

UITWERKINGSPLAN

HOOFDDORP-BORNHOLM

(TOELICHTING)

Dit plan geldt, sinds 23-02-2011, nog slechts voor een gedeelte van het perceel Rosenholm 62.

Gemeente Haarlemmermeer
Dienst Onderzoek en
Ruimtelijke Ontwikke-
ling

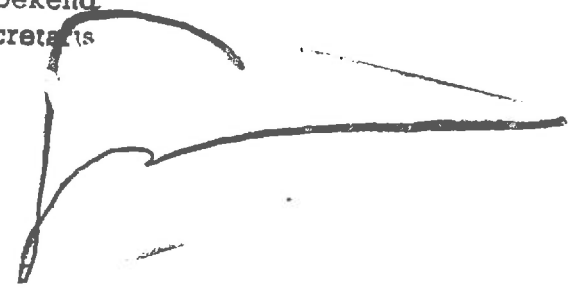
Behoort bij besluit van
~~de raad~~

burgemeester en wethouders

van Haarlemmermeer d.d. 29-08-1989

No. 1592.

Mij bekend
de secretaris



Goedgekeurd GS.
24 oktober 1989.

INHOUDSOPGAVEPAG

1. Het bestuurlijk-juridisch kader	1
2. Het ruimtelijk kader	2
3. De woningen	3
4. De voorzieningen	3
5. De ruimtelijke structuur	5
6. De bevolking	6
7. De afzonderlijke bestemmingen	7
8. Toelichting bij de voorschriften en de kaart	8
9. De uitbreidbaarheid van de woningen	8

A. DE UITWERKING ALGEMEEN

1. Het bestuurlijk-juridisch kader

Op 5 april 1979 stelde de gemeenteraad van Haarlemmermeer het bestemmingsplan "Hoofddorp-Bornholm" vast.

Het plan werd vervolgens goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 18 maart 1980 en door de Kroon op 12 juni 1982.

Bij het bestemmingsplan wordt bepaald, dat Burgemeester en Wethouders het plan moeten uitwerken, d.w.z. een uitwerkingsplan(nen) dienen te vervaardigen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het voorliggend plan betreft deze uitwerking van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Hoofddorp-Bornholm" vormt het bestuurlijk-juridisch kader voor de ca. 3180 woningen, die in de periode 1978 tot heden in de gelijknamige wijk zijn gebouwd. Deze woningen zijn bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van gemeente Haarlemmermeer.

De woningen zijn gebouwd vooruitlopend op de vaststelling en definitieve goedkeuring van het bestemmingsplan. Gedeputeerde Staten hebben dit mogelijk gemaakt door hun medewerking te verlenen aan de hiertoe vereiste toepassing van de artikelen 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en 50, lid 8 van de Woningwet.

Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd kan gestart worden met de vervaardiging van een uitwerkingsplan.

Omdat de terreinen, waarop dit uitwerkingsplan van toepassing is, inmiddels zijn bebouwd, zal de uitwerking in principe aansluiten op de bestaande situatie.

Het uitwerkingsplan omvat de belangrijkste bestemmingen in het globale bestemmingsplan.

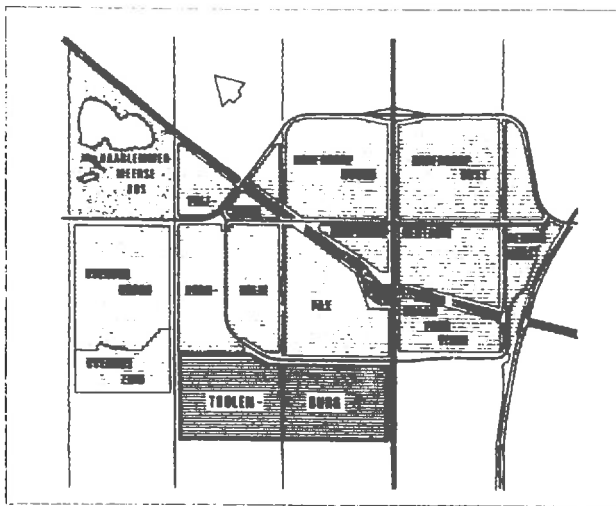
Dit zijn de bestemmingen "woongebied I, II en III", "bijgebouwen en garages", "centrumgebied", "recreatieve, sociaal-culturele en openbare doeleinden" en "verkeersdoeleinden".

Een beperkt aantal overige bestemmingen is reeds in gedetailleerde vorm in het bestemmingsplan opgenomen en valt dus buiten het bestek van dit uitwerkingsplan. Voorts vallen buiten dit plan enkele terreinen, waarvoor nadere uitwerking vooralsnog niet aan de orde is (zie § 2).

2. Het ruimtelijk kader

Het woongebied Bornholm is gelegen aan de westzijde van Hoofddorp, tussen de Nieuwerkerkertocht, de Kruisvaart, de IJweg en een lijn evenwijdig aan en op een afstand van ca. 1260 meter ten zuiden van de Kruisvaart.

