Gemeente Amsterdam

Stedenbouwkundig onderzoek Prinses Irenebuurt

Juli 2024





Figuur 01 | Luchtfoto 2023

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam:

Anja Göhringer	(stedenbouwkundige, R&D)
Laurens Franzen	(planoloog en jurist, R&D)
Paulien Bouterse	(jurist, R&D)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:

Gemeente Amsterdam en google maps

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Het plangebied
1.3 De verkenning

2. Analyse

2.1 Geschiedenis
2.2 Ruimtelijke structuur
2.3 AUP - waardering
2.4 Typologieën en functies
2.5 Bestemmingsplan
2.6 Hoogtes
2.7 Daken
2.8 Uitbreidingen / wijzigingen
2.9 Bouweenheden
2.10 Straatprofielen
2.11 Groen / binnentuinen

3. Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Uitgangspunten
3.2 Regeling daklandschap
3.3 Regeling bouwmogelijkheden in tuinen
3.4 Regeling garages

1

Inleiding

Figuur 02 | Henriëtte Bosmansstraat

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het op 21 april 2006 vastgestelde bestemmingsplan Prinses Irenebuurt en omgeving van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam.

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam wordt stap voor stap omgezet naar het permanente deel. In het kader van deze omzetting wordt in deze studie onderzocht wat de stedenbouwkundige waarden in het gebied zijn en hoe deze, gelet op de aanwezige bouwrechten en afgegeven vergunningen, behouden kunnen worden.

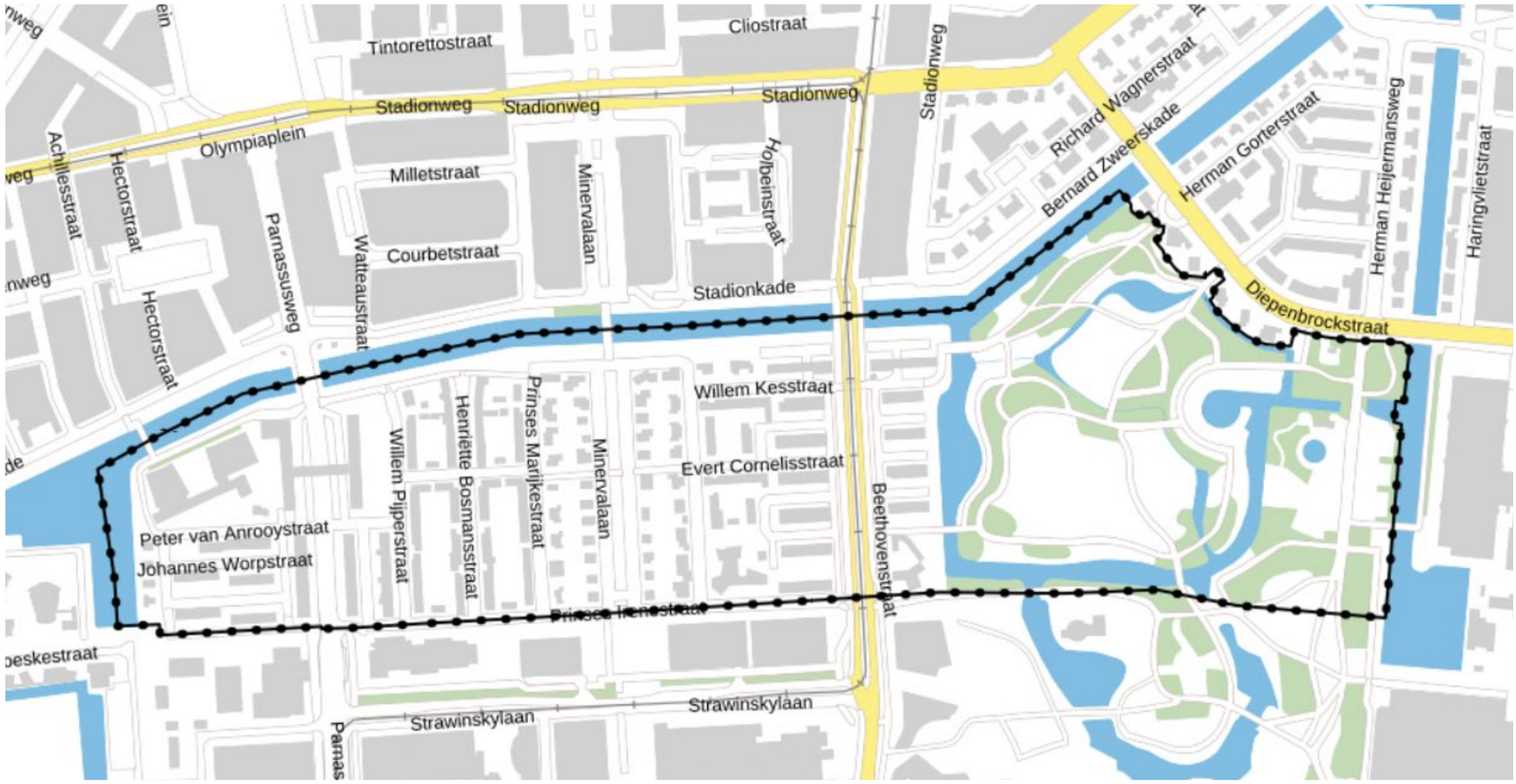
1.2 Het plangebied

De Prinses Irenebuurt is een in het Amsterdamse stadsdeel Zuid gelegen buurt. Ze is gebouwd in de jaren 1954-1958 en wordt beschreven als een "gouden rand" met villa's, eengezinswoningen en appartementen. In totaal zijn er 691 woningen, waarvan veel dure huur en eigen bezit.

Het gebied in het bestemmingsplan wordt in het noorden en westen begrensd door het Zuider Amstelkanaal, in het zuiden door de Prinses Irenestraat en in het oosten door de Boerenwetering.

1.3 De verkenning

Voor het voorliggende onderzoek is er vooral naar het centrale gedeelte van de wijk, het gebied rond de Minervalaan gekeken met zijn open verkaveling met vrijstaande villa's, eengezinswoningen en strookbebouwing. De 4 vrijstaande villa's aan het westelijke rand van het gebied langs het water horen hier ook nog bij. Dit betekent dat de flats en de niet woonfuncties buiten de scoop van dit onderzoek vallen. Hetzelfde geldt voor onderdelen zoals bergingen, voortuinen met opritten, overkappingen en verhardingen. Deze zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Focus ligt in dit stuk op de aanbouwmogelijkheden in de tuinen en bouwmogelijkheden op de daken.



Figuur 03 | Begrenzing bestemmingsplan Prinses Irenebuurt



Figuur 04 | Onderzoeksgebied met vooral grondgebonden woningen. De flats en de niet-woon functies worden in het onderzoek niet meegenomen.

2

Analyse

Figuur 05 | Plankaart onderzoeksgebied

2. Analyse

2.1 Geschiedenis

De Prinses Irenebuurt vormt het zuidelijkste deel van het Plan Zuid van Berlage uit 1917, maar is nooit in die vorm gerealiseerd. Onder meer door de crisis kwam de bebouwing toen maar langzaam op gang en in 1921 vond er in Amsterdam een ingrijpende grenswijziging plaats, die nieuwe uitbreidingen in zuidelijke richting mogelijk maakte. Dit was één van de redenen om het uitbreidingsplan aan te passen aan de eisen van de tijd.
In 1935 wordt er door Cornelis van Eesteren en de dienst stadsontwikkeling een nieuw plan voor de uitbreidingen van Amsterdam gemaakt: het Algemeen Uitbreidingsplan (hierna: AUP). De AUP-gebieden zijn ontstaan in een periode van optimisme en modernisering. Nieuwe materialen, productiemethoden en verkavelingspatronen deden hun intrede, evenals de nieuwe wijkinrichting met veel groen. Het moto van de naoorlogse stadsuitbreidingen werd: 'licht, lucht en ruimte'.
Van Eesteren was vastbesloten om af te rekenen met de kenmerken van de negentiende- en vroeg-twintigste-eeuwse stedenbouw: de gesloten bouwblokken en doorlopende straatwanden, de donkere en kleine woningen, het gebrek aan buitenruimte.
Dit vertaalde zich niet alleen naar de bebouwing, maar vooral ook naar de stedenbouwkundige compositie van de ruimte, waarin de groenstructuur en de openbare ruimte een belangrijk aandeel hadden. Ten noorden van het Zuider Amstelkanaal de massieve bouwblokken van Oud-Zuid, doorsneden door lange en smalle straten; ten zuiden de open verkavelingspatronen van vrijstaande villa's en rijwoningen in een zee van openbare ruimte en groen.
Echter wordt in de plannen wel rekening gehouden met het Plan Zuid van Berlage. Vooral de Minervalaan speelde destijds een prominente rol, vanwege de centrale ligging en de min of meer symmetrische bebouwing aan weeszijde van de straat. Deze vormt tot heden de centrale, groene as tussen het Hilton hotel aan de noordzijde en het Zuidplein aan de zuidzijde. De bebouwing aan weerszijden van deze as is min of meer symmetrisch, alleen de Beethovenstraat en de Parnassusweg verschillen erg van karakter.
De buurt werd gebouwd tussen 1954 en 1958 op een stuk braakliggend terrein dat het Zandland werd genoemd. Het Zandland was al voor de Tweede Wereldoorlog opgehoogd met zand ten behoeve van woningbouw. Na het Zuider Amstelkanaal hield de stad in die tijd op.
Vandaag de dag kan de Prinses Irenebuurt het best worden aangeduid als woonbuurt met hoofdzakelijk laag- en middelhoogbouw, veel openbare ruimte, groen, een open structuur en een ruimte opzet.
Naast woningen bevat het gebied een aantal kantoren, winkels en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies bevinden zich hoofdzakelijk in de omgeving van de Parnassusweg en de Beethovenstraat.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Prinses Irenebuurt heeft een kenmerkende stedenbouwkundige structuur naar het idioom van een AUP-wijk met de gelaagde compositie van verkeerswegen, groen- en waterstructuur. Door de invulling met de informeel ogende eengezinswoningen uit de jaren vijftig ademt de wijk een totaal andere sfeer dan Berlage in het statige stedenbouwkundige plan beoogde. Tot vandaag is de buurt met brede straten en veel groene ruimte een zeer geliefde woonbuurt.
De woningen, gelegen tussen de Prinses Marijkestraat en de Prinses Margrietstraat bestaan uit vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen met over het algemeen twee bouwlagen. De open verkaveling en de grote tuinen rondom de woningen zorgen voor een ruimtelijk en groen karakter, wat versterkt wordt door de groene middenstrook van de Minervalaan.
De naoorlogse strookbebouwing tussen de Willem Pijperstraat en de Prinses Marijkestraat is voornamelijk noord-zuid georiënteerd en bestaat uit 2 bouwlagen met een (a)symmetrisch zadeldak, een plat dak of een teruggelegde 3e verdieping. Sommige woningen zijn inmiddels voorzien van een dakkapel, uitbouw of aanbouw.
De wijk wordt doorsneden door twee belangrijke wegen: de Parnassusweg en de Beethovenstraat. Deze straten zorgen voor de verankering van de buurten in het stedelijk weefsel. De bebouwing aan weerzijden van de stadsstraten bestaat uit hogere bebouwing dan in het middengebied van de wijk. De woonstraten in het middengebied zijn zeer ruim opgezet en de straatprofielen hebben overwegend ruime voor- en achtertuinen.



Figuur 06 | Historische kaart van de Prinses Irenebuurt



Figuur 07 | Luchtfoto van Zuid naar Noord kijkend

Waarderingskaart

- Orde 1 panden
- Orde 2 panden
- Orde 3 panden
- Geen ordewaardering

Figuur 08 | Waarderingskaart

2.3 AUP-waardering

De Prinses Irenebuurt kwam tot stand op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1934. In de AUP-gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien. De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is de drager van de karakteristiek. De gekozen open verkaveling van de woonbebouwing vraagt om een andere waarderingsmethodiek. De waardering van de bebouwing is daarom gebaseerd op vier aspecten die zijn verbeeld in vier tussenwaarderingskaarten.

