Gemeente Haarlemmermeer
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Buitenkaag, 9 januari 2024

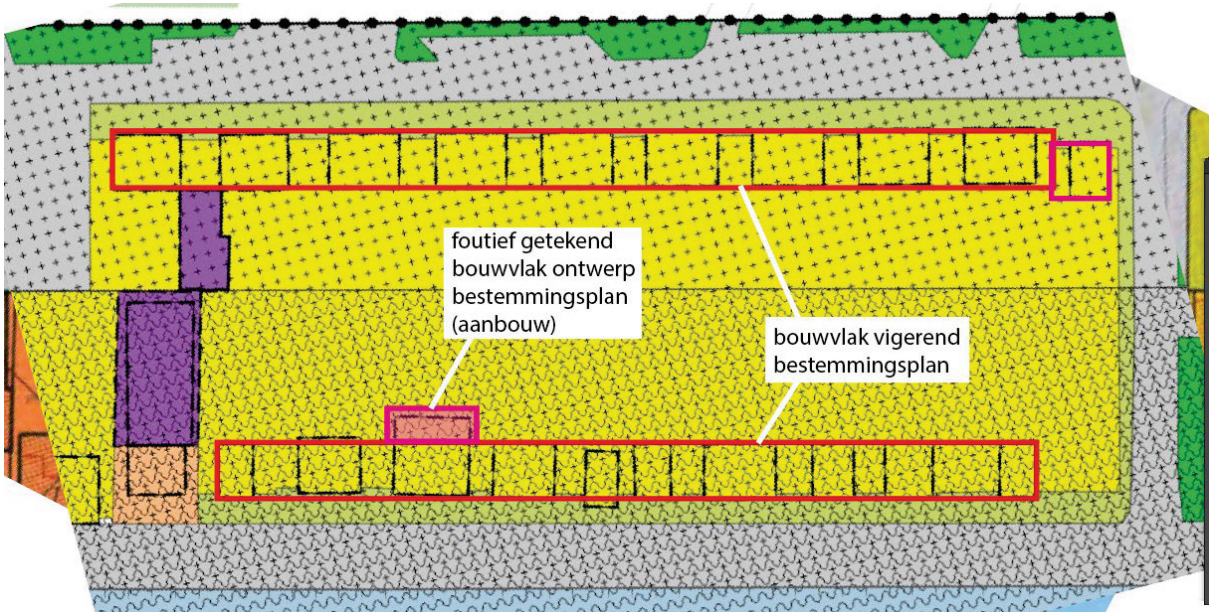
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag', met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdbuipilot-B001

Geachte raad,

Hierbij mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ‘Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag'. Bij dezen wil ik u verzoeken om onderstaande twee punten in het bestemmingsplan aan te passen.

1) Onjuist getekend bouwvlak [redacted]: omvat aanbouw

Het bouwvlak op [redacted] is onjuist op de verbeelding weergegeven. U heeft het bouwvlak voor het hoofdgebouw niet alleen om het daadwerkelijke hoofdgebouw getekend, maar ook om het bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde. Ik wil u er dringend op wijzen dat dit een tekenfout betreft, en dat deze fout hersteld dient te worden. Daarom verzoek ik u om het bouwvlak van [redacted] zodanig in te tekenen dat het bouwvlak slechts het volume onder de kap van de woning omvat en niet de aanbouw.

