

Legenda

- *Nieuw in te richten openbaar gebied: ca.1918m²*
- *Uitgeefbaar terrein: ca. 6027m²*
- *Rooilijn bebouwing*
- *Rooilijnen*
- *Potentieel te ontwikkelen gebied*

Inleiding

Midden in het centrum van Rijsenhout in de gemeente Haarlemmermeer ligt het voormalig Centuriongebied. Dit terrein, waar momenteel nog bedrijfsgebouwen op staan, kunt u herontwikkelen tot (voornamelijk) woningbouw. Deze ontwikkellocatie ligt vlakbij bestaande voorzieningen, dichtbij de recreatiemogelijkheden van de Ringvaart en midden in de Randstad. Het is daarom een ideale plek om woningen en eventueel voorzieningen te ontwikkelen. We bieden u een unieke kans om woningen te ontwikkelen met veel vrijheid en flexibiliteit. In dit kavelpaspoort vindt u alle informatie over deze ontwikkeling en hoe u hieraan kunt deelnemen.
De ontwikkelingskavel heeft een vrije verkaveling en er is volop ruimte voor een flexibel programma. Het is bovenal een woonkavel waarin van alles kan; vrijstaand, geschakeld, appartementen, wel of geen voortuin, flexibele kavelbreedte, verschillende architectuurstijlen, enzovoort. Aan de centrumzijde kunnen ook maatschappelijke of commerciële voorzieningen komen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- *De hoofdfunctie is wonen;*
- *Aan de openbare weg bevinden zich alleen voorzijden van functies;*
- *De nieuwe ontwikkeling is in volume passend in de omgeving en sluit qua schaal, korrel en horizontale geleding aan op de bestaande bebouwing;*
- *Een bouwvolume markeert de hoek van de Schouwstraat als accent aan De Werf en vormt met de bestaande bebouwing een voortzetting van de wand om de Reede;*
- *De minimale afstand van bebouwing tot een perceelgrens is conform bestemmingsplan 3 meter. Vanaf deze 3 meter uit de erfgrens geldt alleen de maximale goothoogte en niet de maximale nokhoogte;*
- *De maximale goothoogte is 6 m;*
- *De maximale nokhoogte is 10 meter.*

De op de kaart aangegeven rooilijnbebouwing kent de volgende afwijkende randvoorwaarden:

- *In dit gebied dient aan de openbare weg op de rooilijn gebouwd te worden;*
- *In de plint is realisatie van zowel woningen als voorzieningen mogelijk. In de (hoogte)maatvoering wordt hier rekening mee gehouden;*
- *De plint is flexibel in gebruik, transparant en vrij indeelbaar;*
- *De plint en de wandwerking sluiten hiermee aan op de centrumbebouwing;*
- *De minimale bouwhoogte is 7 m;*
- *De maximale goothoogte is 8 m;*
- *De maximale nokhoogte is 13 meter.*

Parkeren:

- *De totale parkeeropgave wordt door de ontwikkelaar op de te ontwikkelen kavel opgelost;*
- *Het bezoekersparkeren is openbaar toegankelijk en wordt, na aanleg door de ontwikkelaar, om niet overgedragen aan de gemeente;*
- *Voor de parkeernorm wordt uitgave 317 van de CROW gehanteerd, op basis van de volgende uitgangspunten:*
  - *Weinig stedelijk;*
  - *Schil centrum;*
  - *Maximumzijde van de bandbreedte.*

Architectonische randvoorwaarden

- *We vragen een kwalitatief sterk plan van grote architectonische schoonheid, toegankelijk in beeldtaal, zonder toepassing van een stijl uit vroegere perioden, met een warme uitstraling en zorgeloos verouderend;*
- *Het ontwerp heeft een dorps karakter passend bij Rijsenhout;*
- *De hoofdkenmerken in materiaalgebruik zijn metselwerk en keramische pannen.*

Civieltechnische randvoorwaarden

- *De afvoer van HWA / DWA / Drainage wordt afgestemd op de bestaande situatie;*
- *De op de kavel aanwezige drainage in de 'voetsloot' van de dijk dient in stand gehouden te worden;*
- *Afstemming met Rijnland met betrekking tot compensatie van verhard oppervlak valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar;*
- *De openbare ruimte wordt aangelegd conform de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie 2009 inclusief nadien vastgesteld beleid. Deze LIOR kunt u vinden op www.haarlemmermeer.nl;*
- *Voor aanvullende onderzoeken met betrekking tot bodemkwaliteit, flora- en fauna en milieu/geluid wordt verwezen naar het bestemmingsplan.*

Overige randvoorwaarden

- *Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig;*
- *De GPR Gebouw score voor het geheel van deze ontwikkeling is minimaal een 8.*