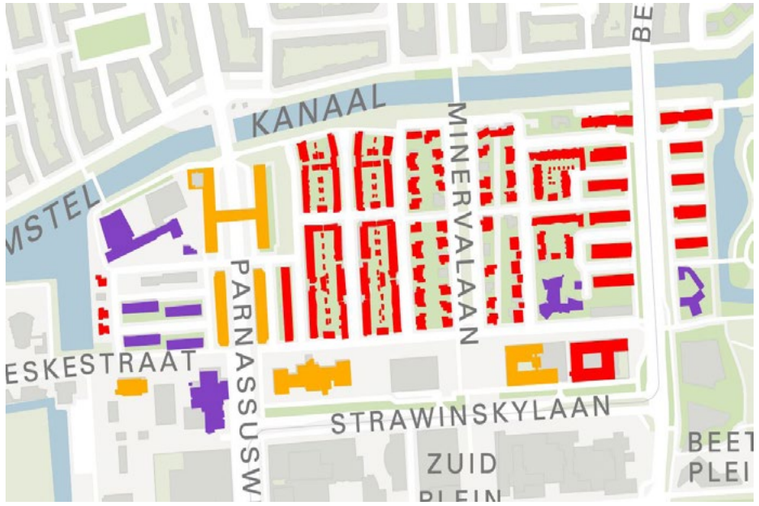
- A – Typologie:
  De interne organisatie van het object en de typologie (bijvoorbeeld galerijwoning, eengezinswoning, portiek-etageflat, enz.)
- B - Architectuur:
  De ruimtelijke vormgeving van objecten
- C - Verkaveling:
  De groepering van objecten
- D - Relatie met het tuinstedelijk karakter:
  De bijdrage van objecten aan de kwaliteit van tuinstedelijke ensembles als geheel

De optelling van het puntental van elk van de vier aspecten (figuur 09-12) leidt tot de ordewaardering op de waarderingskaart (figuur 08).

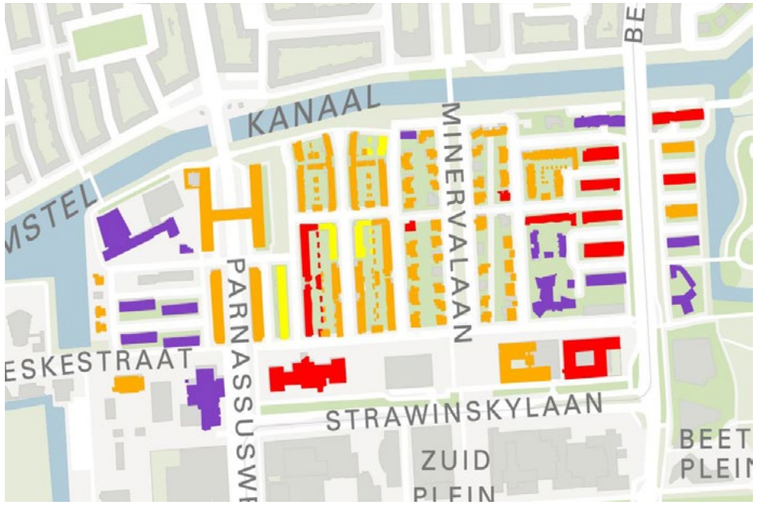
Orde 1: Monumenten of monumentwaardige bebouwing
Een architectuureenheid die op basis van typologie, een voor die periode bijzondere en/of karakteristieke architectonische vormgeving, de positie in een verkavelingeenheid en/of zijn bijdrage aan een verkaveling en veld de status heeft van rijks- of gemeentelijk monument of daarvoor in aanmerking komt.

Orde 2: Hoge waarde
Een architectuureenheid met een voor de periode karakteristieke architectonische vormgeving en/of typologie, die bovendien een belangrijke bijdrage levert aan de compositie van de verkavelingeenheid en het veld.

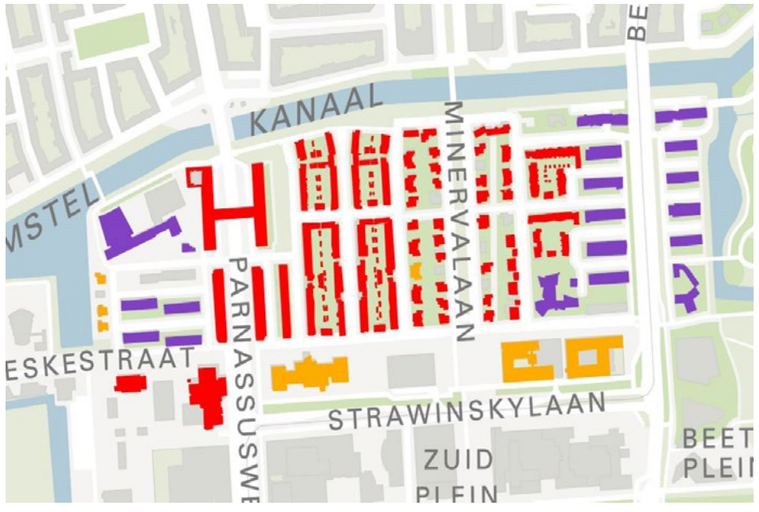
Orde 3: Middelhoge waarde
Een architectuureenheid met een voor de periode kenmerkende vormgeving en/of kenmerkende typologie en/of belangrijke bijdrage aan de compositie van de verkaveling en het veld.



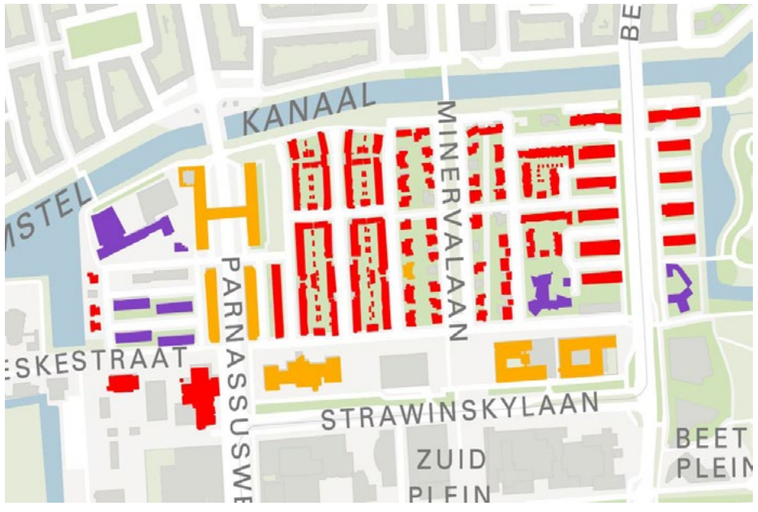
Figuur 09 | Tussenwaardering A: bouwtype



Figuur 10 | Tussenwaardering B: architectuur



Figuur 11 | Tussenwaardering C: verkaveling



Figuur 12 | Tussenwaardering D: tuinstadkarakter

Conclusie:
De waarde ligt in de structuur van de functionalistische stedenbouw en het rustige beeld van de straten met eenvoudige bouwblokken en het groen van bomen, voortuinen, hoven en plantsoenen. Alle niveaus van de stedenbouwkundige structuur zijn het behouden waard, zowel de structuurlijnen als de variatie op lager schaalniveau. Het afwisselende straatbeeld met verschillende dakvormen, typologieën en bouwvolumes heeft dus een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en de heldere opzet vormt de karakteristiek van het gebied.

Ook voor de bouwvolumes geldt dat naast de seriematige blokken de kleine variaties de toon zetten.
In de architectuur is veel minder sprake van afwisseling. De nadruk ligt op het seriematige waarin horizontale lijnen de boventoon voeren. De hoge waardering ligt dus in de bouwtypologie, verkaveling en het tuinstadkarakter van de buurt. Het gebied in zijn geheel is een mooi voorbeeld van de functionalistische stedenbouw.

Typologieën

- Vrijstaande villa / eengezinshuis
- Twee-onder-een-kapwoning
- Rijwoningen
- Flatgebouwen
- Bijzonder (vrijstaand) gebouw
- Garages

Figuur 13 | Kaart met typologieën

2.4 Typologieën en functies

De Prinses Irenebuurt is een karakteristieke woonbuurt met een voor het AUP typische open verkaveling. Vooral het middengebied is gevormd door een mix van vrijstaande villa's, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. De verschillende typologieën zijn in een helder ruimtelijk systeem opgezet, namelijk solitaire gebouwen in een dubbele rij langs de Minervalaan en daarachter rijwoningen in stroken aan de westkant en ensembles die hoven vormen aan de oostkant. De twee belangrijke stadstraten Parnassusweg en Beethovenstraat zijn begeleid door hogere flatgebouwen.
De gebouwen voegen zich op onnadrukkelijke wijze in de opzet van het stedenbouwkundig plan met verkavelingseenheden en bebouwingsvelden, waarbij met name tussenruimte en richting van belang zijn. Karakteristiek zijn de repeterende stroken en haken op een doorgaand maaiveld met ruimte voor wegen, groen en water. De repetitie met subtiele variatie is een hoofdkenmerk van de stedenbouwkundige eenheden en de plaatsing van individuele gebouwen (zoals de kerk en de school) kent meer vrijheid maar blijft binnen de lijnen van het grid.
Opvallend is dat zelfs de bijgebouwen, zoals garages en tuinhuisjes / bergingen, zorgvuldig meeontworpen zijn en deel uitmaken van de ruimtelijk structuur.

Conclusie:
Van belang is het zorgvuldig ontworpen ruimtelijk systeem met onder andere doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende groenstructuren en waterpartijen. Ook de (a)symmetrie van wegprofielen en de (functioneel) typologisch onderscheid moeten gewaarborgd blijven. De kenmerkende tussenruimtes, richtingen van stroken, haken en typologieën mogen niet onevenredig gewijzigd worden.



Figuur 14 | Rijwoningen aan de Henriëtte Bosmansstraat



Figuur 15 | Twee-onder-een-kapwoningen aan de Prinses Marijkestraat



Figuur 16 | Rijwoningen in de Willem Pijperstraat



Figuur 17 | Vrijstaande villa aan de Minervalaan

Bestemmingsplan

Wonen
- W1 Wonen
- W2 Wonen - autoboxen
- T Tuinen
- K Kantoren
- B Bedrijven-nutsvoorzieningen
- H Horeca - hotel

Maatschappelijke doeleinden
- M Maatschappelijke doeleinden
- O1 Openbare ruimte en groen
- O2 Openbare ruimte en groen - park
- WA Water
- V Verkeer en verblijfsruimte
- G Gemengde doeleinden

Aanvullende regelingen
- Overig waardevol of beperkingsgebied Gemeente monument

Aanduidingen
- Specifieke functie
- Onderdoorgang of overbouwing
- Scheidingslijn bebouwingswaarden

Symbolen
- B/D maximum bouwhoogte in meters / maxumaal bebouwingspercentage
- 30 maximum bouwhoogte in meters
- c centrumvoorzieningen
- c 2 centrum voorzieningen toegestaan op 2e bouwlaag
- w 4 woningen vanaf 4e bouwlaag
- d dienstwoning
- k kruidentuin
- z peuterzwembad
- p gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan
- t tramtrace
- u uitbouwen toegestaan

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27-2-2008 no.200709151/1

Figuur 18 | Plankaart bestemmingsplan

2.5 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is heel duidelijk en helder over de bestemmingen, de bouwvlakken en de hoogtes.

- Bestemming: woonfunctie in geel met de bij de woningen bijhorende autoboxen.
- Bouwvlak: strak om gebouwen heen getekend, geen uitbreiding meer mogelijk.
- Tuinbestemming: specifieke aanduiding in tuinen weerszijde van Minervalaan: eenlaagse aanbouw aan achtergevel mogelijk .
- Hoogtes: In vergelijking met de bestaande situatie (zie ook paragraaf 2.6 hoogtes hierna) laat het bestemmingsplan in aantal gevallen een hogere bebouwing mogelijk.
- Overige bestemmingen zijn overeenkomstig huidige bebouwing en gebruik.

