

Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

Stedenbouwkundige studie naar inperken bouwdiepte aan- en uitbouwen

De Hoofddorpplein- en de Schinkelbuurt zijn beiden gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 á 4 bouwlagen en kap en over het algemeen ondiepe binnentuinen. De binnentuinen hebben een diepte van ca. 20 tot 35 m van gevel tot gevel. Bij bouwblokken met woningen op de begane grond hebben deze een overwegend groene inrichting. In sommige, meestal wat diepere bouwblokken zijn voorzieningen opgenomen. De buitenruimte daarvan toont vaak veel verharding.

Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige groene plekken in de directe woonomgeving. Buiten deze zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. Daarnaast heeft het gebied bredere waterlopen. De groene binnentuinen hebben daarom een belangrijke invloed op de woonkwaliteit m.b.t. gezondheid, lucht, koeling, waterbergende capaciteit en meer. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

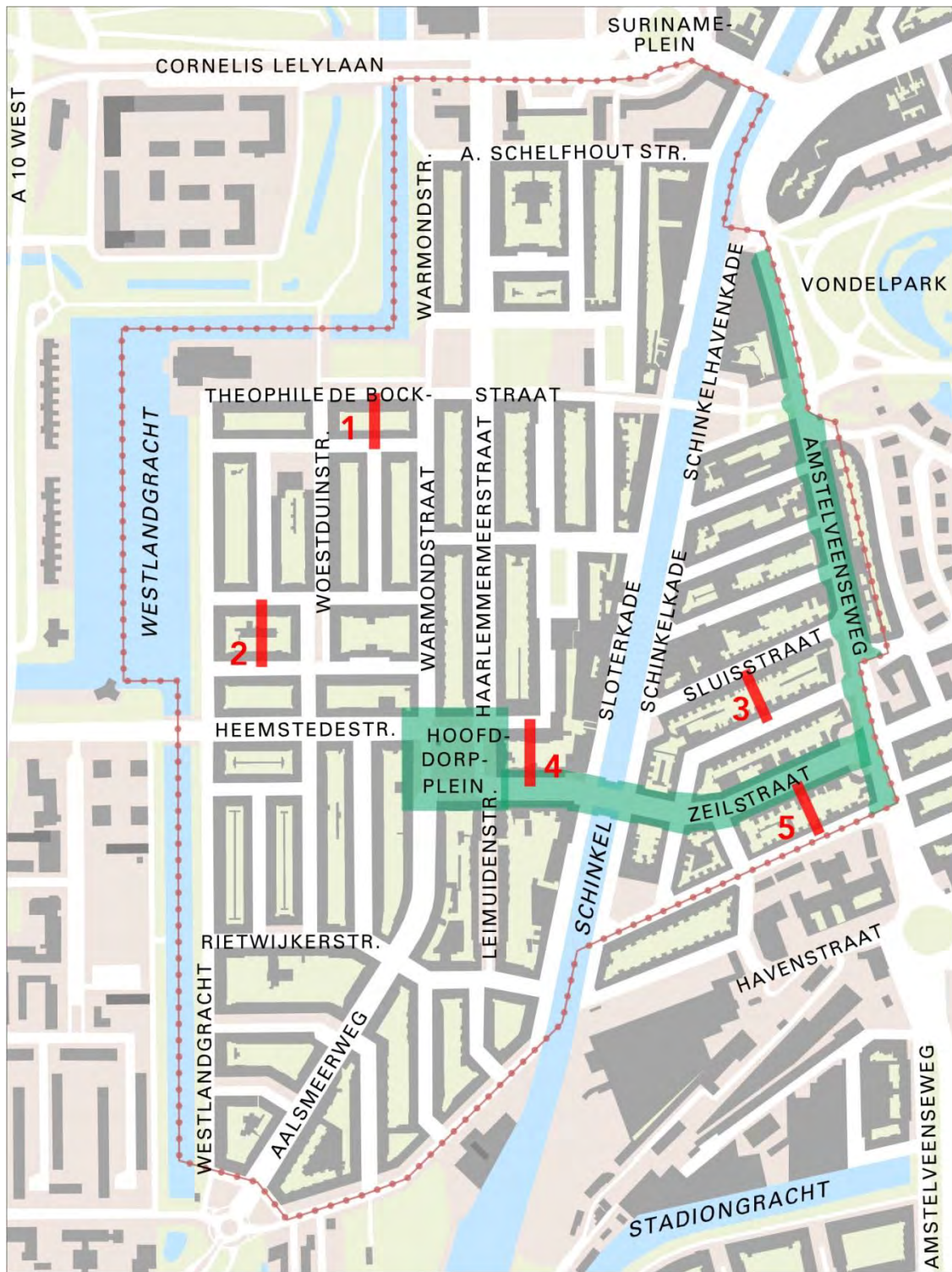
Wettelijk is het toegestaan om op begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot 4 meter vergunning vrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn alleen 20 m diep. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.