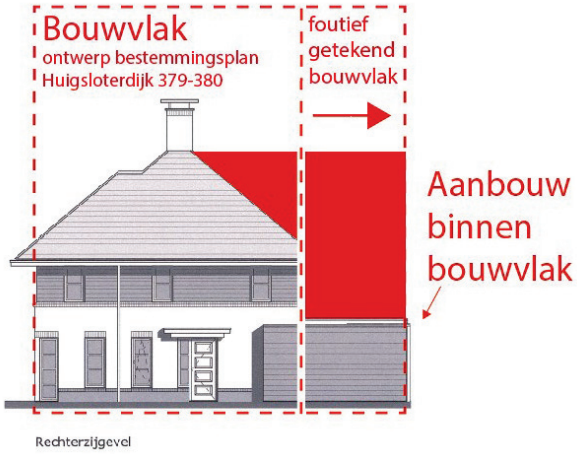


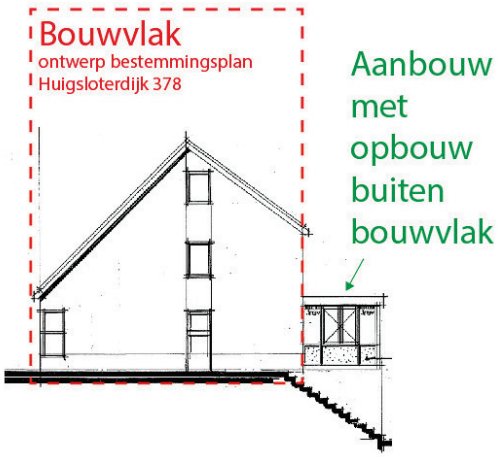
Figuur 1: foutief getekend bouwvlak (aanbouw)

Zoals u aangeeft is het niet de bedoeling van het bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt gezien het conserverende karakter. Echter, door deze tekenfout maakt u een forse planologische uitbreiding van het hoofdgebouw van [redacted] mogelijk. In dat geval biedt u de mogelijkheid de eerste verdieping en dakvolume uit te breiden boven op de aanbouw. Indien dat gebeurt, zal dit leiden tot forse extra schaduwwerking in [redacted] Dit is een onevenredige aantasting van [redacted] woonmilieu. De tekenfout kan voor ons dus grote gevolgen hebben.

Het verruimen van het bouwvlak is in strijd met uw uitgangspunten voor het bouwen zoals u dat heeft beschreven in het ontwerp bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan schrijft u in hoofdstuk 4.2 Ruimtelijke structuur en paragraaf 'Uitgangspunten bouwen': *"Er wordt alleen een ruimer bouwvlak opgenomen wanneer het oude geldende bestemmingsplan daar al in voorzag."* In bovenstaande afbeelding ziet u duidelijk het bouwvlak van de [redacted] in het oude geldende bestemmingsplan 'Buitenkaag' daar **niet** in voorziet. Daarnaast schrijft u in de paragraaf van de toelichting 'Specifieke gebiedskenmerken' subparagraaf 'Bebouwing aan de Ringdijk' dat van elkaar verschillende woningen "zijn opgenomen als individuele woningen in een eigen bouwvlak waarbij wordt uitgegaan van de bestaande voorste rooilijn en de bestaande goot- en bouwhoogten". Ook daaruit blijkt dat het niet uw bedoeling is dat een hoofdgebouw wordt uitgebreid op een aanbouw, aangezien daarmee een hogere goot- en bouwhoogte zou ontstaan. Ook schrijft u in deze paragraaf: "Het bestaande stedenbouwkundig beeld is bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden". Echter, door het bouwvlak te groot te tekenen, creëert u een mogelijkheid om de hoofdwoning van [redacted] tot dieper in het perceel uit te breiden, buiten het huidige bouwvlak en afwijkend op de achtergevellijn van de andere woningen in het blok. Daardoor dreigt aantasting plaats te vinden van het stedenbouwkundige beeld en de onderlinge samenhang van de hoofdgebouwen. Ook dat is in strijd met uw uitgangspunten voor het bouwen.

Ik wil u er ook op wijzen dat u de aanbouwen van de andere woningen in [redacted]blok en in het dorp niet heeft opgenomen in het bouwvlak. Dat hoeft ook niet. Aanbouwen buiten het bouwvlak zijn binnen kaders mogelijk via het vergunningvrij bouwen en regels die u heeft opgenomen in uw ontwerp bestemmingsplan. Zo maakt de aanbouw van onze woning ook geen onderdeel uit van het bouwvlak, net als bij alle andere woningen. De feitelijke situatie van [redacted] is vergelijkbaar met die van [redacted]. Bij ons is de aanbouw (van het souterrain) in 1991 meevergund en gebouwd met de woning en is daarna in 2004 boven de aanbouw een opbouw gerealiseerd. Door bij de buren het bouwvlak uit te breiden met de aanbouw en bij onze en andere woningen niet, creëert u, waarschijnlijk onbedoeld, een voorkeursbehandeling voor [redacted].