Hoogtekaart

- 1 laag (plat dak)
- 2 lagen (plat dak)
- 2 lagen met kap
- 3 lagen (plat dak)
- 4 lagen (plat dak)
- > 4 lagen
- Garages

Figuur 19 | Hoogtekaart van de bestaande situatie

2.6 Hoogtes

De Prinses Irenebuurt betreft een woongebied met overwegend laagbouw en middelhoogbouw. Dit betekent de gebouwen 1-3 lagen hoog zijn. De rijwoningen en vrijstaande gebouwen beschikken overwegend over 2 lagen. Door de overwegend homogene hoogtes van de gebouwen ontstaat een straatbeeld met een harmonieuze uitstraling en de binnentuinen hebben een hoge leefkwaliteit omdat er voldoende zonlicht op de gevels en de tuinen valt. Ook de straatprofielen lijken door de lage bebouwing aan weerszijde breed en uitnodigend (zie ook paragraaf 2.10 Straatprofielen).
In de laatste jaren hebben in sommige eenheden individuele optoppingen plaatsgevonden. Hierdoor ontstaan verspringende hoogtes van panden die naast elkaar liggen. Daardoor komt de eenheid in disbalans en de continuïteit wordt verstoord. Zo beschikken bijvoorbeeld sommige panden aan de Willem Pijperstraat in het zuidelijke gedeelte over de drie oorspronkelijke bouwlagen en beschikken andere panden inmiddels over 4 bouwlagen door optopping.
Opvallend is bovendien, dat de vrijstaande villa's oorspronkelijk een eenlaagse bijgebouw / aanbouw aan de zij- of achterkant hadden die in de laatste jaren vaak zijn opgetopt. Het resultaat is een verrommeling van de zorgvuldig ontworpen gebouwen. De getraptheid en de harmonieuze balans van hoofdgebouw en bijgebouwen wordt verstoord en in plaats daarvan staan forse bouwmassa's zonder geleding langs de straat.

Conclusie:
Het zorgvuldig ontworpen systeem van een getrapte opbouw op kavel- en buurtniveau brengt met zich mee dat de hoogtestructuur, bestaande uit uniforme bouwlagen, soms symmetrisch gebouwd, behouden en versterkt moet worden. Het ruimtelijke systeem met doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende groenstructuren moet gewaarborgd blijven. Het wensbeeld is een uniform straatbeeld met gelijke bouwhoogtes in één bouweenheid en harmonieuze overgangen bij hoogteverschillen tussen de eenheden. Indien sprake is van symmetrie komt ook hier betekenis aan toe. Het vergroten van de bouwmassa op de eerste verdieping (op de oorspronkelijk eenlaagse aanbouwen) is geen wenselijke ingreep. Het onderscheidt tussen hoofd- en bijgebouwen vervaagt en de oorspronkelijke hoofdvorm gaat verloren. Dit zorgt voor een rommelig beeld en de zichtrelaties vanuit de openbare ruimte naar het groene binnengebied worden verstoord. Daardoor komt de hoge stedenbouwkundige waardering van het gebied, en de daarin gelegen bebouwing, steeds verder in het geding.



Figuur 20 | Overwegend 2-3laagse bebouwing



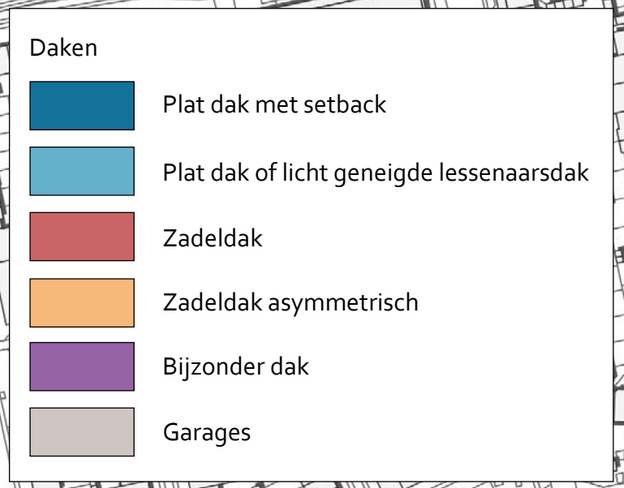
Figuur 21 | Eenlaagse villa's zijn de uitzondering



Figuur 22 | 4laagse rijwoningen



Figuur 23 | Vrijstaande villa's langs de Prinses Marijkestraat



Figuur 24 | Kaart met daktypen van de bestaande situatie

2.7 Daken

Het onderzoeksgebied is een woonbuurt met een rustig en harmonieus daklandschap. De dakvorm binnen een strookbebouwing van meerdere panden is altijd hetzelfde. Er zijn in principe maar twee verschillende dakvormen aanwezig:

- Gebouwen met zadeldaken (symmetrisch en asymmetrisch)
- Gebouwen met platte daken of licht geneigde daken (lessenaardaken). Hier zijn daken met en zonder setback als lichte variatie aanwezig.

Conclusie:
Het wensbeeld is een rustig, en harmonieus daklandschap met een heldere opzet. Dakuitbouwen en dakkapellen moeten daarom terughoudend zijn qua volume zodat de hoofd dakvorm nog duidelijk herkenbaar is. Uitbreidingen bij een daklaag moeten de bestaande dakvorm opnemen. Toekomstige wijzigingen / uitbreidingen mogen de hoofddakvorm niet veranderen, dus een zadeldak blijft een zadeldak en een platte dak blijft een platte dak.



Figuur 26 | Licht geneigde daken (lessenaarsdaken in de Prinses Marijkestraat en de Prinses Magrietstraat)



Figuur 27 | Zadeldaken, symmetrisch en asymmetrisch geneigd (bv. in de Henriëtte Bosmansstraat)

Uitbreidingen / wijzigingen

- Sloop / nieuwbouw
- Aanbouw begane grond
- Functiewijziging
- Extra bouwlaag
- Dakuitbouw
- Dakkapel
- Nieuwe berging / tuinhuis

Figuur 28 | Kaart met uitbreidingen / wijzigingen

2.8 Uitbreidingen / wijzigingen

In de Prinses Irenebuurt is geïnventariseerd wat er na de oprichting is aan-, uit- en opgebouwd. In totaal zijn er 217 adressen gelegen in het onderzoeksgebied van deze studie. Daarvan zijn 150 adressen uitgebreid, uitgebouwd en/of opgetopt. De verdeling van de soorten uitbreidingen is als volgt:

- Aanbouw: 108 panden
- Extra bouwlaag: 57 panden
- Dakuitbouw: 20 panden
- Sloop nieuwbouw: 4 panden

De platte daken hebben in het verleden vaak een extra bouwlaag gekregen, terwijl de zadeldaken met dakuitbouwen en dakkapellen werden uitgebreid. Heel opvallend in deze buurt zijn de forse dakuitbouwen bij de rijwoningen, omdat deze boven de nok uitsteken en de originele dakvorm daaronder volledig verdwijnt. Dit is een ingrijpende wijziging van de originele stedenbouwkundige opzet en ruimtelijk niet wenselijk.
Naast de veelvoorkomende aanbouwen aan de achterkant tot maximaal 4 meter zijn er ook aanbouwen aan de zijgevels van de hoofdgebouwen. Als een aanbouw aan de zijgevel bij de kop van een strook wordt geplaatst, wordt de kenmerkende overgang van de openbare ruimte naar de privékavel tenietgedaan. Deze overgang wordt namelijk gevormd door een tuin met dichte hagen en is heel karakteristiek voor de buurt. Als deze verdwijnt, vervaagt de heldere stedenbouwkundige opzet.
Bovendien zijn er meerdere panden waar juist dit soort oorspronkelijke aanbouwen zijn opgetopt en het originele ontwerp niet meer herkenbaar is. Dit is vooral bij de vrijstaande villa's te zien. Naast de getraptheid en het zorgvuldig ontworpen volume gaat ook het onderscheid tussen hoofd en bijgebouw verloren. Waar vroeger een getrapt volume met relatie tot de groene omgeving stond, staat nu een massief volume met dezelfde hoogte. Dit is ruimtelijk niet wenselijk.
Naast de uitbreiding van het bestaande volume zijn er ook functiewijzigingen. Garages die direct op het woongebouw zijn aangesloten, hebben geen verkeersfunctie meer en zijn nu (verhoogde) verblijfsruimtes. Hierdoor ontstaat een disbalans tussen de hoofdgebouwen en de autoboxen (bijgebouwen) die ertussen staan. Zoals al eerder in deze analyse is geschreven, zijn de autoboxen zorgvuldig mee ontworpen met de hoofdgebouwen en een wijziging in het volume tast de hooggewaardeerde stedenbouwkundige opzet van het gebied fors aan. Eveneens zijn er tussen het hoofdgebouw en de autobox nog volumes bijgebouwd om een betere verbinding te creëren. Ook dit is om dezelfde redenen ruimtelijk niet wenselijk.



Figuur 29 | Dakuitbouw aan de Henriëtte Bosmansstraat



Figuur 30 | Later gerealiseerde aanbouw aan de zijgevel



Figuur 31 | Functiewijziging: de garage wordt bij de woning betrokken met verhoogde, zijdelijke aanbouw



Figuur 32 | Extra bouwlaag aan de Willem Pijperstraat

Bouweenheden

Losstaande, solitaire gebouwen

Bouweenheden

Garages zijn voor de leesbaarheid niet meegetekend

Figuur 33 | Kaart met bouweenheden

2.9 Bouweenheden

Het meest voorkomend zijn de solitaire gebouwen, die onafhankelijk van andere gebouwen individueel ontworpen zijn (in figuur 33 in het geel). Samen vormen zij vooral aan de Minervalaan, aan de oostelijke kant van de Prinses Marijkestraat en aan de westelijke kant van de Prinses Margrietstraat een straatbeeld met losstaande, lage volumes ingebed in het groen. Tussen deze solitaire staan meerdere eenheden met twee-onder-een-kapwoningen.

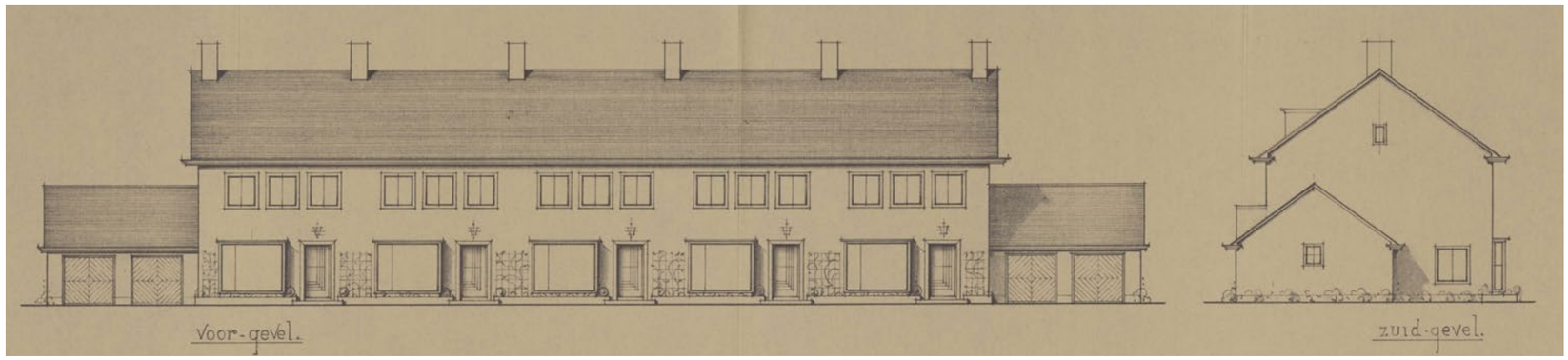
Aan de Evert Cornelisstraat en de Willem Kesstraat staan 2 soortgelijke ensembles die aan drie zijden een hof vormen. Elke zijde is een separate eenheid maar samen vormen ze een soort stempel.

De Willem Pijperstraat, de Henriëtte Bosmansstraat en deels de Prinses Marijkestraat worden gekenmerkt door rijwoningen die de straten in noord-zuidrichting in meerdere eenheden onderverdeeld. De eenheden verschillen vooral door kapvorm en materialisatie, maar ook door bouwhoogte en het aantal panden dat een eenheid vormt.