Door in woonstraten de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in dit plangebied terug te brengen tot 2,5 meter, blijft zo veel mogelijk gehandhaafd van de groene binnentuinen zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

In de winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorppweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. Alle winkelstraten maken deel uit van een bouwblok dat aan de andere zijde uit woningen bestaat. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde intact.

Ook zijn de bouwblokken in een aantal winkelstraten wat dieper. De binnentuinen van de bouwblokken aan de Zeilstraat zijn b.v. 27 meter (noordelijk blok) resp. 33 meter (zuidelijk blok) diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van beide bouwblokken. De binnentuin van het bouwblok aan de noordzijde van de Hoofddorppweg is 30 meter diep. Wanneer aan- en uitbouwen van 4 meter diep bij de winkelpanden worden toegestaan, blijft het onbebouwde deel van de binnentuinen 20,5, resp. 26,5 resp. 23,5 meter diep. In beide winkelstraten blijft er voldoende onbebouwde ruimte in de binnentuinen over.

In het volgende is het ruimtelijke effect van de aan- en uitbouwen op de binnentuinen aan de hand van een aantal voorbeelden geschetst.



 doorsnede

 winkelstraat

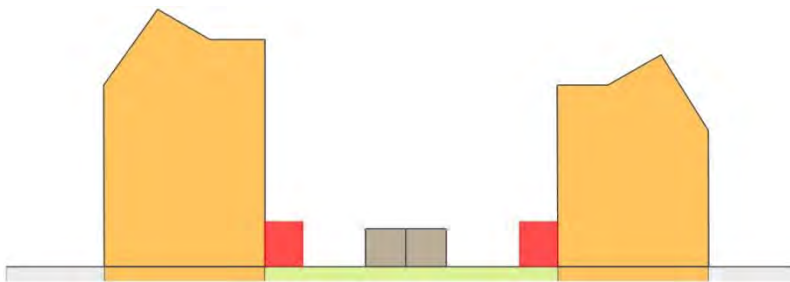
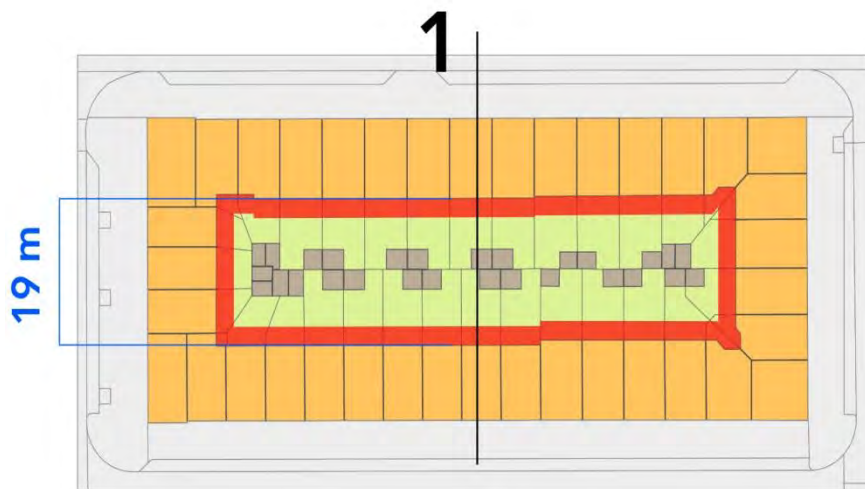
A. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten

Kenmerken:

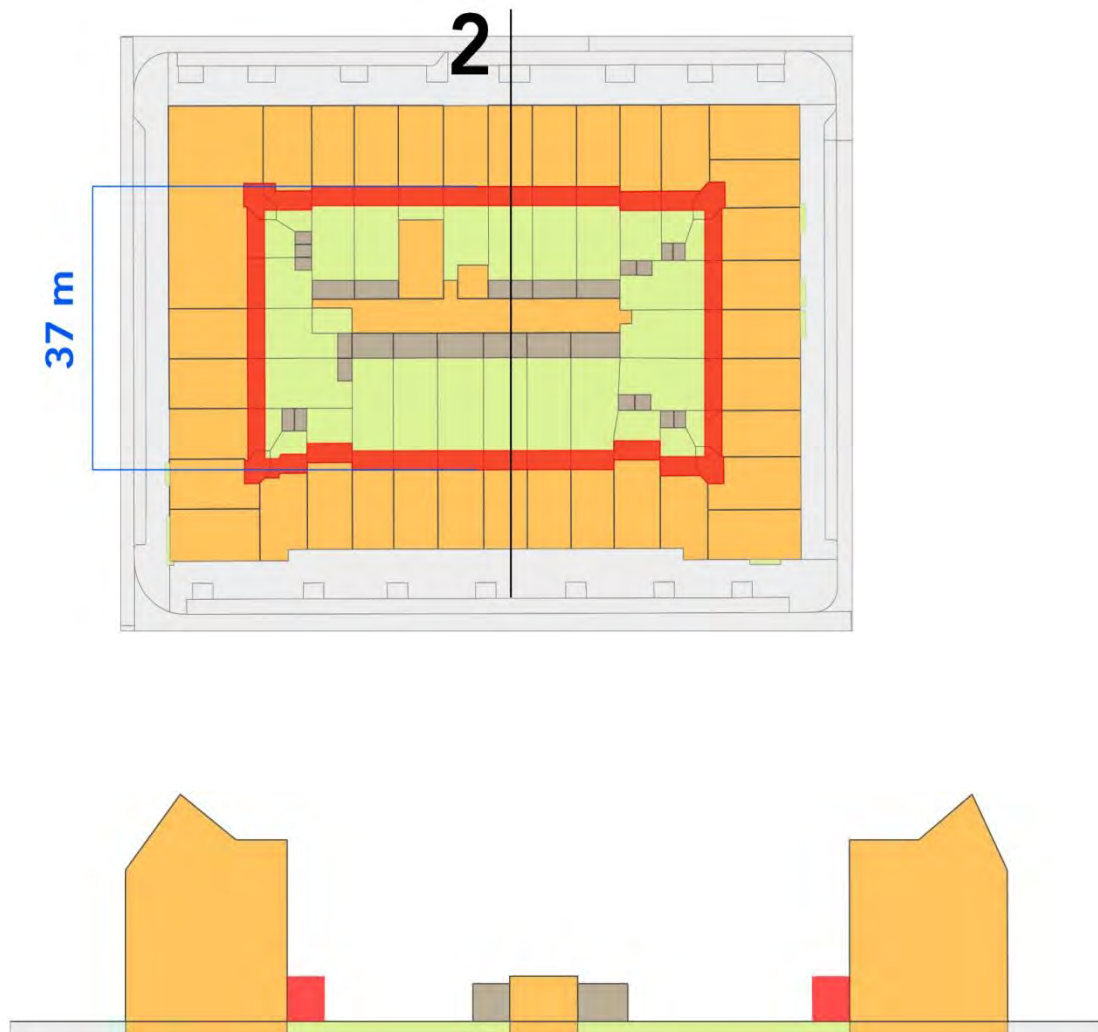
- gesloten bouwblok met 3 á 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 20 tot 35 m diep

maximale diepte aan- en uitbouwen: 2,5m

Voorbeeld 1: Hoofddorppleinbuurt - Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat
Bouwblok met woningen op begane grond



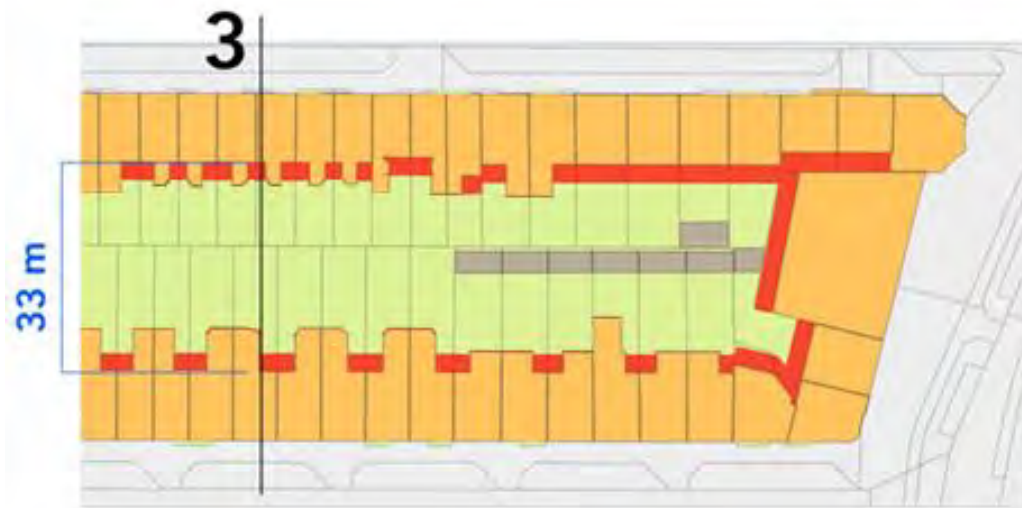
Voorbeeld 2: Hoofddorppleinbuurt - Bennebroekstraat / Hillegomstraat
Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin



Voorbeeld 3: Schinkelbuurt – Sluisstraat / Veerstraat

Bouwblok met woningen op BG

Kenmerkende keukenuitbouwen laten de achtergevellijn verspringen.



B. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten

Kenmerken:

- gesloten bouwblok aan de winkelstraat met 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 26 tot 40 m diep

maximale bouwdiepte van aan- en uitbouwen: aan winkelstraten 4 m, aan de woonstraten 2,5 m

Voorbeeld 4: Hoofddorppleinbuurt – Legmeerstraat / Hoofddorppweg

Bouwblok met op begane grond winkels (links en onder) en woningen (boven en rechts)



Voorbeeld 5: Schinkelbuurt – Zeilstraat / Vaartstraat

Bouwblok met op begane grond winkels (boven) en woningen (onder, links en rechts)

