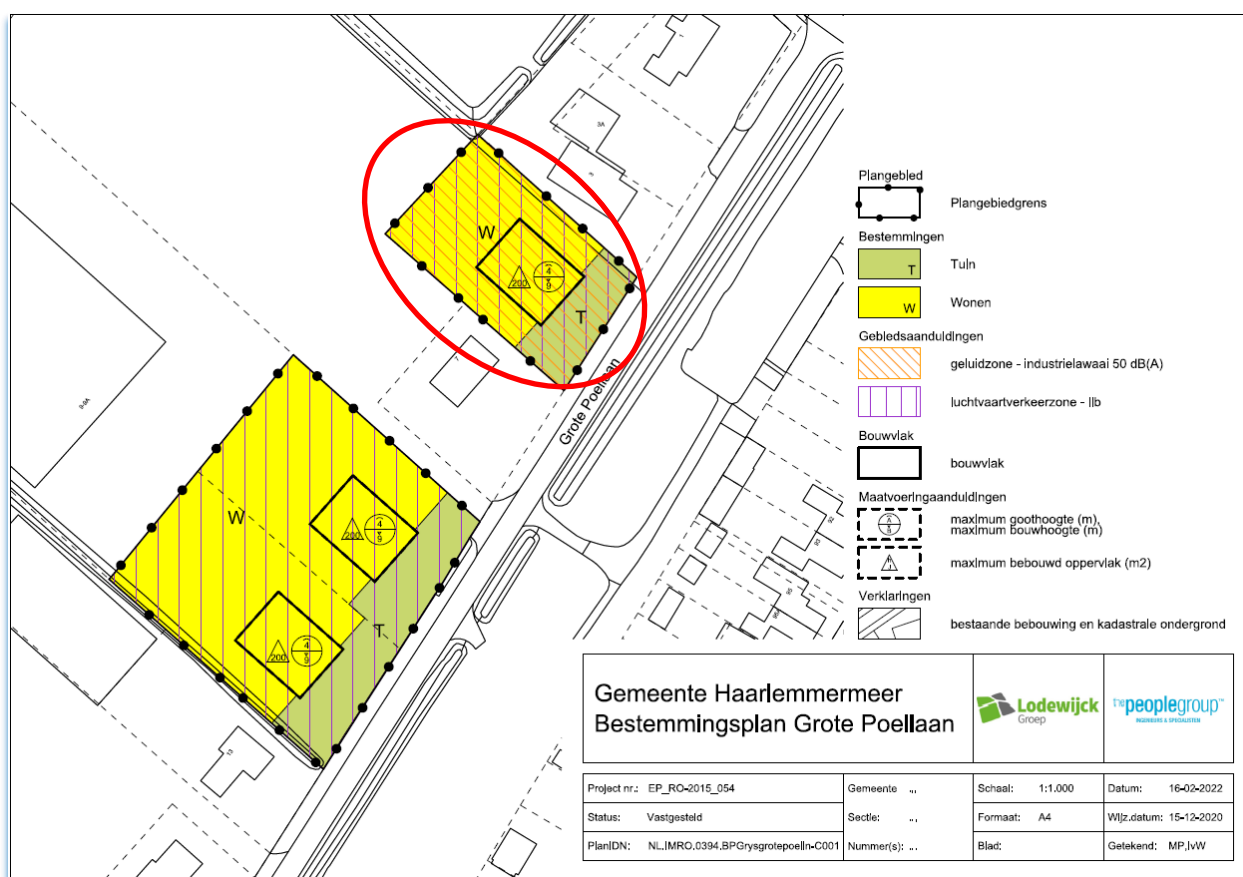
Groen en buitenruimte

- De voortuin dient passend te zijn bij de overige inrichting van de voortuinen van het lint. Dit betekent een erfafscheiding met passend groen of een lage haag en eventueel een laag open sierhek.
- Er dient naar een minimale verharding van de buitenruimte te worden gestreefd.

