

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Woestduinstraat 7-9

Gegevens van de aanvrager

Bedrijf/organisatie 5.1, 2, e

Naam en voorletters : 5.5.1. 2. e

Adres: 5.1, 2, e

Gegevens van de gemachtigde

Naam en voorletters: Ing. 5.1, 2, e

Bedrijf/Organisatie: LinQ vastgoed Adviseurs BV

Straat en huisnummer: Delflandlaan 144 - h

Postcode en woonplaats: 1062 EB AMsterdam

Telefoonnummer(s): 5.1, 2, e

E-mail 5.1, 2, e

Locatiegegevens

Adres van de locatie: Woestduinstraat 7-9, 1058 SX te Amsterdam

Kadastrale gegevens locatie: kadastraal bekend gemeente Amsterdam (Noord-Holland), sectie O , complexaanduiding 2167



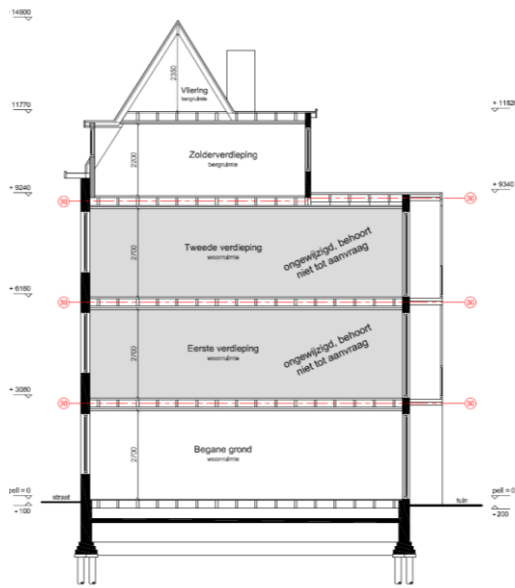
Situatie Woestduinstraat 7-9

Omschrijving van het project

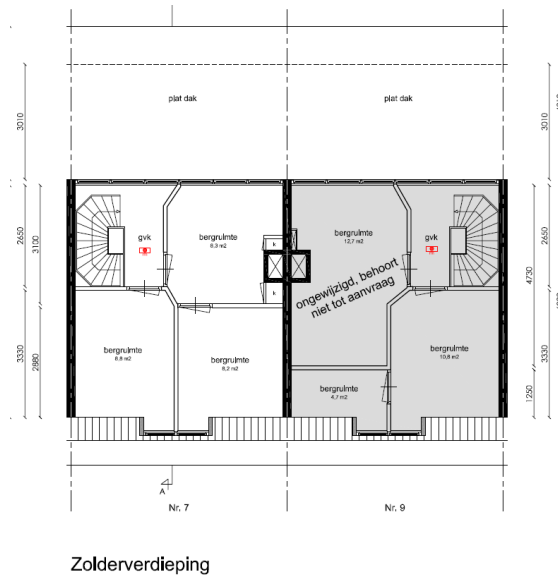
Het project omvat het realiseren van een woning op de zolderetage van nummer 7 en het vergroten van de bergruimte op nummer 9.

Op de Woestduinstraat nummer 7 hebben er mutaties plaatsgevonden waarbij de bergruimte(s) op de zolder vrij zijn gekomen. De eigenaar heeft besloten om een woning toe te voegen aan het woningbestand.

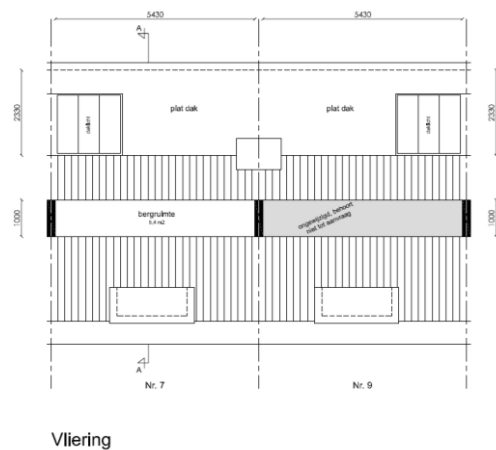
Het gebouw van de Woestduinstraat 7-9 bestaat uit 3 woonlagen met een kapverdieping en een vliering. De kapverdieping heeft momenteel de bestemming bergruimte.