Aan de oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door de woongebieden Pax resp. Overbos en aan de noord- en zuidzijde door de woongebieden Vrijschot resp. Toolenburg. Pax, Vrijschot-zuid en een deel van Overbos zijn inmiddels gerealiseerd. Voor de overige gebieden zijn plannen in voorbereiding.



Het uitwerkingsplan omvat het woongebied Bornholm minus een aantal reeds uitgewerkte c.q. qua uitwerking nog onzekere gebieden, nl. een strook langs de IJweg, enkele hoofdontsluitingswegen, het terrein van het verpleeghuis "Bornholm" en terreinen in het noordoosten en het noordwesten van Bornholm. Bovendien is een strook "groenvoorzieningen I" aan de zuidwestrand buiten de uitwerking gehouden (deze uitwerking zal plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan "Hoofddorp-Toolenburg").

Bornholm wordt in hoofdzaak ontsloten door de Van Heuven Goedhartlaan, die vanaf het aansluitpunt op de Kruisweg en de Weg om de Noord centraal door de wijk loopt en zuidelijk langs Pax en Graan voor Visch en via Beukenhorst aan de oostzijde van Hoofddorp ophieuw aansluit op de Kruisweg en de Weg om de Noord.

De Van Heuven Goedhartlaan vormt aldus de zuidelijke verdeelweg van Hoofddorp. Zij is als zodanig van een lagere orde dan de Weg om de Noord, die tevens een belangrijke functie vervult voor het doorgaande verkeer. De Van Heuven Goedhartlaan bestaat uit 2 rijstroken. Aan de westzijde van de weg is ruimte gereserveerd voor 2 extra rijstroken.

De ontsluiting van het woongebied vindt plaats via wijkwegen, die deels als lusweg aansluiten op de Van Heuven Goedhartlaan en deels vanaf deze weg aansluiten op wijkwegen in Pax en in Overbos.

Centraal in Bornholm, nabij de Van Heuven Goedhartlaan, ligt het centrum van de wijk. Hier zijn o.a. winkels, sociaal-culturele en -medische en onderwijsvoorzieningen gesitueerd.

Aan de westzijde van Bornholm is langs de IJweg een strook gesitueerd ten behoeve van recreatieve, sociaal-culturele en openbare doeleinden, waarvan enkele inmiddels zijn gerealiseerd. Aan de noordzijde van Bornholm ten slotte ligt het verpleeghuis Bornholm.

3. De woningen

Het aantal woningen, dat in Bornholm werd gebouwd, bedraagt ca. 3180. Het inwonertal was per 1-1-'87 ca. 8900 (excl. de bewoners van het verpleeghuis), de gemiddelde woningbezetting was derhalve ca. 2,8.

De woningdichtheid in het totale bestemmingsplangebied bedraagt ca. 25,4 woningen per ha. Indien men de wijkwegen, centrumvoorzieningen, structureel groen e.d. niet meerekent, bedraagt de dichtheid ca. 41,9 woningen per ha.

Binnen de woongebieden kan de dichtheid variëren van ca. 30 tot 60 woningen per ha.

De woningen in Bornholm zijn als volgt gedifferentieerd (in %):

fin.cat

woningwet premiehuur premiekoop vrije sector totaal

won.grootte

< 3 kamers	18	2	12	-	32
4 kamers	6	6	23	2	37
> 5 kamers	8	1	14	8	31
totaal	32	9	49	10	100

Het plan omvat overwegend eengezinswoningen (ruim 70%). De bijna 30% gestapelde woningen zijn met name in de categorie kleinere woningwetwoningen tot stand gekomen.

4. De voorzieningen

Het centraal gelegen winkelcentrum van Bornholm omvat ruim 2000 m² bruto vloeroppervlak.

Het centrum bestaat overwegend uit winkels ten behoeve van dagelijks benodigde artikelen. Er is een supermarkt, een bakkerij, een slagerij, een groentenhandel etc. Ook zijn er voorzieningen als een bank, een restaurant, een drogisterij annex postagentschap, een kapper etc.

In de nabijheid van het winkelcentrum is het sociaal-culturele centrum van de wijk gesitueerd met o.a. een ontmoetingsruimte, vergaderruimtes en een tweetal peuterspeelzalen. Hieraan grenzend is voorts een apotheek en praktijkruimte van een tandarts en van een fysiotherapeut gevestigd. In het centrumgebied van Bornholm zijn vervolgens drie basisscholen gesitueerd (nl. een openbare, een prot.chr. en een rooms-katholieke school). In de aula van de prot.chr. en van de r.k. school worden tijdens het weekeinde kerkdiensten gehouden voor de wijkbevolking. Nabij de scholen zijn twee gymnastiekaccommodaties gesitueerd met mogelijkheden voor buitenschools gebruik voor de sportieve recreatie.

Voorts zijn nabij de scholen noodlokalen gerealiseerd.

Het ligt in de verwachting dat deze noodlokalen binnen tien jaar na vaststelling van dit uitwerkingsplan voor het grootste deel verwijderd zullen zijn (als gevolg van het dan teruggelopen aantal leerlingen).