Geluidszone luchtvaart Schiphol

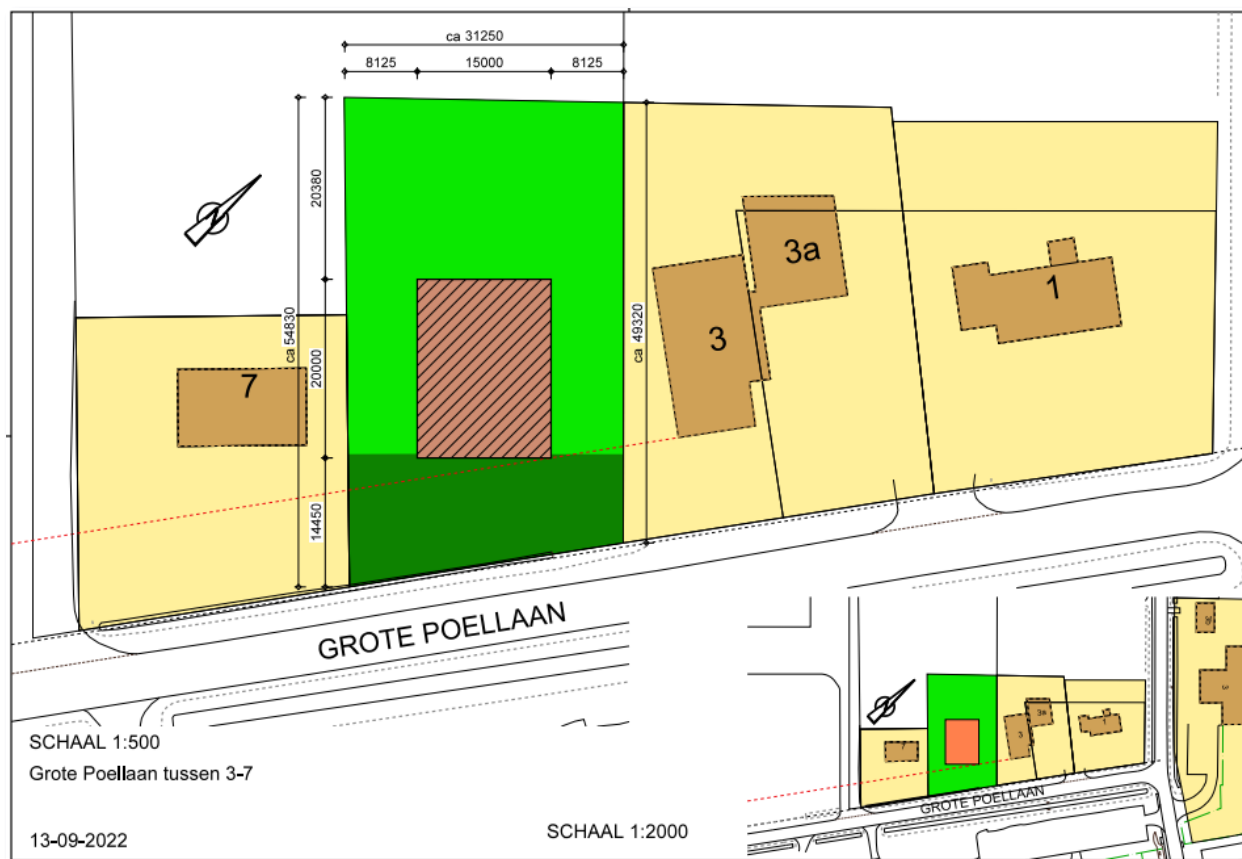
- De bouwkavels liggen binnen de geluidzone van de luchthaven Schiphol. Volgens het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is woningbouw ter plaatse toegestaan.

Bestemmingsplankaart Grote Poellaan



Verbeelding en “globale maatvoering” project Grote Poellaan

De maatvoering op onderstaande tekening is indicatief en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. In een later stadium wordt de grond door het kadaster nog ingemeten.



En nu.....

In stappen naar uw droomhuis

Veel mensen zijn jaren op zoek naar hun 'droomhuis'. Vele opties passeren de revue en er wordt gewikt en gewogen. Vaak blijkt dat bestaande woningen het 'net niet' hebben en is het interessanter op te treden als 'particulier opdrachtgever' waarin u al uw eigen woonwensen kunt laten vertalen in een ontwerp en deze te laten bouwen.

Toch bestaat er bij veel mensen de angst voor het aangaan van dat avontuur, vaak door de onbekendheid van alle zaken die op u af komen en de verhalen over uit de hand lopende plannings, verborgen kosten en moeizame onderhandelingen met architect en/of aannemer. Maar met professionele begeleiding is deze angst ongegrond. U laat simpelweg de uitvoering en bijbehorende stress aan anderen over, terwijl u zich enkel met leuke dingen bezighoudt: het ontwerpen en realiseren van uw droomhuis.

Contactgegevens

Heeft u belangstelling voor een fraaie woningbouwkavel aan de Grote Poellaan in Rijsenhout? Wilt u meer weten of heeft u nog vragen? Neem dan contact op met voor meer informatie;



Heemborgh Makelaars Nieuw-Vennep
Telefoon 0252-629090
www.heemborgh.nl.

Alle informatie in dit kavelpaspoort is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De ontwikkelaar heeft er alles aan gedaan de makers van het illustratie- en fotomateriaal te achterhalen (dit geldt niet voor de impressies van de woningen die we in dit kavelpaspoort) en de credits te geven die zij verdienen. Mocht u desondanks menen dat een vermelding van onverhoopt aan u toebehorend beeldmateriaal ontbreekt, dan kunt u te allen tijde contact met de ontwikkelaar opnemen.