Daarnaast wordt volgens het vigerend bestemmingsplan een hoofdgebouw gedefinieerd als een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Duidelijk is dat het volume onder de kap onder deze definitie valt en de aanbouw duidelijk niet. Bijgaand stuur ik u de bestemmingsplantoets uit het bouwdossier van de [redacted]. Hieruit blijkt dat de aanbouw geacht werd te passen binnen het vergunningvrij bouwen. De 4 meter diepe aanbouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitenkaag' dat aanbouwen

maximaal 3 meter bedragen, en er is geen procedure doorlopen om vrijstelling te verlenen van deze regel in het bestemmingsplan. De aanbouw is derhalve als vergunningvrij aan te merken en behoort daarmee ook niet volgens het BOR tot het hoofdgebouw van de woning.

Ik verzoek u om gelijke gevallen gelijk te behandelen, door de aanbouw bij [redacted] niet op te nemen in het bouwvlak van [redacted]. En ik verzoek u om voor [redacted] geen nieuwe planologische mogelijkheid voor een uitbreiding van de verdieping en het dakvolume op de aanbouw op te nemen in het bestemmingsplan. Om zodoende onevenredige aantasting van [redacted] woonsituatie door schaduwwerking te voorkomen.

2) Geen definitie van 'vlonder' opgenomen in de begrippenlijst

In artikel 21.2.2 van de regels voor het bouwen van steigers en vlonders staat:

21.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
e. steigers en vlonders zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 75 m^2, inclusief de steiger- of vlonderdelen die in de aangrenzende bestemming Water kunnen worden of zijn gerealiseerd;
f. steigers of vlonders mogen niet overkapt worden en de hoogte van omheiningen op steigers en vlonders mag niet meer zijn dan 1 meter;

Voor het begrip 'steiger' heeft u een definitie opgenomen.

steiger: een beloopbare constructie, aangebracht tussen palen die in (het water) langs de oever staan

Ik verzoek u om ook een definitie van het begrip 'vlonder' op te nemen. Dat kan dezelfde definitie zijn als u hanteert voor het begrip 'steiger', zodat het duidelijk is dat het gaat om een voorziening aan de waterkant. Hiermee kan voorkomen worden dat er in tuinen verhoogde vlonderconstructies gerealiseerd kunnen worden, zoals vlondertrappen of verhoogde vlonderterassen die uitkijken op naburige percelen en daarmee inbreuk pleegt op de privacy.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

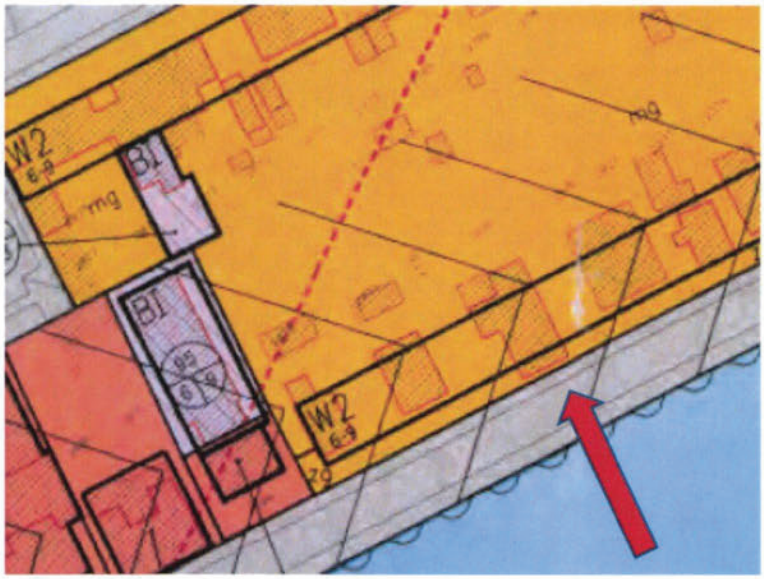
Bijlagen
- Bestemmingsplantoets bouwdossier Huigsloterdijk 379-380
- Paragraaf 'Uitgangspunten bouwen' (pagina 55 en 56) uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag'

BIJLAGE 1: bestemmingsplantoets bouwdossier Huigsloterdijk 379-380

HUIGSLOTERDIJK 379 BUITENKAAG.
SLOOP / NIEUWBOUW 2-1 KAP WONINGEN.

Geldend bestemmingsplan: Buitenkaag
Geldende bestemming: Wonen – W2
Dubbelbestemming: Waterkering.
Geluid: locatie ligt binnen de 35 KE contour bij een 4-banen stelsel en binnen de 30 KE contour bij een 5-banen stelsel.