De vrijkomende ruimte zal worden ingericht als groengebied. Gecombineerd met het reeds aanwezige trapveld, een waterpartij en wandel- en fietspaden kan op den duur centraal in Bornholm een aangesloten parkgebied ontstaan met uiteenlopende recreatieve functies.

Ook elders in Bornholm zijn recreatieve voorzieningen gerealiseerd, met name in de vorm van speelvoorzieningen voor de jeugd. Een wat groter groenelement (met wandel-, fiets- en speelgelegenheid) is gesitueerd in het noordwesten van de wijk, nabij de Kruisvaart.

Schematisch kunnen de gerealiseerde speelvoorzieningen als volgt worden aangegeven:

doelgroep	aan- tal	gem. opp. sp. pl.	max. afst. per sp. won. pl.	karakteristiek	totale opp. (m ²)
peuters/kleuters	32	300	100	zandbak, verharding, speelweide, speelattributen	9.600
6-10 jarigen	3	800	250	verharding met fietsbaan, rol-schaatsbaan, waterspeelplaats, speelweide, speeltoestellen, ruig terrein	2.400
10-13 jarigen	4	2200	400	verharding, speelweiden, ruig terrein (o.a. trapveldje)	8.800
13-18 jarigen	2	5000	400	verhard terrein (bv. voor basket- of volleybal), speelweide, ruig terrein	10.000
totaal					30.800

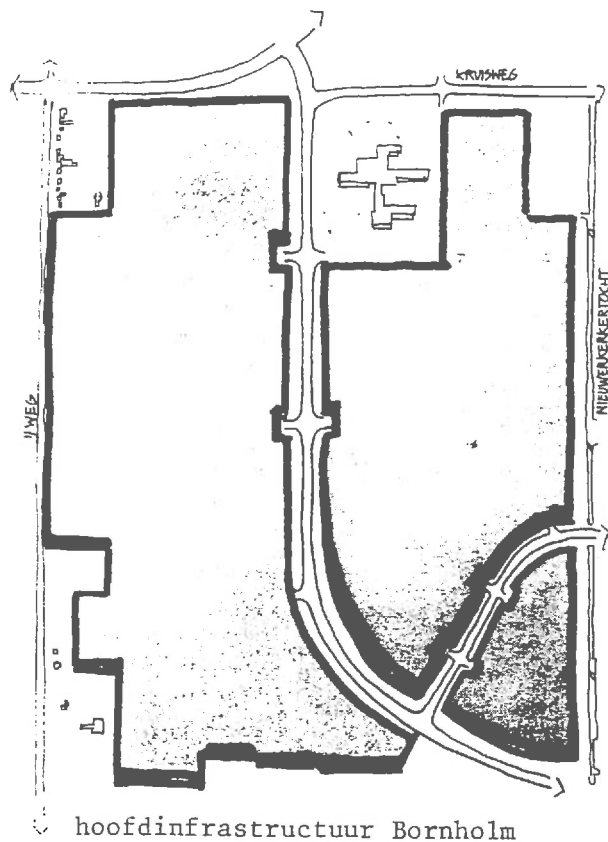
In de vormgeving van de buurtjes is gestreefd naar geïntegreerde opname van het speelelement. Daardoor kunnen de specifieke speelvoorzieningen beschouwd worden als accenten in een min of meer continu speelgebied voor kinderen.

In de strook langs de IJweg ten behoeve van "recreatieve, sociaal-culturele en openbare doeleinden" zijn inmiddels enkele voorzieningen gerealiseerd. Dit betreft een dansschool en een (openbare) basisschool annex gymnastiekaccommodatie. Voorts is nabij de IJweg een kleinschalige jongerenaccommodatie gerealiseerd.

Tenslotte kunnen worden genoemd de verspreid in de wijk voorkomende praktijkruimten van huisartsen, tandartsen e.d., de (meer regionaal functionerende) reactiverings- en verpleegkliniek "Bornholm" en een zuidelijk aan de Van Heuven Goedhartlaan gevestigd garagebedrijf.

5. De ruimtelijke structuur

In algemene zin kan Bornholm omschreven worden als een woongebied met, getoet op de woningdifferentiatie, een suburbaan karakter (d.w.z. overwegend eengezinswoningen in laagbouw).



Dit woongebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door het brede profiel van de Van Heuven Goedhartlaan.

In oost-westrichting wordt het gebied doorsneden door een zone met overwegend gestapelde bebouwing en een daaraan gekoppelde groenzone.