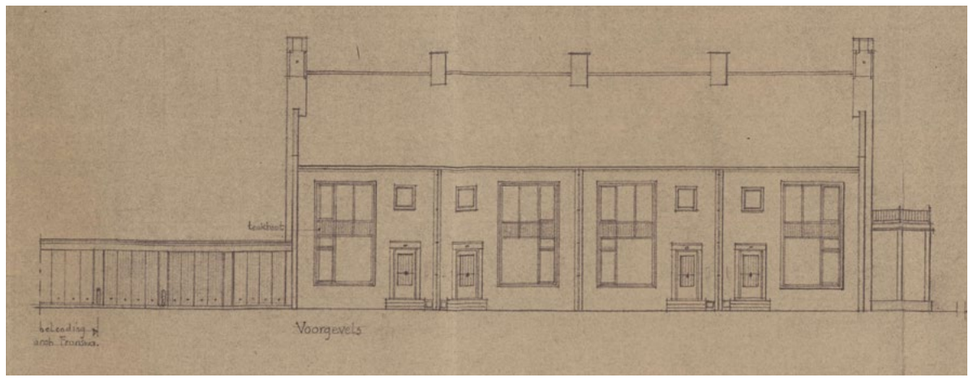
Ruimtelijk bezien zijn zowel de bouweenheid als geheel als -indien aanwezig- de symmetrie tussen bouweenheden aan weerszijden van de straat van belang.



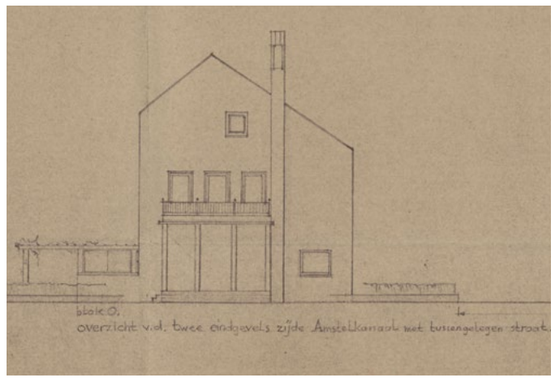
Figuur 34 | Henriëtte Bosmansstraat: 2 stroken rijwoningen tegenover elkaar vormen een eenheid

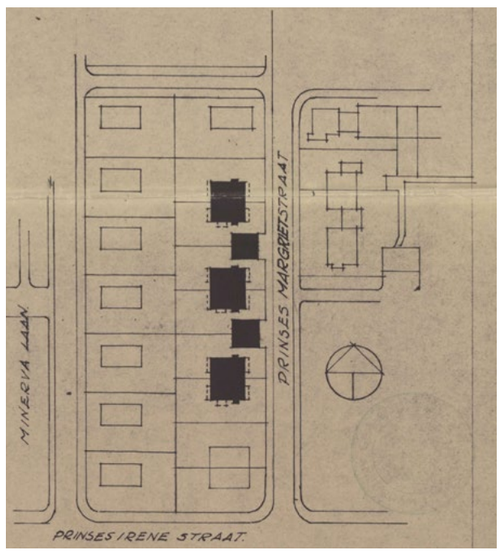


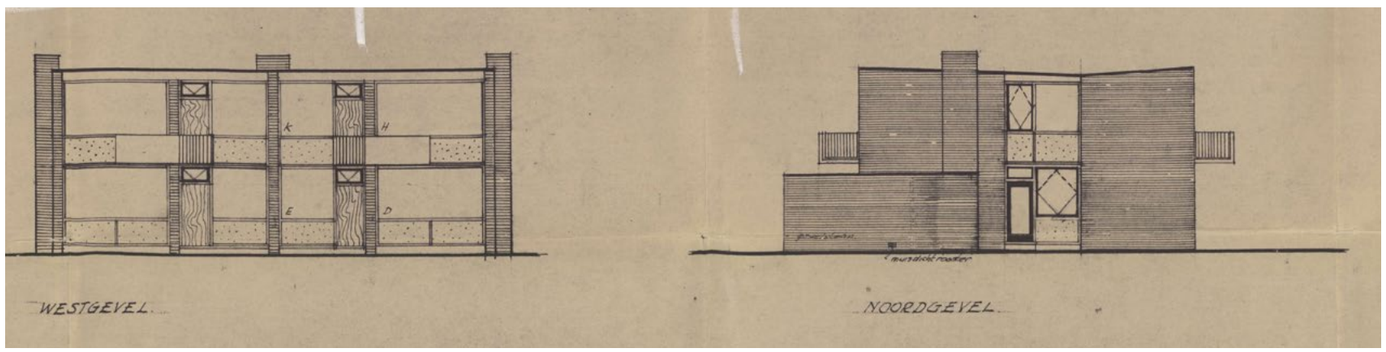
Figuur 35 | Henriëtte Bosmansstraat 38-46



Figuur 36 | Henriëtte Bosmansstraat 2-8



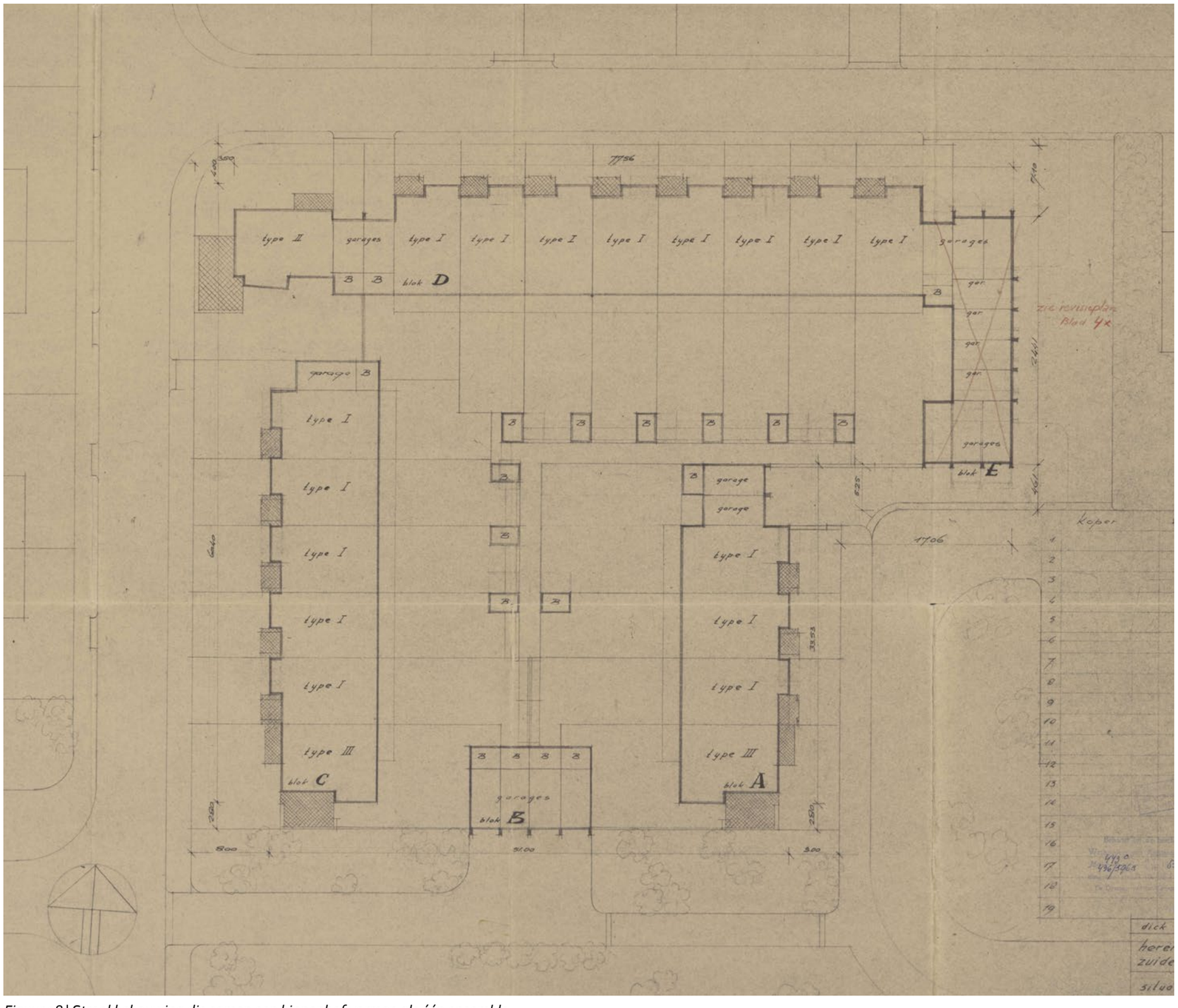




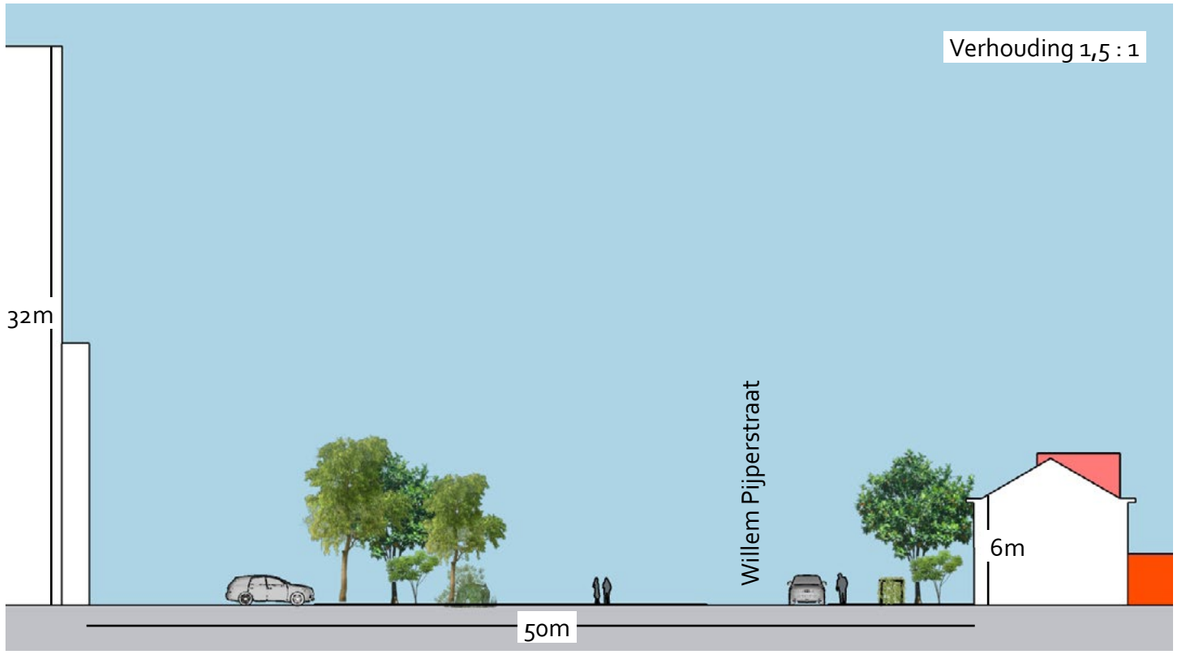
Figuur 37 | Prinses Magrietstraat 22-44

Het ontwerpen in bouweenheden is duidelijk zichtbaar in de originele tekeningen van de ruimtelijke opzet van destijds. Ook hier is duidelijk te zien dat de hoofdvolumes altijd in samenhang met de autoboxen ontworpen zijn. Vaak lijken de bouweenheden sterk op elkaar qua hoofdvolume en gekozen kapvorm. De betrokkene architecten hebben hun ontwerpen goed op elkaar afgestemd. Zo zijn de drie stroken aan de Willem Kesstraat / Prinses Margrietstraat / Anton Verheijstraat in samenhang ontworpen en vormen samen met de tuinhuisjes en de autoboxen een ensemble met een hof. Het is ruimtelijk van belang deze afstemming tussen bouweenheden te behouden.

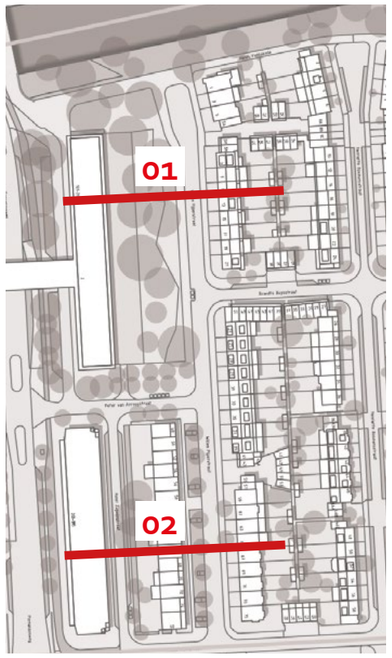
Conclusie:
Het ruimtelijk wensbeeld is harmonie binnen een bouweenheid. Indien sprake is van symmetrie tussen bouweenheden dient ook deze behouden of versterkt te worden.
Daarom is het ook mogelijk, dat voor een pand in een eenheid andere regels gelden dan in een andere eenheid hoewel de panden op elkaar lijken. Criteria zoals reeds gerealiseerde uitbreidingen, de gaafheid van een eenheid en de breedte van de binnentuinen spelen hier een belangrijke rol.