Doorsnede bestaande toestand



Zolder bestaande toestand



Vliering

Vliering bestaande toestand

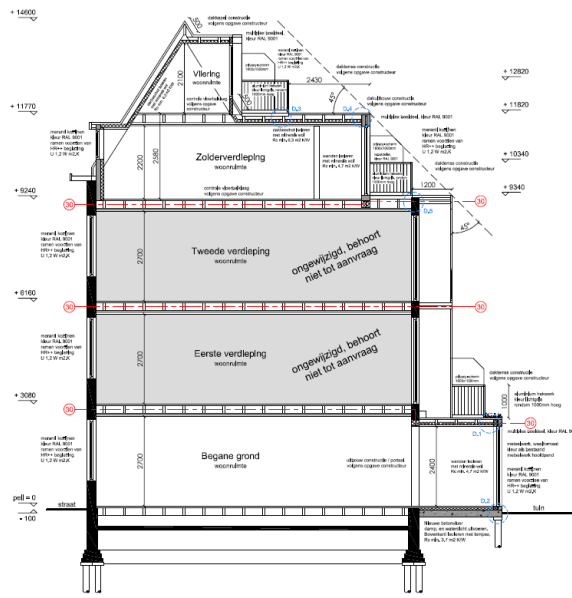
Belendingen:



Belening Woestduinstraat 5

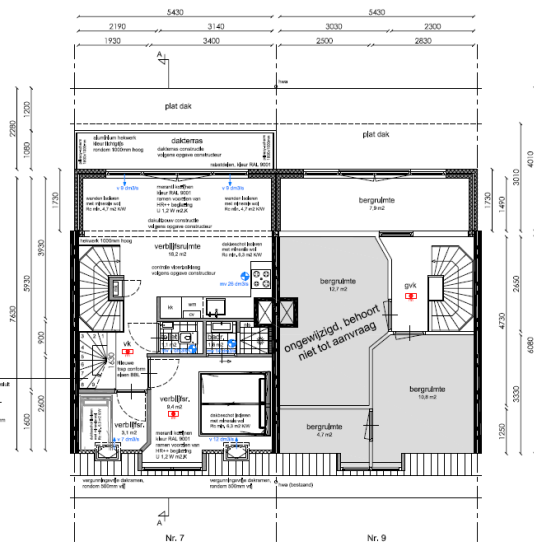


Belening Woestduinstraat 11



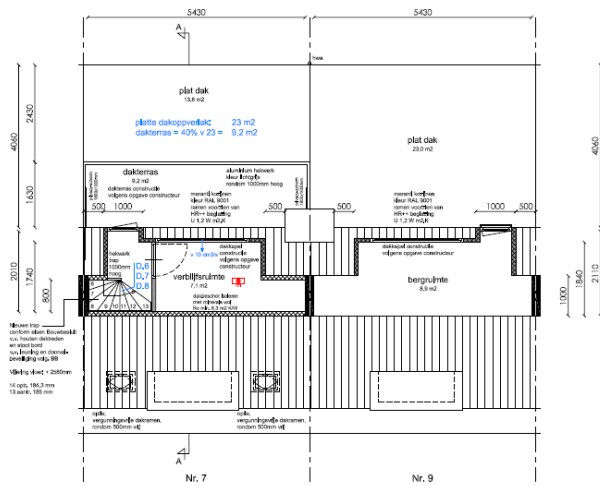
Doorsnede A-A

Doorsnede nieuwe toestand



Zolderverdieping

Zolder nieuwe toestand



Vloering

Vloering nieuwe toestand

Projectlocatie

Het project is gelegen in Amsterdam-Zuid, gebied Hoofddorppleinbuurt. Gelegen tussen de Leiduinstraat en de Groenendaalstraat. De Woestduinstraat ligt aan de rand van het stadsdeel tegen Stadsdeel Oud-West aan.

De Hoofddorppleinbuurt is een wijk in Amsterdam, in het stadsdeel Zuid in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De wijk had 0 inwoners per 1 januari 2023. Op centraal stedelijk niveau wordt de wijk aangeduid als buurtcombinatie V44.[1] De oppervlakte van de Hoofddorppleinbuurt is 96,71 hectare.

De Hoofddorppleinbuurt wordt begrensd door: Surinameplein (zuidzijde), Surinamestraat, Schinkel, A10 (noordelijke rijbaan), Einsteinweg, Henk Sneevlietweg (noordelijk talud) en de Westlandgracht.

De buurt is gebouwd in de jaren twintig als onderdeel van het Plan West op het in 1921 geannexeerde grondgebied van de vroegere gemeente Sloten. Enkele straten bij de Jacob Marisstraat zijn nog gebouwd door de gemeente Sloten. De straatnamen zijn genoemd naar 19e-eeuwse schilders en plaatsen ten zuidwesten van Amsterdam. Sinds 1927 is de buurt via de Zeilbrug verbonden met de omgeving van de Amstelveenseweg.

Vanaf 1929 had tramlijn 1 zijn eindpunt op het Hoofddorpplein. Deze lijn werd in 1948 afgelost door tramlijn 2, die in 1975 werd verlengd via de Heemstedestraat naar Slotervaart.