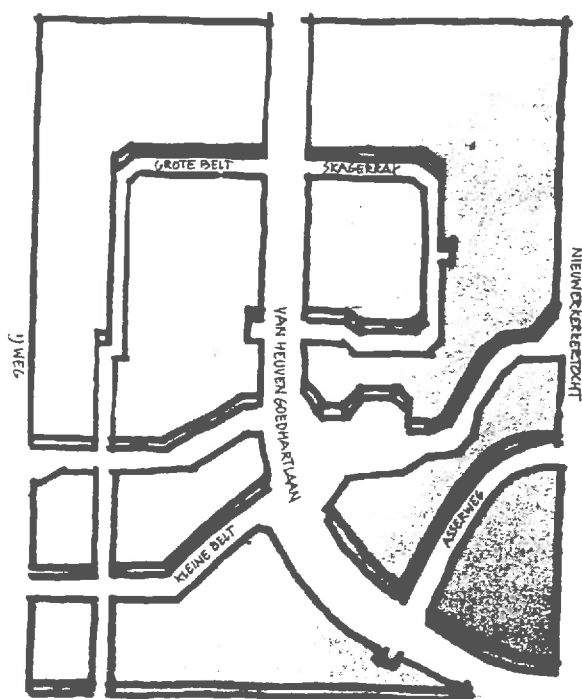
Min of meer op het snijpunt van beide "assen" ligt het centrumgebied van Bornholm. Hier concentreren zich de voorzieningen van Bornholm (winkels, scholen, sociaal-cultureel centrum e.d.) en bevindt zich tevens een centrale groene ruimte.

Ten noorden van de centrale oost-west zone heeft de bebouwing een wat stedelijker karakter dan ten zuiden daarvan (o.a. een gemiddeld hogere dichtheid). Een belangrijk element in de ruimtelijke structuur van Bornholm is voorts een zgn. "herkenbaarheidsroute" die als een "slang" in de wijk is gesitueerd en de verschillende buurtjes onderling en met de markante punten in het plan (winkels, scholen) verbindt. Deze route is met name bedoeld voor voetgangersverkeer. De inrichting heeft een vrij stedelijk karakter.

De relaties van Bornholm met de omgeving komen tot uitdrukking in zowel routes (wegen, wandel- en fietspaden) als in vormgevende zones (groenzones, bebouwingszones, bijv. de zone met gestapelde bebouwing, die het centrum van Bornholm met dat van Overbos verbindt).

De verkeersstructuur van Bornholm is voor een deel reeds in par. 2 beschreven: de Van Heuven Goedhartlaan en de daarop aansluitende (o.a. lusvormige) wijkwegen.

De woonstraten binnen de buurten sluiten aan op de verschillende wijkwegen. De inrichting van deze woonstraten verschilt: afhankelijk van de situatie is gekozen voor een woonerf- dan wel voor een meer traditionele inrichting.



structurele elementen in Bornholm

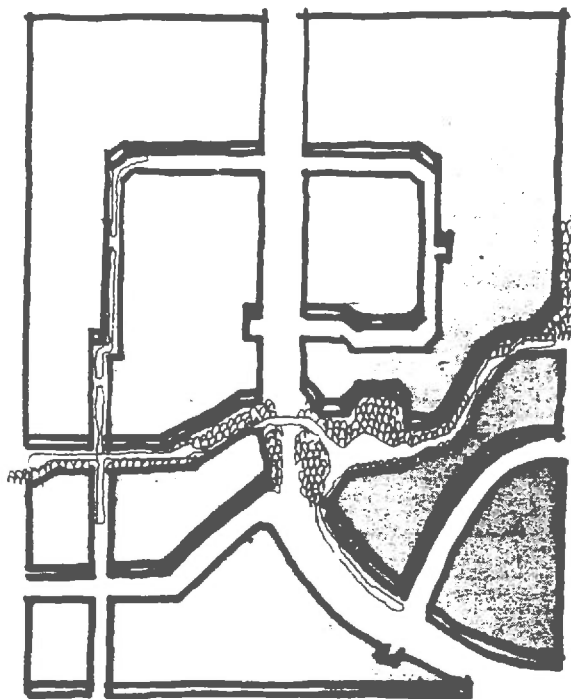
Ook de parkeeroplossingen variëren, bijv. in kleinere of in grotere concentraties of meer verspreid in de buurten, op openbaar of op privéterrein etc.

De gekozen parkeernormering bedraagt 1,5 stallingsplaats per gezinswoning en 1,25 stallingsplaats per kleine woning. In de praktijk blijkt deze normering goed te voldoen aan de behoefte. Dit bleek onder meer uit een in 1982 gehouden parkeeronderzoek in de Hoofddorpse nieuwbouwwijken.

Ten behoeve van het langzame verkeer is in Bornholm een stelsel van vrijliggende wandel- en fietspaden gerealiseerd. Waar nodig kruist dit stelsel de doorgaande wegen (i.c. de Van Heuven Goedhartlaan) ongelijkvloers.

Het openbaar vervoer in Bornholm maakt gebruik van de Van Heuven Goedhartlaan, van een oostelijke wijkweg (richting Pax e.v.) en van een westelijke wijkweg (richting Overbos e.v.).

De groenstructuur van het plan wordt bepaald door de groene begeleiding van de Van Heuven Goedhartlaan in noord-zuidrichting, de structurele groenzone in oost-westrichting en de ligging van de centrale groene ruimte op het snijpunt van beide assen.



groen-waterrijke oost-west zoom in
Bornholm

Bovendien is er relatief veel groen gesitueerd langs de Kruisweg en de Nieuwerkerkertocht (i.v.m. aanwezige belemmeringenstroken) en langs de IJweg (i.v.m. de wenselijke groene inrichting van het IJweggebied).