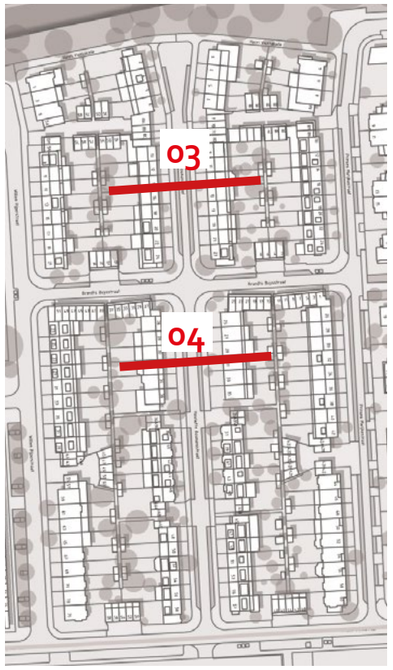
Figuur 38 | Strookbebouwing die samen een binnenhof vormen als één ensemble



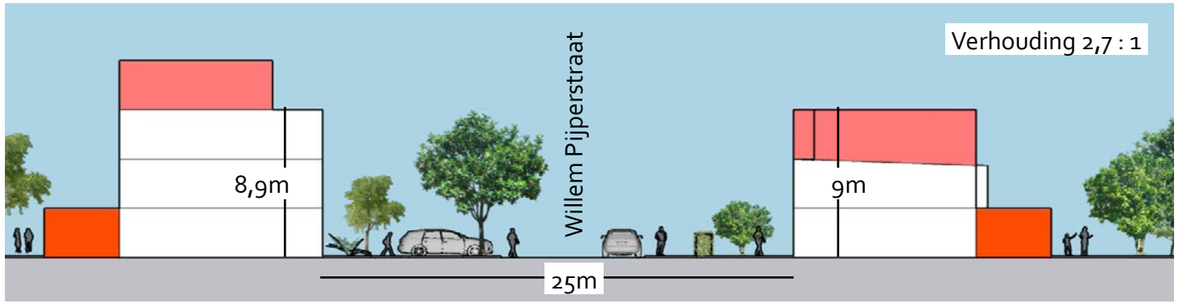
Figuur 39 | Straatprofiel 01: noordelijke gedeelte van Willem Pijperstraat



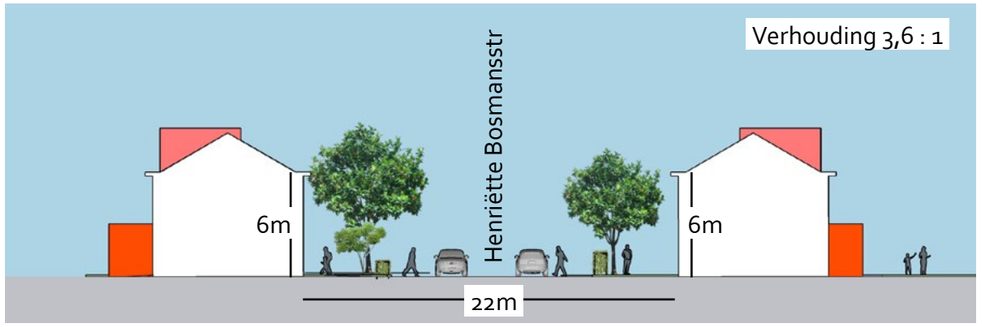
Figuur 41 | Locatie van straatprofiel 01 en 02



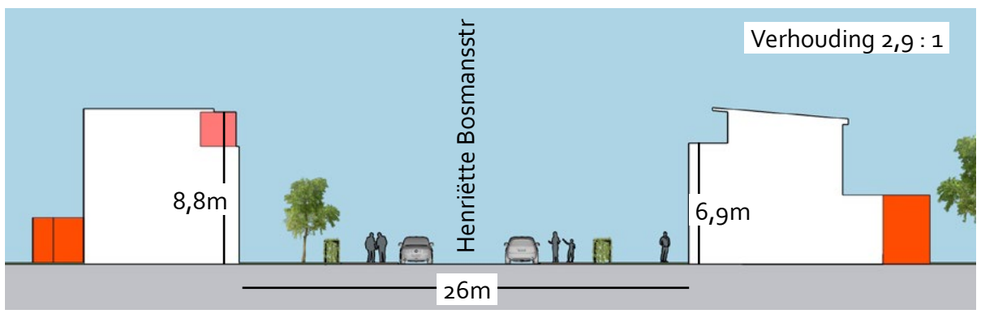
Figuur 42 | Locatie van straatprofiel 03 en 04



Figuur40 | Straatprofiel 02: zuidelijke gedeelte van Willem Pijperstraat



Figuur 43 | Straatprofiel 03: noordelijke gedeelte van Henriëtte Bosmansstraat

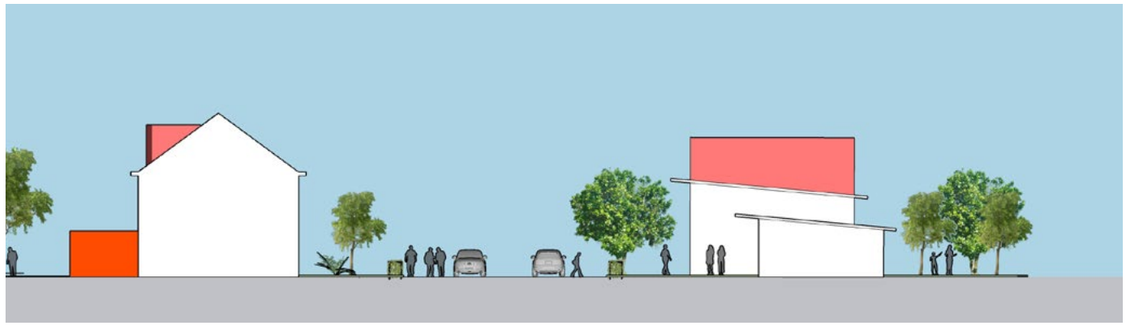


Figuur 44 | Straatprofiel 04: zuidelijke gedeelte van Henriëtte Bosmansstraat

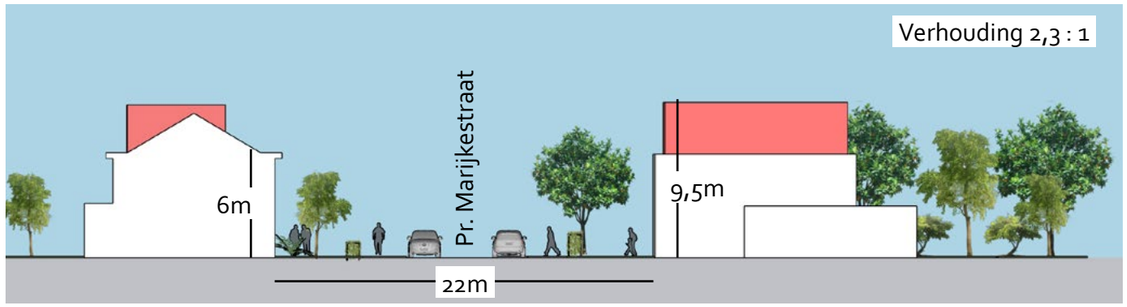
2.10 Straatprofielen

Het noordelijke gedeelte heeft een brede groenstrook aan de westkant van de straat. Daardoor wordt het straatprofiel van gevel tot gevel heel breed. Dit is om de leefkwaliteit van de woonbebouwing aan de Willem Pijperstraat te waarborgen. De bebouwing aan de Parnassusweg (circa 32 m) staat hiermee op voldoende afstand van de rijwoningen.
De leefkwaliteit van de openbare ruimte en in de woningen wordt beinvloed door de aanwezigheid van voldoende zonlicht. Als de afstand tussen de gebouwen kleiner is dan de hoogte van het gebouw, gaat de leefkwaliteit achteruit en is het straatprofiel niet goed gedimensioneerd.
Over de gewenste verhouding van straatbreedte en bebouwingshoogte bestaan verschillende opvattingen. Smalle straten kunnen heel mooi en intiem zijn, brede straten lijken comfortabeler. Bij de Nederlandse zonnestand wordt wel een gewenste verhouding tussen straatbreedte (van gevel tot gevel) en bouwhoogte gehanteerd. Deze bedraagt 2 : 1.

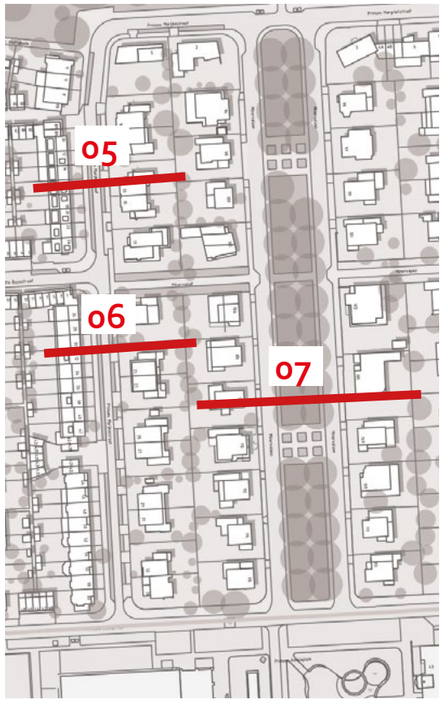
De straten in de Prinses Irenestraat met meestal twee- tot drielaagse gebouwen zijn vaak breder dan deze verhouding, als gevolg van de benodigde ruimte voor parkeren. Deze bevatten doorgaans twee rijbanen met overwegend langsparkeren wederzijds de straten. Daarnaast zijn aan beide zijden van de straten trottoirs en voortuinen (overgang openbaar-privé) gesitueerd. Dit leidt vaak tot een straatbreedte van zo'n 22-26m tot aan de rooilijn. Juist door de brede straatprofielen is een uitbreiding door een extra bouwlaag bij platte daken ruimtelijk aanvaardbaar omdat de leefkwaliteit in deze woonstraten door de grote afstand van de gebouwen niet aangetast wordt.



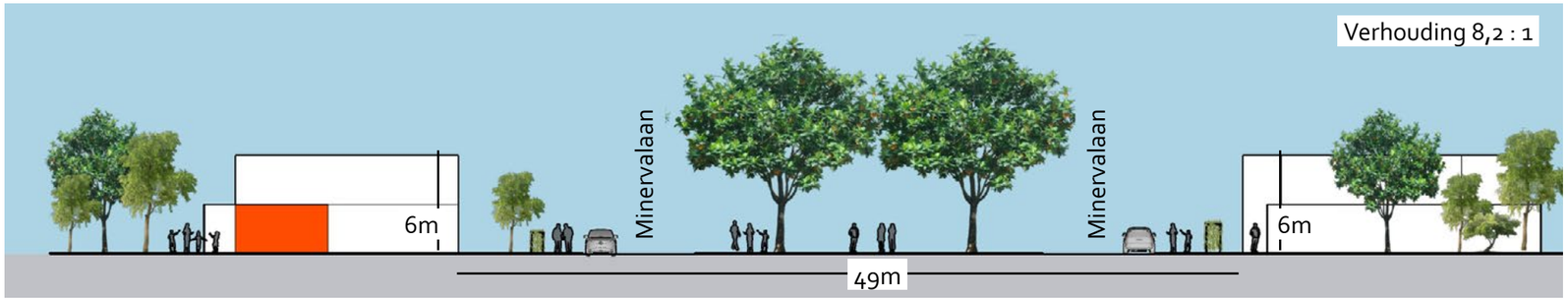
Figuur 45 | Straatprofiel 05: noordelijke gedeelte van Prinses Marijkestraat