Tot de indeling in stadsdelen maakte de Hoofddorppleinbuurt onderdeel uit van het Overtoomse Veld. Vanaf 1990 werd de buurt ingedeeld bij stadsdeel Zuid, tussen 1998 en 2010 was dit Oud-Zuid. De Hoofddorppleinbuurt is voornamelijk een woonbuurt, er zijn relatief weinig bedrijven en andere instellingen, hoewel het winkelaanbod vrij groot is.

Sinds medio 2010 zijn er in de Hoofddorppleinbuurt ontwikkelingen gaande die wijzen op gentrificatie: er verhuizen veel studenten, starters en jonge gezinnen naar de buurt, wat heeft geleid tot een opbloei van horecagelegenheden en opgeknapte appartementen.

Huidige situatie

Woestduinstraat 7-9 is in eigendom van 5.1, 2, e Het gehele pand bestaat uit appartementen met woonbestemming. De opzet en structuur van het pand is redelijk origineel echter hebben er wel een aantal interne renovaties plaatsgevonden.

De Woestduinstraat 7-9 bestaat uit 3 woonlagen met een kap en vliering. Het trappenhuis is centraal gelegen.

Nieuwe situatie

5.1, 2, e heeft door mutaties de mogelijkheid gekregen om de zolderverdieping te renoveren en een zelfstandige woning te realiseren.

Aan de Woestduinstraat 5 is reeds een uitbouw gerealiseerd, hierop wil de eigenaar van nummer 7-9 aansluiten zodat er een gelijk gevelbeeld zal ontstaan.

Door het vergroten van de zolder, zal er een gelijk beeld ontstaan wat de verrommeling van het daklandschap zal tegenhouden.

Het vergroten van de zolderetage zal ook tot gevolgen hebben dat er een kwalitatief goede woning zal ontstaan (52m²) in plaats van een kleine studio van 42m².

Bestemmingsplan

Het project Woestduinstraat 7-9 is gelegen in het gebied waarbestemmingsplan ' Hoofddorpplein-en Schinkelbuurt 2022

' van kracht is, onherroepelijk geworden op 09-11-2023. De bestemming is 'Wonen'

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woningen, met dien verstande dat woningen in de kelder en/of het souterrain niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling'.

alsmede voor:

2. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
3. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw en/of in op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
4. een fietsenstalling onder het hoofdgebouw, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';
5. een openbaar voetpad, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

17.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
2. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
3. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
2. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

17.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande onderdoorgang in stand worden gehouden.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Schinkelhavenkade 6

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor een extra bouwlaag ter plaatse van de Schinkelhavenkade 6 met inachtneming van de volgende regels:

1. de maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 meter;
2. de afstand tot de achtergevel van de tweede bouwlaag van het pand aan de Amstelveenweg 70 bedraagt ten minste 10 meter

17.3.2 Eerste Schinkelstraat 26-40

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor twee extra bouwlagen ter plaatse van de Eerste Schinkelstraat 26-40 met inachtneming van de volgende regels:

1. de twee extra bouwlagen zijn alleen toegestaan ter plaatse van het deel van het pand waar een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 17.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

17.4.1 Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

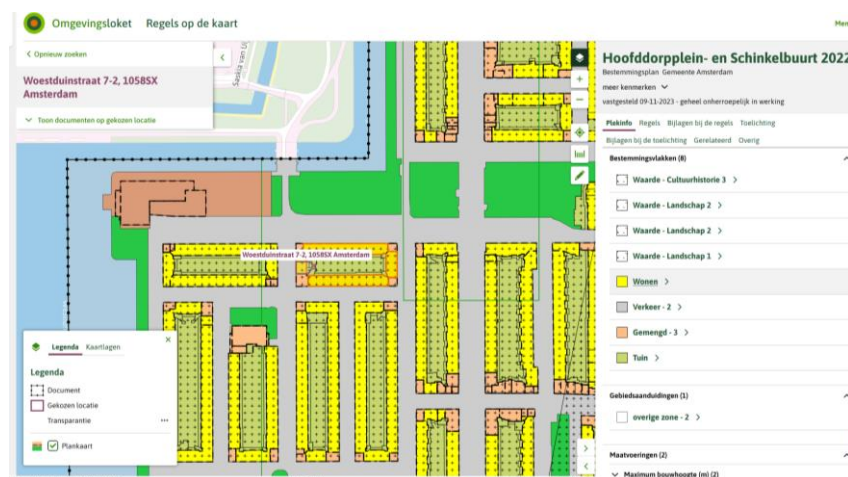
In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

1. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
2. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
3. een webwinkel is toegestaan;

17.4.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 17.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

1. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
2. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.



Bestemmingsvlak Woestduinstraat 7-9 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De eigenaar wil graag investeren in een kwalitatief goede woning, hierdoor is een uitbouw gewenst.

Doordat de Woestduinstraat 5 ook een uitbouw heeft wil de eigenaar hierop aansluiten. Hierdoor ontstaat een rustig gevelbeeld zonder verspruingen.

Het uitbouwen heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e