Binnen de woongebieden zijn in geconcentreerde vorm groenelementen als speelvelden, trapvelden e.d. gesitueerd met een zo optimaal mogelijke toegankelijkheid vanuit de woongebieden.

6. De bevolking

Per 1-1-'87 woonden in Bornholm (excl. het verpleeghuis) in totaal ca. 8900 personen.

Deze bevolking vertoont ten opzichte van Haarlemmermeer als geheel het voor nieuwbouwwijken karakteristieke beeld qua leeftijdsopbouw: oververtegenwoordiging van de groepen 0-9 jaar en 20-39 jaar (d.w.z. jonge gezinnen en jongeren) en ondervertegenwoordiging van de groepen 10-19 jaar en 40 jaar en ouder (d.w.z. oudere gezinnen en ouderen). Het aandeel 0-9 jarigen omvat in Bornholm 23% van de totale bevolking (Haarlemmermeer 13%) en het aandeel 20-29 jarigen 54% (Haarlemmermeer 34%). Anderzijds is het aandeel 10-19 jarigen slechts 13% (Haarlemmermeer 19%) en 40 jaar en ouder 10% (Haarlemmermeer 35%).

De gezinnen zijn in Bornholm relatief wat kleiner: gemiddeld 3,2 personen per gezin (Haarlemmermeer 3,3 personen). Het aandeel zelfstandig wonende alleenstaanden is wat groter: 10% (Haarlemmermeer 7%), evenals het aandeel gezinnen zonder kinderen: 18% (Haarlemmermeer 16%).

Een en ander kan beschouwd worden als een indicatie voor een groter aandeel 1 + 2 persoonshuishoudens in Bornholm, waarvan een groot deel behoort tot de categorie startende gezinnen. Het is te verwachten dat in de loop der tijd gezinsuitbreidingen tot stand komen, waardoor de verschillen met Haarlemmermeer als geheel in dit opzicht zullen afnemen.

Begin 1983 werd in Bornholm een evaluatie-onderzoek gehouden onder bewoners van de deelplannen 2 en 3. Dit onderzoek betrof de waardering van tal van aspecten van de woonomgeving (groen, verkeer, sociale contacten, voorzieningen etc.).

Uit het onderzoek blijkt, dat de bevolking in overwegende mate tevreden is over de woonsituatie. Wat dit betreft blijkt een suburbane, voornamelijk uit eengezinswoningen bestaande wijk als Bornholm duidelijk aan de wensen te voldoen. Van de in de literatuur soms genoemde saaiheid e.d. van nieuwbouwwijken is in het oordeel van de bewoners weinig of niets terug te vinden.

Met name de woning, de tuin en de voorzieningen in de woonomgeving worden als positieve punten naar voren gebracht. Daarnaast zijn er uiteraard ook onderdelen, waarop kritiek bestond, b.v. de verkeersveiligheid, de groenvoorzieningen en (in mindere mate) de speelgelegenheid voor kinderen. Bij verkeersveiligheid gaat het in de meeste gevallen om de noodzaak maatregelen te treffen om de rijsnelheid te verminderen en de markering van parkeervakken te verbeteren. Bij groen- en speelvoorzieningen gaat het niet

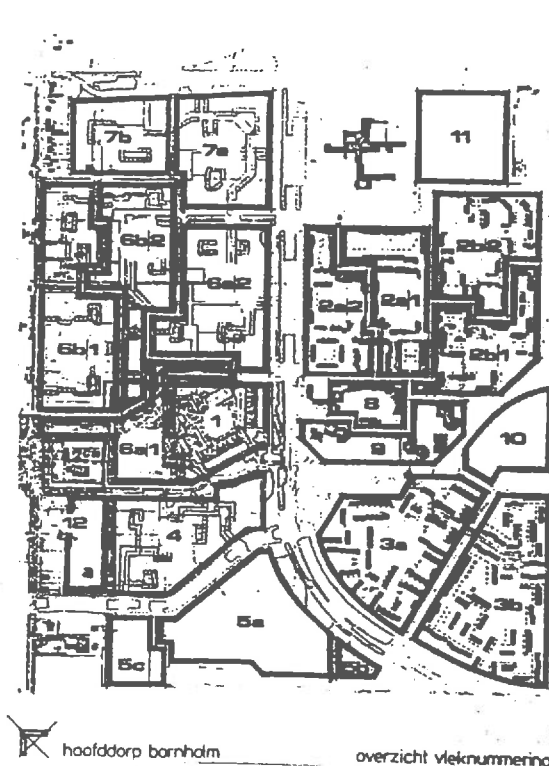
zozeer om de hoeveelheid, maar om de kwaliteit (onderhoud, hoogwaardiger en volgroeide aanplant). Wat de speelvoorzieningen betreft zijn er bovendien signalen, dat in de toekomst de bevolkingsopbouw aanleiding zal geven tot meer recreatiemogelijkheden voor oudere kinderen (trapveldjes, crossbanen, basketbalveldje).