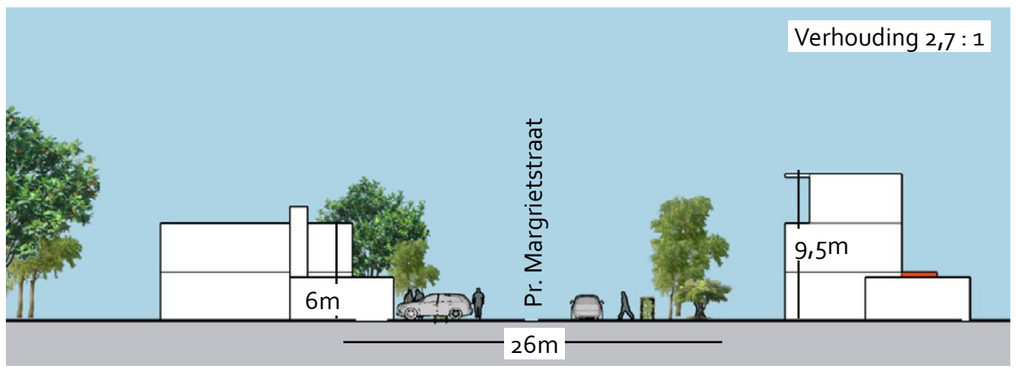
Figuur 46 | Straatprofiel 06: zuidelijke gedeelte van Prinses Marijkestraat



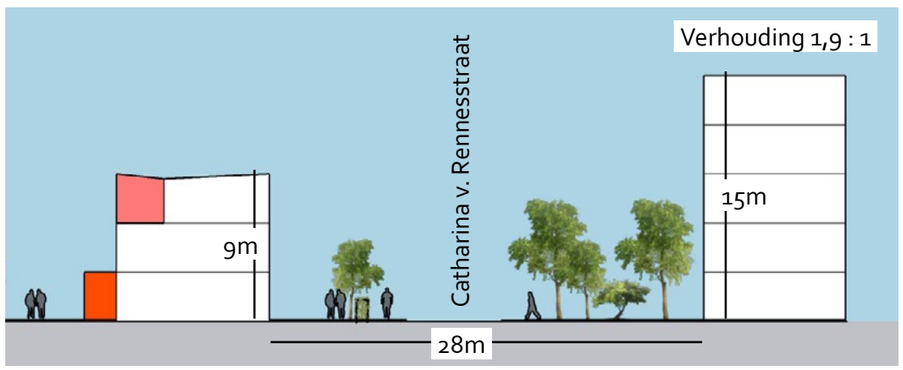
Figuur 47 | Locatie van straatprofiel 05-07



Figuur 48 | Straatprofiel 07: Minervalaan



Figuur 49 | Straatprofiel 08: Prinses Margrietstraat



Figuur 50 | Straatprofiel 09: Catharina van Rennesstraat



Figuur 51 | Locatie van straatprofiel 08 en 09

(Binnen)tuinen

Achtertuinen direct aan openbaar gebied grenzend

Binnentuinen met randbebouwing (hofsituatie)

Tuinen in open bouwblokken met solitaire, losstaande gebouwen

Figuur 52 | Kaart met (binnen)tuinen

2.11 Groen / binnentuinen

De Prinses Irenebuurt is volgens een helder ontwerpprincipe opgebouwd. De hoofdas Minervalaan, in noord-zuid richting, met zijn majestueuze bomenlaan vormt de ruggengraat van het ontwerp. Wederzijds staan de vrijstaande villa's met grote tuinen. Daarachter liggen de rijwoningen met privé binnentuinen aan de achtergevel. Daarachter staan vervolgens de flats met gemeenschappelijk groen dat grenst aan het openbaar gebied.
In het algemeen is de buurt in dit gedeelte een heel groene buurt. Ook zijn langs de meeste straten geen straatbomen geplant, zo ontstaat er toch een heel groen gevoel in de woonstraten omdat alle panden een voortuin hebben, die een overgang vormt van openbaar gebied tot privé woonhuis. In deze voortuinen staan vaak bomen of andere beplanting. Kenmerkend zijn de dichte hagen die vaak een soort groene muur aan de straat vormen. Het echte leefgroen bevindt zich in de achtertuinen. Genereuze binnengebieden met veel groen, meestal niet verhard en met deels grote bomen.

Er zijn 3 verschillende soorten tuinen te onderscheiden:

- Tuinen die aan één kant van bebouwing begrensd zijn, namelijk de achtergevel van het woongebouw en aan de andere kant direct aan een openbaar straat grenzen. De erfafscheiding is hier meestal een hoge haag of andere soort groene beplanting.
- Tuinen die wederzijds begrensd zijn door bebouwing, dus het groen reikt van achtergevel tot achtergevel en de bebouwing (woonhuizen en garages) vormen een soort hof.
- Tuinen die rond het losstaande gebouw vloeien, dus tot aan de straat reiken. In principe vormen deze tuinen een groot samenhangend groenoppervlakte waarin solitaire, individuele gebouwen staan. Doorkijken vanuit de straat richting het achtergebied zijn vaak mogelijk. Uiteraard daar waar de hagen aan de straatzijde dit toelaten.

Conclusie:
De redenen voor de hoge waardering en de hoge leefkwaliteit van de Prinses Irenebuurt is zowel de zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige structuur als de heldere opbouw van het groen. De gedachtes van de tuinstad zijn hier goed terug te vinden: groene binnentuinen, groen langs de hoofdas Minervalaan en een zorgvuldig ontworpen overgang van openbaar naar privé. Deze kwaliteiten moeten worden bewaard en beschermd. Ingrepen die hier tegenin gaan zijn daarom ruimtelijk niet wenselijk.



Figuur 53 | Grote bomen in de binnentuinen



Figuur 54 | Minervalaan als hoofdas met bomenallee



Figuur 55 | Groen langs woonstraten in vorm van hagen



Figuur 56 | Schematische doorsnede van een binnentuin situatie

3

Toekomstige ontwikkeling

Figuur 57 | Anton Verheijstraat

3. Toekomstige ontwikkeling

3.1 Uitgangspunten

- Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling is het behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur en vooral de verkaveling, de woningtypologieën en het tuinstadkarakter met het groen.
- Noodzakelijk is een goede afweging tussen individuele belangen en het stedenbouwkundig belang van Amsterdam.
- Het uitgangspunt is in beginsel het behoud van de bestaande situatie.

- Zoals in de analyse aangetoond, is het ruimtelijk van groot belang, de toekomstige bouwmogelijkheden in samenhang te beoordelen met de eenheid waarin de ontwikkeling plaats vindt. Daarom kunnen er verschillende regels voor verschillende typologieën en locaties gelden.

Bouweenheden

Losstaande, solitaire gebouwen

Bouweenheden

Garages zijn voor de leesbaarheid niet meegetekend

A

F

K

B

G

L

P

R

T

O

H

M

U

C

I

Q

S

O

D

N

E

J

Figuur 58 | Kaart met bouweenheden

3.2 Regeling daklandschap

In deze paragraaf wordt per eenheid beschreven hoe de stedenbouwkundige kenmerken en waarden het beste beschermd en hersteld kunnen worden. Daarbij worden de resultaten uit de eerdere analyse meegenomen. De luchtfoto's komen van Google Maps en geven de algemene ruimtelijke situatie weer. Soms zijn deze luchtfoto's verouderd en is de werkelijke situatie ondertussen veranderd. Zo kunnen er reeds gerealiseerde optoppingen of dakuitbouwen op deze foto's ontbreken. Er is daarom rekening gehouden met de ontbrekende optoppingen of dakuitbouwen.

In het beginsel geldt de regel dat toekomstige ontwikkelingen kunnen aansluiten bij reeds gerealiseerde ingrepen als meer dan 50% van de panden uit een bouweenheid de betreffende ingreep reeds gerealiseerd hebben. Dakkapellen aan de voorkant zijn in het beginsel ruimtelijk niet wenselijk omdat deze het straatbeeld te ingrijpend aantasten. Echter bij sommige eenheden blijft het maatwerk de gewenste ontwikkelingen te beoordelen.

Als eenheden tegenover elkaar staand in symmetrie ontworpen zijn, wordt dit aspect meegenomen in de toekomstige ontwikkeling en is het doel het behoud van de symmetrie.

Wijzigingen in het daklandschap moeten in de desbetreffend bouweenheid beoordeeld worden en in samenhang met deze uitgevoerd worden. Zo moet zich een nieuwe daklaag qua vorm en positie aan de reeds bestaande daklagen oriënteren.



Figuur 59 | A: oorspronkelijk 2-laagse gebouwen met extra bouwlaag

A

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak zonder setback
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag met plat dak
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: geen
  Er zijn toekomstig geen uitbreiding op het dak meer mogelijk omdat de maximale hoogte van 9m in het bestemminsplan is bereikt. Alle panden zijn in het verleden al opgetopt. De drielaagse hoofdgebouwen voegen zich goed in het straatprofiel en waarborgen de ruimtelijke kwaliteit in deze straat. Een vierlaagse gebouw zou het homogene beeld van 2-3 laagse rijwoningen aan deze kant van de straat uit balans brengen en de bezonningssituatie in de achtertuinen zou erop achteruitgaan.



Figuur 60 | B: forse dakuitbouwen op de daken. Typ 1 is ruimtelijk niet aanvaardbaar, typ 2 is evenzo fors, maar om een harmonieus daklandschap te creëren, sluiten toekomstige dakuitbouwen daarop aan.

B

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 8m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakuitbouwen aan voor- en achterkant, dakkapellen aan achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkeling: dakuitbouw of dakkapel aan achterkant
  In deze eenheid zijn er meerdere panden die een dakuitbouw gerealiseerd hebben die boven de nok uitsteekt en een fors ingreep vormt in het daklandschap. Dit is in principe ruimtelijk niet wenselijk en wijzigt de stedenbouwkundige opzet te ingrijpend maar omdat meer dan 50% van de panden dit soort uitbouwen al gerealiseerd hebben, zouden de toekomstige aanvragen hierop kunnen aansluiten om in het eind een rustige, doorlopende daklijn van de dakuitbouwen te creëren. Het introduceren van een andere soort dakuitbouw maakt het daklandschap nog onrustiger en verstoort de harmonie in de eenheid. Kleinere ingrepen zoals dakkapellen aan de achterkant zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Aan de voorkant zijn dakkapellen niet wenselijk. Zij vormen hier een té grote aantasting van het straatbeeld.



Figuur 61 | C: gave daklandschap met oorspronkelijke dakkapellen aan de achterkant



Figuur 62 | D: oorspronkelijk 2-laagse gebouwen met platdak. Meerdere panden hebben in het verleden met een extra bouwlaag opgetopt.



Figuur 63 | E: oorspronkelijk 3-laagse gebouwen met platdak. Meerdere panden hebben in het verleden met een extra bouwlaag opgetopt.

C

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: zadeldak met dakkapellen aan de achterkant
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakkapellen aan de voorkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: (grotere) dakkapellen aan de achterkant en aan de voorkant.
  Deze eenheid is nog relatief onaangetast en gaaf en bovendien hoog gewaardeerd. Het stedenbouwkundige concept is nog duidelijk herkenbaar en het daklandschap is niet door forse ingrepen aangetast. In tegenstelling tot de vorige eenheid B is hier daarom een dakuitbouw die boven de nok reikt niet wenselijk en ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het doel is het beschermen en waarderen van deze nog intacte eenheid. De dakkapellen aan de achterkant zijn oorspronkelijk. Van de 9 panden hebben reeds 6 een dakkapel aan de voorkant gerealiseerd (meer dan 50%) dus mogelijke uitbreidingen aan de straatzijde zijn terughoudende dakkapellen die qua maat en uiterlijk aansluiten aan de reeds gerealiseerde dakkapellen.

D

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak met gedeeltelijke setback aan voorkant
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag met gedeeltelijke setback
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag met gedeeltelijke setback
  In deze eenheid hebben al meerdere panden met een extra bouwlaag opgetopt. Het bestemmingsplan laat hier een hoogte van 9m toe. De panden met drie bouwlagen zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het straatprofiel blijft in balans en de bezonningssituatie in de achtertuin wordt niet onevenredig aangetast met een extra bouwlaag. Daarom zouden de resterende panden die nog niet opgetopt zijn toekomstig een extra bouwlaag kunnen realiseren. Voorwaarde zijn, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie moet aansluiten aan de reeds gerealiseerde bouwlagen. Vooral de karakteristieke gedeeltelijke setback moet opgepakt en herhaald worden.