Uitsnede verbeelding:



Regels:
<u>Artikel 4: Wonen:</u>
Doeleindenomschrijving:
"de op de kaart als "Woondoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen, onverminderd het bepaalde in artikel 21 'waterkering'.

Bebouwingsvoorschriften:
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart de volgende bepalingen:

a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. Waar blijkens de bestemming niet aanéén gebouwd mag worden mag de zijdelingse afstand tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de perceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter;
c. De dakhelling van een gebouw mag niet meer bedragen dan 60 graden.

<u>Artikel 21 Waterkering.</u>
Lid 1:
De op de kaart als "Waterkering aangegeven gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en waterbeheersing met de daarbij behorende gebouwen, onverminderd het bepaalde in artikel 4……..

Bestemd voor
Archief Bouwvergunningen

Lid 2:
Op de gronden zijn toegestaan:

a. gebouwen,
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

LIB:
Ik heb aan de balie twee gesprekken gehad met de aanvrager. Aanvrager kwam informatie inwinnen nog vóór de aankoop van het perceel. Ik heb beide keren aangegeven dat een dubbel woonhuis op deze locatie op basis van het bestemmingsplan mogelijk is.
Voor wat betreft het LIB ben ik er van uit gegaan dat dit bp is opgesteld in de periode dat een bp nog goedkeuring behoefde van GS. Een van de zaken waaraan GS checkt is of een bestemmingsplan voldoet aan Rijks- en Provinciaal beleid. Het bestemmingsplan is op 13-7-1999 goedgekeurd door GS. Daarmee heeft de Provincie expliciet ingestemd met de bouw van een dubbel woonhuis op deze locatie.
Ik ben dan ook van mening dat er nu geen ontheffing ogv het LIB hoeft te worden aangevraagd.

Check aan bp:
Verzoek om vergunning voldoet aan het geldende bp als op grond van artikel 3 lid 5 (afwijkingen van percentages en maten) een vrijstelling wordt gegeven voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte.
Poort aan voorzijde moet in hoogte worden teruggebracht tot 1 meter (geen binnenplanse vrijstelling mogelijk).

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN:

- uitbouw van 4 meter achter de woning past binnen vergunningsvrij.
- Berging (optioneel) aan zijgevel past in vergunningsvrij.
- Berging/veranda achter in de tuin past in vergunningsvrij.
- Als toegangspoort wordt teruggebracht tot 1 meter hoogte is hij vergunningsvrij.

Conclusie:
Toegangspoort in hoogte terugbrengen tot 1 meter.
Reguliere procedure.
Welstandsregime is regulier: dus advies welstandscommissie is nodig.

2-1-2015
RvS

BIJLAGE 2: uitgangspunten bouwen ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig de 'Visie Ringdijk en Ringvaart' is de bestaande voetsloot aan de achterkant van de dijkpercelen als water bestemd, omdat dit kenmerkend is voor het karakter van het betreffende gebied.

Uitgangspunten bouwen

Het bestaande stedenbouwkundig beeld is bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden. Hoofdgebouwen van verschillende functies worden als bebouwbare gronden met een bouwvlak aangegeven. Er wordt een bouwvlak rondom de bestaande bebouwing opgenomen, dat wil zeggen een logische omhullende contour. Waar mogelijk ten aanzien van het stedenbouwkundig beeld en eventuele hinder voor de omgeving, biedt de betreffende regeling ruimte voor een geringe aanpassing van bebouwing. Er wordt alleen een ruimer bouwvlak opgenomen wanneer het oude geldende bestemmingsplan daar al in voorzag. Met een bebouwingspercentage kan aangegeven zijn of niet het gehele bouwvlak maar een deel van het bouwvlak mag worden bebouwd.
In het bouwvlak worden altijd een maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. De toegestane hoogten komen overeen met de beeldbepalende bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Dat is immers wat stedenbouwkundig het beeld van de bebouwde omgeving bepaalt.

Met name bij woningen kan in een bepaalde straat of buurt of bij een individuele woning sprake zijn van bijzondere bebouwingskenmerken. De meest voorkomende vorm van een eengezinswoning is twee bouwlagen met een kap, waarvoor afhankelijk van de bestaande situatie een maximale goothoogte van 6 meter of 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter of 11 meter is vastgelegd. Wanneer de kap al na de eerste bouwlaag begint, geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Er zijn ook woningen die niet drie volledige bouwlagen hebben. Dan is de bouwhoogte op maximaal 7 meter of 8 meter vastgelegd.
Een specifieke kapvorm of een dakopbouw is meestal niet te regelen met een maximum goothoogte en maximum bouwhoogte. Wanneer hier een aparte regeling voor nodig is, wordt dit vastgelegd met een specifieke bouwaanduiding.