Deels is hierin reeds voorzien (zie par. 4), deels zal te zijner tijd herinrichting van bestaande speelterreinen noodzakelijk kunnen zijn.

7. De afzonderlijke bestemmingen

De uitwerkingsopdracht in het globale bestemmingsplan "Hoofddorp-Bornholm" betrof de volgende bestemmingen:

- a. "Woongebied I, II, III" en "bijgebouwen en garages", welke zijn uitgewerkt in afzonderlijke deelplannen (genummerd 1 t/m 7, 10 en 11, zie overzichtstekening).
- b. "Centrumgebied", uitgewerkt in twee deelplannen, nl. voor het winkelgedeelte c.a. (nr. 8) en voor de drie scholen c.a. (nr. 9).
- c. "Recreatieve, sociaal-culturele en openbare doeleinden", gelegen langs de IJweg en gedeeltelijk uitgewerkt in deelplan 12.
- d. "Verkeersdoeleinden", uitgewerkt in de realisering van de wijkwegen Grote Belt, Kleine Belt en Skagerrak (de Van Heuven Goedhartlaan en de Asserweg waren reeds in uitgewerkte vorm in het bestemmingsplan opgenomen), alsmede de IJweg.



hoofddorp bornholm

overzicht vleknummering

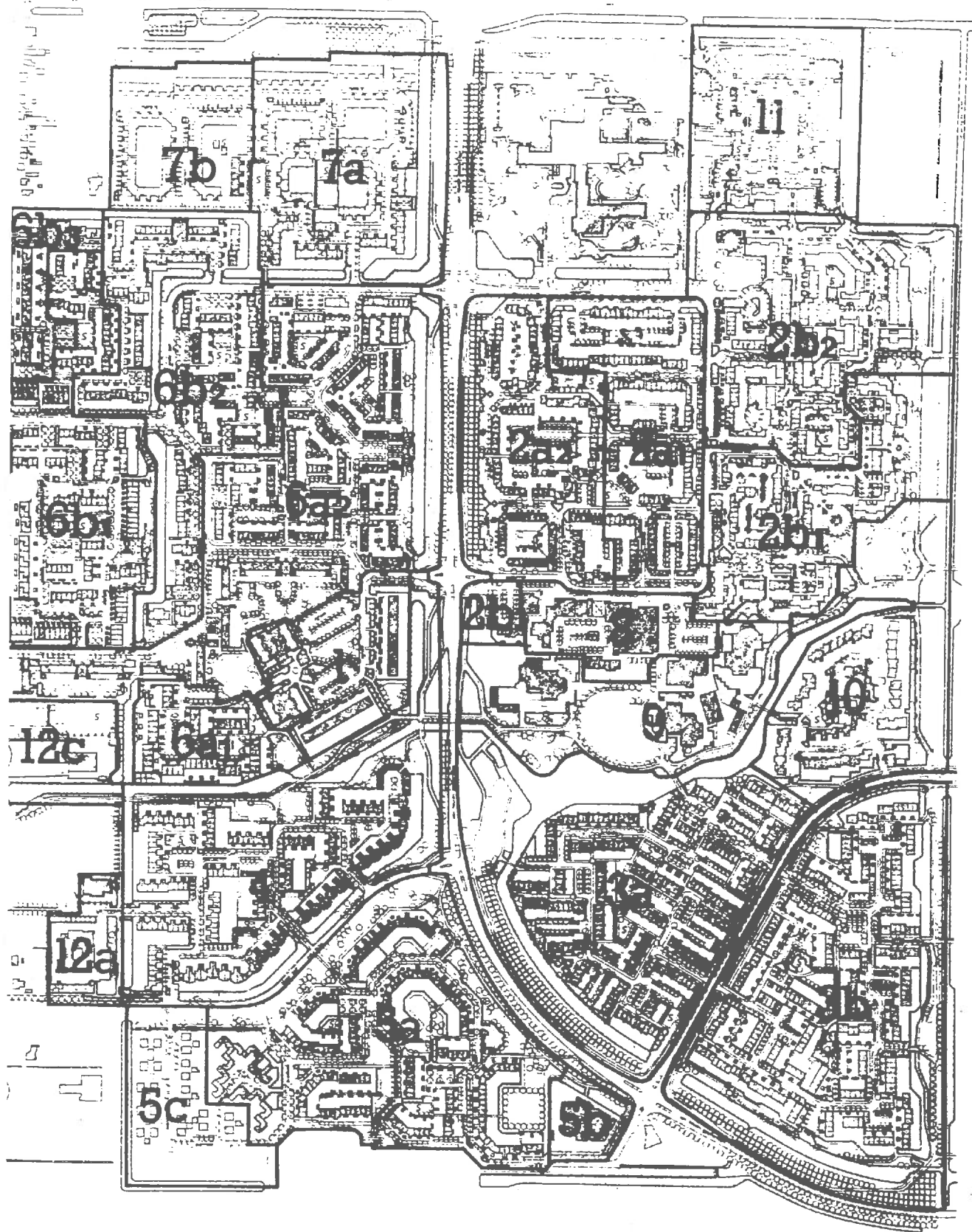
De genoemde uitwerkingen hebben alle de zgn. art. 19 WRO- annex art. 50, lid 8, Woningwetprocedure doorlopen. Voor een nadere toelichting op de afzonderlijke deelplannen zij dan ook verwezen naar de toelichtingen, die ten behoeve van deze procedures zijn vervaardigd.