E

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 3
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak zonder setback
- Hoogte: oorspronkelijk 3 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag met platdak
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra daklaag
  In deze eenheid hebben al meerdere panden met een extra bouwlaag opgetopt. Ondanks het bestemmingsplan maar 3 lagen toelaat, zijn in het verleden hier reeds meerdere panden met een vierde bouwlaag opgetopt. Nergens anders in het onderzoeksgebied zijn er meer dan drie woonlagen gerealiseerd. Dit vormt dus een uitzondering maar is ruimtelijk wel aanvaardbaar omdat de situatie hier een bijzondere is. De strook rijwoningen ligt tegenover een vierlaagse woonstrook die de voorkant aan de Parnassusweg heeft en aan de achterkant bedrijfsruimtes/bergingen. Belemmeringen voor tegenoverliggende bewoners door een extra bouwlaag is hier dus niet te verwachten. Het straatprofiel van de Willem Pijperstraat is op deze locatie extra breed en ook tegenover deze straat ontstaan geen belemmeringen voor de woningen. Het straatprofiel blijft in balans. Daarom zouden de resterende panden die nog niet opgetopt zijn toekomstig een extra bouwlaag kunnen realiseren. Voorwaarde is, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie aansluit aan de reeds gerealiseerde bouwlagen.



Figuur 64 | F: twee eenheden met tweelaagse bebouwing met asymmetrisch zadeldak



Figuur 65 | G: twee eenheden met tweelaagse bebouwing met zadeldak. In het verleden hebben bijna alle panden een forse dakuitbouw gerealiseerd.



Figuur 66 | H: Twee eenheden met drielaagse bebouwing met ene setback aan de straatzijde.

F

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: asymmetrisch zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakkapellen aan voorkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: geen
  De twee stroken zijn hoog gewaardeerd en bijna helemaal gaaf. Maar een pand heeft de setback aan de achterkant uitgebreid en maar twee panden hebben een dakkapel aan de voorkant gerealiseerd. Bij de rest is de oorspronkelijke volume nog behouden. De karakteristieke asymmetrisch zadeldak met setback is duidelijk te herkennen. De stedenbouwkundige opzet met symmetrische stroken met een zorgvuldig ontworpen getrapte volume aan de achterkant moet hier gewaarborgd en beschermd worden. Daarom zijn hier geen toekomstige ontwikkelingen meer mogelijk.

G

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 8m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakuitbouwen en dakkapellen aan achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: dakuitbouwen
  Ook in deze twee eenheden zijn er zoals bij B meerdere panden die een dakuitbouw gerealiseerd hebben die boven de nok uitsteekt en een forse ingreep vormt in het daklandschap. Dit is in principe ruimtelijk niet wenselijk en wijzigt de stedenbouwkundige opzet te ingrijpend maar omdat er duidelijk meer dan 50% van de panden dit soort uitbouwen al gerealiseerd hebben, zouden de toekomstige aanvragen hierop kunnen aansluiten om in het eind een rustige, doorlopende daklijn van de dakuitbouwen te creëren. Het introduceren van een andere soort dakuitbouw maakt het daklandschap nog onrustiger en verstoort de harmonie in de eenheid. Kleinere ingrepen zoals dakkapellen aan de achterkant zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Ingrepen aan de voorkant zijn ruimtelijk niet wenselijk.

H

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 3
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak met setback aan voorkant
- Hoogte: oorspronkelijk 3 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: uitbreiding daklaag aan voorkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: geen
  In deze eenheid is de hoogte in het bestemmingsplan beperkt tot 3 bouwlagen. Een vierlaagse gebouw zou het homogene beeld van 2-3 laagse rijwoningen aan weerzijde van de straat uit balans brengen en de bezonningssituatie in de achtertuinen zou erop achteruitgaan. In het verleden hebben 3 van de in totaal 12 panden de laatste bouwlaag aan de straatzijde uitgebouwd waarbij 2 tot aan de voorgevel rijken en een pand nog iets afstand houdt (setback). Het dichtbouwen van de setback is ruimtelijk niet wenselijk omdat de stedenbouwkundige opzet van de twee symmetrische rijen met een setback dan onevenredig aangetast wordt. De getraptheid van de strookbebouwing en de symmetrie is hier kenmerkend en creëert een harmonieus straatbeeld. Omdat de meerderheid van de panden nog gaaf is, wordt de huidige situatie beschermd en een uitbreiding aan de straatzijde is niet mogelijk. Zo wordt het straatbeeld gewaarborgd en de symmetrie van de gebouwen behouden.



Figuur 67 | I: Twee bouweenheden met uitbreidingen aan achter- en voorkant (dakkapellen)



Figuur 68 | J: Twee bouweenheden met terughoudende uitbreidingen aan de achterkant en een bijna gave daklandschap aan de straatzijde (dakkapellen)



Figuur 55 | K: oorspronkelijk tweelaagse gebouwen met in het verleden een opgetopt extra bouwlaag

I

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakkapellen aan voor- en achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: dakkapellen aan voor- en achterkant
  De twee bouweenheden in het zuidelijke gedeelte van de Henriëtte Bosmanstraat zijn nog helemaal onaangetast en gaaf wat betreft dakuitbouwen en zijn bovendien hoog gewaardeerd. Het stedenbouwkundige concept is nog herkenbaar en het daklandschap is niet door té forse ingrepen aangetast. In het verleden zijn de oorspronkelijke, kleine dakkapellen aan de achterkant vaak door grotere dakkapellen vervangen en 6 van de 10 panden (meer dan 50%) hebben dakkapellen aan de voorkant gerealiseerd. Grotere dakkapellen aan de achterzijde zijn ruimtelijk aanvaardbaar als ze nog voldoende dakoppervlakte overlaten. Forse ingrepen in het daklandschap zoals dakuitbouwen tasten het daklandschap té ingrijpend aan en zijn ruimtelijk niet wenselijk. Om de ritmiek van de twee bouweenheden te vervolledigen en hierdoor een rustig, evenwichtig straatbeeld te creëren, kunnen hier uitzonderlijk dakkapellen aan de voorzijde van het gebouw worden gerealiseerd.

J

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakkapellen aan voor- en achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: dakkapellen aan achterkant
  De laatste twee eenheden in het zuidelijke gedeelte van de Henriëtte Bosmanstraat zijn net zoals I nog helemaal onaangetast en gaaf wat betreft dakuitbouwen. De stedenbouwkundige opzet is nog duidelijk herkenbaar en het daklandschap is niet door forse ingrepen aangetast. In het verleden zijn ook hier de oorspronkelijke, kleine dakkapellen aan de achterkant vaak door grotere dakkapellen vervangen. Aan de voorkant zijn er nauwelijks dakkapellen gerealiseerd (maar 3 van de 12 panden hebben een dakkapel aan de straatzijde). De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet is hier nog heel duidelijk herkenbar en het daklandschap wordt door de schuine daken gevormd. Dit is een stedenbouwkundige kwaliteit die in dit gedeelte behouden moet blijven. Daarom zijn dakuitbouwen ruimtelijk niet aanvaardbaar. Mogelijke uitbreiding zijn grotere dakkapellen aan de achterkant. Aan de voorkant vormen dakkapellen een te grote aantasting aan het straatbeeld.

K

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 3
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag
  Deze eenheid lijkt op bouweenheid A aan de Willem Pijperstraat. Twee van de drie panden hebben in het verleden het tweelaagse gebouw met een derde bouwlaag opgetopt. Het bestemmingsplan laat hier een bebouwing tot 9m toe. Dus de logische consequentie is dat het laatste pand de extra bouwlaag realiseert. Verdere uitbreidingen zijn hier niet meer mogelijk. Het stedenbouwkundige eindbeeld is een strook met 3 bouwlagen met een rustig volume en een doorlopende daklijn.



Figuur 69 | L: tweelaagse gebouwen met zadeldak met dakkapellen aan de achterkant en voorkant



Figuur 70 | M: tweelaagse gebouwen met zadeldak. In het verleden uitbreidingen met forse dakuitbouwen die de rij domineren.



Figuur 58 | N: oorspronkelijk tweelaagse gebouwen met in het verleden een opgetopt extra bouwlaag

L

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakkapellen aan voor- en achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: dakkapellen aan voor- en achterkant
  Deze eenheid is in zijn opzet hetzelfde als de stroken in eenheid J. Ook deze panden zijn nog helemaal onaangetast en gaaf wat betreft dakuitbouwen en zijn bovendien hoog gewaardeerd. Het stedenbouwkundige concept is nog duidelijk herkenbaar en het daklandschap is niet door forse ingrepen aangetast. In het verleden zijn de oorspronkelijke, kleine dakkapellen aan de achterkant vaak door grotere dakkapellen vervangen. 5 van de 8 panden hebben reeds terughoudende dakkapellen aan de voorkant gerealiseerd. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet blijft desondanks herkenbar en het daklandschap wordt door de schuine daken gekenmerkt. Dit is een stedenbouwkundige kwaliteit die in dit gedeelte te behouden is. Daarom zijn dakuitbouwen ruimtelijk niet aanvaardbaar. Mogelijke uitbreidingen zijn grotere dakkapellen aan de achterkant en terughoudende dakkapellen aan de voorkant mits deze qua vorm en maatvoering aansluiten aan de bestaande.

M

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: zadeldak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen met kap
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: dakuitbouwen en dakkapellen aan achterkant
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: dakuitbouwen
  In deze eenheid zijn er zoals bij B en G meerdere panden die een dakuitbouw gerealiseerd hebben die boven de nok uitsteekt en een fors ingreep vormt in het daklandschap. Dit is in principe ruimtelijk niet wenselijk en wijzigt de stedenbouwkundige opzet te ingrijpend maar omdat meer dan 50% van de panden dit soort uitbouwen al gerealiseerd hebben, zouden de toekomstige aanvragen hierop kunnen aansluiten om in het eind een rustige, doorlopende daklijn van de dakuitbouwen te creëren. Het introduceren van een andere soort dakuitbouw maakt het daklandschap nog onrustiger en verstoort de harmonie in de eenheid. Kleinere ingrepen zoals dakkapellen aan de achterkant zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Dakkapellen aan de voorkant zijn ruimtelijk niet wenselijk.

N

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak met gedeeltelijke setback aan voorkant
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag met gedeeltelijke setback
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag met gedeeltelijke setback
  In deze eenheid hebben al meerdere panden met een extra bouwlaag opgetopt. De bestemmingsplan laat hier een hoogte van 9m toe. De panden met drie bouwlagen zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het straatprofiel blijft in balans en de bezonningssituatie in de achtertuin wordt niet onevenredig aangetast met een extra bouwlaag. Daarom zouden de resterende panden die nog niet opgetopt zijn toekomstig een extra bouwlaag kunnen realiseren. Voorwaarde is, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie moet aansluiten aan de reeds gerealiseerde bouwlagen. Vooral de karakteristieke gedeeltelijke setback moet opgepakt en herhaald worden.



Figuur 71 | O: vrijstraande villa's



Figuur 72 | Monument aan de Prinses Marijkestraat



Figuur 73 | Q: twee-onder-een-kap woningen die meestal in het verleden een derde bouwlaag gerealiseerd hebben.

O

- Typologie: vrijstaande villa's
- Waardering: overwegend orde 2 (sloop/nieuwbouw heeft geen waardering)
- Hoogte bestemmingsplan: 6m respectievelijk 9m
- Dakvorm: overwegend platdak, soms licht geneigde daken
- Hoogte: oorspronkelijk overwegend 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlagen
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag conform hoogte bestemmingsplan op het hoofdgebouw
  De vrijstaande villa's aan weerszijden aan de Minervalaan en langs het water in het westen van het gebied zijn in hun oorspronkelijke opzet hoog gewaardeerd (orde 2). Het pand aan de Prinses Marijkestraat 5 is in 2021 zelfs aangewezen als gemeentelijk monument. Een handvol panden zijn in het verleden gesloopt en de nieuwbouw heeft (nog) geen waardering. Respectievelijk het bestemmingsplan laat in de eerste rij aan de Minervalaan 6m toe, in de rij daar direct achter en aan het water 9m. Dit zijn ook de maximale hoogtes die ruimtelijk wenselijk zijn. Een extra bouwlaag is hier mogelijk. Dit geldt niet voor orde 1 panden (monumenten). Hier is een extra bouwlaag ruimtelijk niet wenselijk.