Buiten een bouwvlak zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Bebouwing bij woningen

Zonder vergunning is op basis van de wetgeving in het Besluit omgevingsrecht (Bor), wat vanaf 2024 is geregeld in de zogenaamde Bruidsschat in het omgevingsplan, in bepaalde mate bijbehorende bebouwing toegestaan achter en in sommige situaties naast de woning (wanneer de zijtuin niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied). Aanvullend hierop is voor de grotere woonpercelen in het plangebied een verbijzondering opgenomen, die het mogelijk maakt om een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken te realiseren dan vergunningvrij is toegestaan.
De voortuin bij een woning heeft de bestemming 'Tuin'. Daarin is een kleine erker toegestaan. Alleen in specifieke situaties waar in het stedenbouwkundig beeld al een bijgebouw in de voortuin staat, staat het bestemmingsplan in de voortuin bijbehorende bebouwing toe. Daartoe is dan een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Wanneer naast de woning ook bijbehorende gronden liggen, ligt de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' op één meter achter de voorgevel. In gevallen waar het ruimtelijk gezien gewenst is dat gronden naast een woning niet bebouwd kunnen worden, zijn ook deze als 'Tuin' bestemd. Dat kan met name aan de orde zijn wanneer de zijtuin grenst aan openbaar gebied.

Specifieke gebiedskenmerken

Enkele plandelen hebben specifieke gebiedskenmerken die in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Bebouwing aan de Ringdijk

In de 'Visie Ringdijk en Ringvaart' (2017) zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke ordening aangegeven ten behoeve van het behoud van de karakteristieken van de dijk en de bebouwing langs de dijk. In lijn met deze visie zijn van elkaar verschillende woningen die op een rij staan niet in een grote bouwstrook met één en dezelfde rooilijn opgenomen. Ze zijn opgenomen als individuele woningen in een eigen bouwvlak waarbij wordt uitgegaan van de bestaande voorste rooilijn en de bestaande goot- en bouwhoogten. Voor erfbebouwing geldt wat is beschreven bij *Bebouwing bij woningen*. Bedrijven aan de dijk hebben geen uitbreidingsmogelijkheden gekregen, omdat nieuwe bedrijfsbebouwing meer verkeer aantrekt.

Buitenkaag

Het gemaal Leeghwater is een rijksmonument en de naastgelegen oude arbeiderswoningen (Leeghwaterhuisjes) zijn een gemeentelijk monument. Het kerkcomplex Joannes Evangelist aan de Hoofdweg is ook een gemeentelijk monument. Ter bescherming van de monumentale waarden geeft het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Boseilanden

Het plandeel Boseilanden kenmerkt zich door veel recreatiegebied in een open en divers landschap met groen en water, waarbinnen woningen 'te gast' gast zijn. Het is van belang dat de mogelijkheid voor bijbehorende bebouwing in grote tuinen bij woningen niet onevenredig ten koste gaat van de openheid van het gebied. Daarom is een gebiedsaanduiding 'overige zone – landschap' opgenomen die erin voorziet dat bijbehorende bebouwing, ook wanneer deze vergunningvrij is, zoveel mogelijk achter en niet naast de woning wordt geplaatst.
Specifiek voor de Waterkavels wordt beoogd dat aan de achterzijde van de kavels een moerasdeel blijft behouden. Een strook grond van Staatsbosbeheer achter de woonkavels, die is ingericht als rietmoeras, dient over een diepte van 20 meter op de woonkavels te worden voortgezet door 50% van dat kaveldeel als moeras te behouden. Daarom is een gebiedsaanduiding 'overige zone – stedelijke inpassing' opgenomen.

Houtwijkerveld

Het plandeel Houtwijkerveld heeft een karakteristieke bebouwing waarbij veel woningen op zichzelf een wisselende goot- en bouwhoogte hebben. Om de karakteristiek te beschermen zijn deze wisselende goot- en bouwhoogten ook in grote mate vastgelegd.