8. Toelichting bij de voorschriften en de kaart van het uitwerkingsplan

Algemeen

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Hoofddorp-Bornholm", dat op 5 april 1979 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De voorschriften van het bestemmingsplan Hoofddorp-Bornholm blijven van toepassing op het gebied, waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft.



BORNHOLM
overzicht van de deelplannen

De voorschriften behorende bij dit uitwerkingsplan vormen hier een aanvulling op.

In de voorschriften worden de bestemmingen, die op de kaart staan aangegeven, nader omschreven. Aan de hand van de voorschriften moet het voor de gebruikers van het plan duidelijk zijn welk ruimtegebruik op een bepaalde plaats is toegestaan.

Bestemmingsbepalingen

Aan iedere bestemming, die op de kaart voorkomt, is een artikel in de voorschriften gewijd. Bij de bestemming "woningen in niet-gestapelde vorm" is op de kaart in de meeste gevallen een strook aangegeven, waarin aanbouw mogelijk is aan de bestaande woning. In art. 7 lid 3 staan bepalingen opgenomen, waaraan deze aanbouwen moeten voldoen. De op de kaart aangegeven max. nokhoogten van de bestemming "wonen in niet-gestapelde vorm" zijn in een aantal gevallen ruimer dan de huidige situatie. Dit houdt in dat in die gevallen opbouw mogelijk wordt gemaakt.

De wijze waarop deze opbouw zou moeten plaatsvinden, wordt vermeld in hoofdstuk 9, paragraaf 2.5 van deze toelichting en in bijlage I van de voorschriften.

9. De uitbreidbaarheid van de woningen

9.1.0. Algemeen

In Bornholm zijn nagenoeg alle woningen gebouwd voordat het bestemmingsplan was vastgesteld en definitief goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten maakten dat mogelijk, door hun medewerking te verlenen aan de daartoe vereiste toepassing van de artikelen 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en 50, lid 8, van de Woningwet.

Sindsdien zijn bij de gemeente talloze verzoeken binnengekomen, de woningen te mogen uitbreiden.

Omdat de zoëven genoemde artikel 19-procedure daarin niet voorzien, moe(s)ten voor al die verzoeken afzonderlijke procedures worden gevolgd.

In dit uitwerkingsplan is de uitbreidbaarheid van woningen geregeld, op basis hiervan kan iedere uitbreiding, die het plan mogelijk maakt, zonder lange procedures worden gerealiseerd.

9.1.1. Huurwoningen en woningen in gestapelde vorm

Binnen de gemeente neemt de vraag naar kleine woningen eerder toe dan af. Om die reden is het gewenst, dat ook in Bornholm voldoende kleine woningen aanwezig blijven, dat wil zeggen niet uitgebreid zouden mogen worden. Daar staat tegenover, dat menig eigenaar-gebruiker gedupeerd zou worden door een verbod het huis te mogen uitbreiden. Immers de woning is vaak in een relatief "dure tijd" gekocht en mocht ze te klein zijn moeilijk te verkopen voor een acceptabel bedrag.

Reden de uitbreiding van een koopwoning in het algemeen wèl, maar die van een huurwoning niet toe te staan, om daarmee de markt van kleine huizen enigszins te beschermen.

Woningen in gestapelde vorm zijn veelal nauwelijks of niet uit te breiden, anders dan door samenvoeging van twee kleine huizen tot één grotere.

Gesitueerd op de begane grond in een complex met gestapelde woningen is uitbreiding denkbaar, maar dikwijls eveneens zodanig ingrijpend, dat dit niet door een uitwerkingsplan als dit geregeld kan worden.

Resumé: Het uitwerkingsplan sluit de uitbreiding van huurwoningen en woningen in gestapelde vorm in het algemeen uit.

9.2. Typologie van uitbreidingen

In Bornholm treft men meer dan 150 verschillende typen woningen aan. Aan al die huizen zijn vele woontechnische uitbreidingen mogelijk, die de kwaliteit en capaciteit ervan vergroten.

Het zou te ver gaan in dit verband al die variabele mogelijkheden te beschrijven.

Beter lijkt het de beschrijving te beperken tot een paar hoofdgroepen, te weten:

1. Bewoonbaar maken
2. Uitbreiden vóór
3. Uitbreiden achter
4. Uitbreiden opzij
5. Uitbreiden met verdieping(en)

9.2.1. Bewoonbaar maken

Een ongebruikte zolder kan een woonvertrek worden door de bereikbaarheid en de toetreding van daglicht mogelijk te maken c.q. te verbeteren.

Het uitwerkingsplan sluit uit dat men een garage als woonvertrek gaat benutten. Dit zou nl. kunnen leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen in Bornholm.

9.2.2. Uitbreiden vóór

Aan de voorzijde van de woning, alwaar de voordeur zich bevindt, zijn op de begane grond theoretisch de volgende uitbreidingen mogelijk:

Aanbouw van een tochtportaal (eventueel met toilet), erker, berging of aanbouw over de gehele gevelbreedte.

Indien een uitbreiding aan de achterzijde de kwaliteit en capaciteit van de woning niet of nauwelijks vergroot, maakt het uitwerkingsplan de uitbreiding aan de voorzijde mogelijk (bijvoorbeeld wanneer de woonkamer aan de vóór- en de keuken aan de achterzijde gesitueerd is).

Een uitbreiding vóór is evenwel uitgesloten als realisatie ervan ten koste gaat van een, bij oplevering van de woning, op eigen terrein aangelegde parkeerplaats.

Het uitwerkingsplan sluit een uitbreiding aan de voorzijde eveneens uit als het om woningen gaat, die met hun voorkant relatief dicht gesitueerd zijn langs de structurele hoofdelementen in Bornholm (dit zijn Van Heuven Goedhartlaan, Skagerrak, Grote Belt, Kleine Belt, Asserweg, Oostzee en de door water en groen begeleide oost-west voet/fietsroute).

Ten slotte wordt een uitbreiding aan de voorzijde niet wenselijk geacht wanneer de gehele voortuin daardoor zou verdwijnen, aangezien dit over het algemeen in een wijk als Bornholm als een verarming van de woonomgeving wordt beschouwd.

9.2.3. Uitbreiden aan de achterzijde

De meest gewenste en voor de hand liggende uitbreiding op de begane grond is die aan de achterzijde. Genoemd worden een partiële aanbouw, aanbouw over de gehele breedte dan wel aanbouw van een berging (in plaats van een inpandige berging).

Het uitwerkingsplan staat in nagenoeg alle gevallen een uitbreiding aan de achterzijde toe over een diepte van ca. 1,50 - 3,00 m. De diepte van de uitbreiding hangt af van de architectuur van de woning, de diepte van de achtertuin en de ligging van naast gelegen tuinen en woningen op de zon.

Alleen wanneer de achtertuinen direct grenzen aan de onder 9.2.2. genoemde structurele hoofdelementen dan wel zeer ondiep zijn, wordt een uitbreiding aan de achterzijde uitgesloten.

9.2.4. Uitbreiden aan de zijgevel

In Bornholm treft men een gering aantal woningen aan, waarbij een verzoek om deze opzij uit te breiden verwacht kan worden. De aard van de uitbreiding zal zeker bij vrijstaande huizen van woning tot woning verschillen en is daarom niet geregeld in het uitwerkingsplan. Voor een redelijkerwijs te verwachten uitbreiding van een hoekwoning is wel ruimte gecreëerd in het uitwerkingsplan, behalve indien deze ten koste zou gaan van een parkeerplaats op eigen terrein, bezonning in naast gelegen tuin e.d.

Een uitbreiding opzij ten behoeve van een praktijkruimte is in het uitwerkingsplan slechts op enkele plaatsen mogelijk, en als zodanig in de voorschriften en op de kaart aangegeven.

9.2.5. Uitbreiden met verdieping(en)

Het uitwerkingsplan geeft de maximale goot- en nokhoogte aan in bebouwingsstroken (zie plankaart). Iedere in een bouwstrook gelegen woning met een lagere nokhoogte mag uitbreiden naar boven.

De wijze waarop dat kan gebeuren, hangt af van het woningtype, waarvan er, zoals gezegd, meer dan 150 verschillende in Bornholm te vinden zijn. Al deze typen zijn terug te brengen tot een aantal hoofdgroepen, namelijk groepen met grote en kleine woningen, ontworpen door hetzelfde architectenbureau, gelegen in hetzelfde deelplan (zie deelplannen op het kaartje bij par. 7. Uitwerking specifiek).

Wil men een woning met één of meerdere verdiepingen uitbreiden, dan gaat men op de plankaart na of dit mogelijk is binnen de maat van de aangegeven maximale nokhoogte. Is dit het geval, dan kan men, indien er meerdere grotere woningen zijn, kiezen uit het meest gewenste grotere type (in bijlage I van de voorschriften zijn alle typen per deelplan uitgetekend).

9.3. Conclusie

Het uitwerkingsplan staat voor de meeste woningen een uitbreiding op de begane grond toe, meestal aan de achterzijde (zie plankaart).

Het plan maakt het ook mogelijk, dat een "kleine" koopwoning met één of meerdere verdiepingen kan worden vergroot conform een vergelijkbaar groter type in het deelgebied waarin deze ligt, als de bouwstrook en nokhoogte op de plankaart daar ruimte voor bieden.