- Opvallend is dat bijna alle villa's oorspronkelijk een eenlaagse aanbouw of bijgebouw hadden. Deze zijn in het verleden vaak met een laag opgetopt zodat in de bestaande situatie niet meer de gelaagdheid en trapsgewijze opbouw van het gebouw te zien is maar een plomp volume zonder geleding. Bovendien verstoort dit het doorzicht vanuit straat naar de tuinen en de open verkaveling verdwijnt. Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Een toekomstige uitbreiding op de eenlaagse aanbouwen is alleen maar aanvaardbaar als het vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar is en de doorkijken waarborgt.

P Q R S

- Typologie: twee-onder-een-kap woningen
- Waardering: orde 2 (één pand orde 3)
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak, soms licht geneigde daken
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag
  Er staan een handvol twee-onder-een-kap woningen tussen de vrijstaande villa's langs de Prinses Marijkestraat en de Prinses Margrietstraat. Ze zijn tot op een pand hoog gewaardeerd (orde 2) en in hetzelfde ontwerp stijl gerealiseerd. In het verleden zijn deze panden bijna allemaal opgetopt omdat het bestemmingsplan hiervoor ruimte biedt. In de eerste rij van de Minervalaan is de bouwhoogte namelijk 6m maar in de tweede rij zijn het 9m. Logische doorontwikkeling is, dat die panden, die nog niet opgetopt zijn met de derde bouwlaag kunnen uitbreiden. Voorwaarde is, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie moet aansluiten aan de reeds gerealiseerde bouwlagen. De twee-onder-een-kap woningen zijn namelijk symmetrisch ontworpen. Een toekomstige uitbreiding op de eenlaagse aanbouwen is alleen maar aanvaardbaar als het vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar is en de doorkijken waarborgt (zie ook argumentatie bij O).



Figuur 74 | T: Drie eenheden die samen een hof vormen en overwiegend opgetopt zijn met een extra bouwlaag



Figuur 75 | U: Drie eenheden qua positie gelijk met ensemble T maar qua hoogte verschillend. Hier zit overal al een derde bouwlaag op

T

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak
- Hoogte: oorspronkelijk 2 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: extra bouwlaag met setback
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: extra bouwlaag met setback
  Deze drie eenheden die samen een soort hof vormen zijn in het bestemmingsplan opgenomen met mogelijke hoogte van 9m. Ze zijn hoog gewaardeerd en allemaal in hetzelfde ontwerp stijl gerealiseerd. Ze vormen zo een harmonieus ensemble rond een groen binnenterrein. In het verleden hebben in alle drie eenheden meer dan 50% van de panden een extra bouwlaag gerealiseerd. Logische doorontwikkeling is, dat de resterende panden, die nog niet opgetopt zijn met de derde bouwlaag kunnen uitbreiden. Voorwaarde is, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie moet aansluiten aan de reeds gerealiseerde bouwlagen in deze eenheden. Het stedenbouwkundig wenselijke eindbeeld is een uniforme hoogte in deze hof en een rustig doorlopende daklijn.

U

- Typologie: rijwoningen
- Waardering: orde 2
- Hoogte bestemmingsplan: 9m
- Dakvorm: platdak met setback aan achterkant
- Hoogte: oorspronkelijk 3 lagen
- Reeds gerealiseerde uitbreidingen: uitbreiding daklaag aan achterkant met (gedeeltelijke) setback
- Mogelijke toekomstige ontwikkelingen: uitbreiding daklaag aan achterkant met (gedeeltelijke) setback
  Deze drie eenheden zijn qua positie en stedenbouwkundige opzet precies hetzelfde als het ensemble T hiervoor. Het verschil ligt in de hoogte. Hier is van begin aan al een derde bouwlaag gerealiseerd conform het bestemmingsplan met mogelijke hoogte van 9m. Ze zijn hoog gewaardeerd en vormen een harmonieus ensemble rond een groen binnenterrein. In het verleden hebben de eenheden aan de Prinses Margrietstraat en aan de Catharina van Rennesstraat de daklaag gedeeltelijk uitgebreid tot aan de achtergevel of met een (gedeeltelijke) setback. Logische doorontwikkeling zou hier zijn, dat de resterende panden die nog niet uitgebreid hebben hierop aansluiten. Voorwaarde is, dat de bouwlaag qua vormgeving en materialisatie moet aansluiten aan de reeds gerealiseerde bouwlagen in deze eenheden. De eenheid aan de Evert Cornelisstraat is nog helemaal gaaf maar de ruimtelijke opzet maakt ook hier een uitbreiding van de laatste bouwlaag mogelijk mits er een setback wordt gerealiseerd.



Figuur 76 | Kaart met daktypologien

Conclusie regeling daklandschap:
De onderzochte panden zijn in relatie tot de toekomstige mogelijke uitbreidingen te onderscheiden in zadeldaken en (nagenoeg) platte daken (zie ook figuur 76). De dakvorm is medebepalend voor welke uitbreidingen op het dak mogelijk zijn. De wens is het beschermen en waarborgen van de bestaande daklandschap.

Bij de zadeldaken in het gebied zijn dakkapellen aan de achterkant ruimtelijk mogelijk. Dakuitbouwen aan de achterkant zijn mogelijk waar meer dan 50% van de panden in een bouweenheid al dakuitbouwen gerealiseerd hebben. Dakkapellen aan de voorkant zijn in het beginsel ruimtelijk niet wenselijk omdat ze het rustige beeld van het daklandschap in de openbare ruimte té fors veranderen.

Bij platte daken is een extra bouwlaag (al of niet met setback) ruimtelijk aanvaardbaar als meer dan 50% van de panden van de desbetreffend bouweenheid al een extra bouwlaag gerealiseerd hebben. Bij de losstaande villa's en de twee-onder-een-kap woningen geldt voor het hoofdgebouw de toegelaten bouwhoogte van het oude bestemmingsplan. Dit maakt in sommige gevallen een extra bouwlaag mogelijk (zie ook figuur 77). Dit geldt niet voor de oorspronkelijke aanbouwen aan de hoofdgebouwen. Deze zijn overwegend eenlaags uitgevoerd en creëren samen met het hoofdgebouw een compositie van gelaagdheid en trapsgewijze opbouw van het gebouw. Dit is een grote stedenbouwkundige kwaliteit en moet gewaarborgd en beschermd worden. Bovendien verstoort het optoppen van aanbouwen aan de zijgevel de doorzicht vanuit de straat naar de tuinen. Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Een toekomstige uitbreiding op de eenlaagse bijgebouwen is alleen maar aanvaardbaar als het vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar is en de doorkijken waarborgt.



Figuur 77 | Kaart met ruimte voor extra daklagen (met of zonder setback wordt door trendsetter in bouweenheid bepaald)

(Binnen)tuinen

Achtertuinen direct aan openbaar gebied grenzend

Binnentuinen met randbebouwing (hofsituatie)

Tuinen in open bouwblokken met solitaire, losstaande gebouwen

1
2
3
4a
4b
5
6
7a
7b
8
9
10
11
12
13
14
15

Figuur 78 | Kaart met (binnen)tuinen

3.3 Regeling bouwmogelijkheden in tuinen

Zoals in de analyse in paragraaf 2.11 Groen/ binnentuinen aangetoond, bestaan er 3 verschillende typen aan (binnen)tuinen:

- Enkele strookbebouwing met achtertuinen die direct aan openbaar gebied grenzen (1)
- Tegenoverliggende strookbebouwing met binnentuinen (2-7, 13,14)
- Tuinen in open bouwblokken met solitaire gebouwen (8-12, 15)

Voor elke type is voor de te beschermen privacy van bewoners voldoende afstand tussen de achtergevels wenselijk. Maar niet alleen het individuele woongenot is van belang bij de diepte van de binnentuinen. Ook de wens naar samenhangend groen, dat voldoende aanwezig en voelbaar moet zijn om een goed woonklimaat te creëren, speelt een rol. Deze belangen bepalen de diepte van de mogelijke aan- en uitbouwen dus bepalen hoeveel onbebouwd groen in een bouwblok noodzakelijk is.

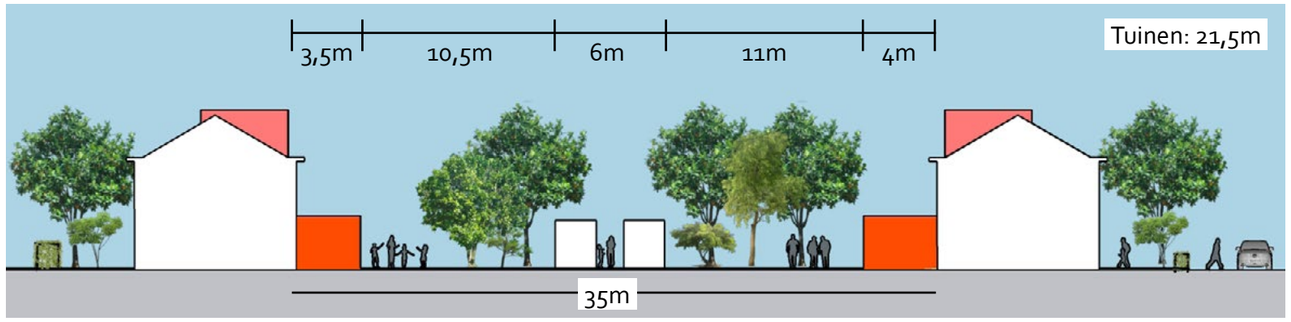
Voor de aan- en uitbouwen in de binnentuinen in de Prinses Irenebuurt zijn de volgende algemene uitgangspunten belangrijk:

- Bij het geval van rijwoningen dienen per eenheid zo weinig mogelijk verschillende maximale dieptes van aanbouwen aangehouden te worden zodat er zo veel mogelijk een rechte lijn aan de achterkant van de bebouwing op de begane grond ontstaat. Het verspringen van de diepte van aanbouwen in eenzelfde gevelfront zou ten koste gaan van het woongenot van de woningen op de begane grond en zou de stedenbouwkundige kwaliteit van de binnentuinen te ingrijpend aantasten.

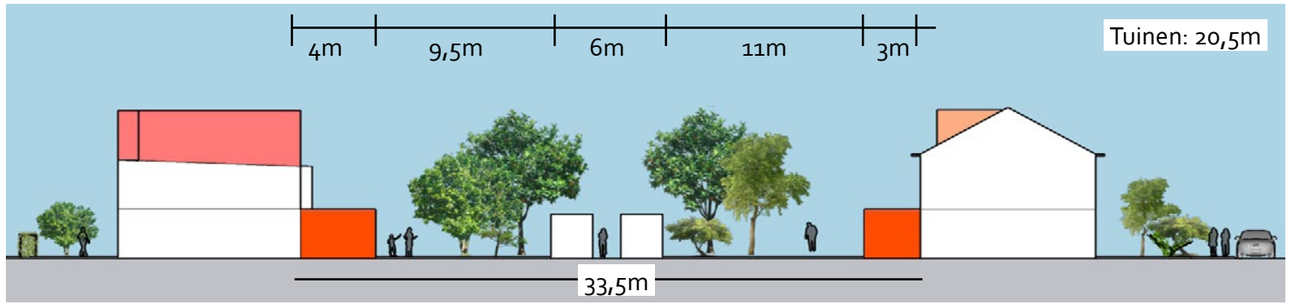
- Bij de beoordeling van de impact van aan- en uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen is niet alleen de diepte van de individuele kavels van belang maar ook de maat van de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels. Hierbij telt de middenzone waar de garages, tuinhuisjes en de ontsluitingsweg geplaatst zijn niet mee aan de onbebouwde ruimte en moet van de totale breedte van gevel tot gevel afgetrokken worden. Uit eerdere studies van AUP- gebieden in Amsterdam kwam naar voren, dat de onbebouwde ruimte tussen de tegenover elkaar liggende achtergevels, exclusief de reeds gerealiseerde of toekomstige aan- en uitbouwen, minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw moet zijn om de open en groene kwaliteit te behouden (2 : 3 verhouding). Deze maat is ook voor de Prinses Irenebuurt overgenomen.

Bouwveld nummer	Onbebouwde ruimte in m (achtererf)	Bouwlagen	Voldoet aan de afstandsregel
1	12	3-4	nvt
2	32	2-3	ja
3	33,8	2,5	ja
4a	30,3	2,5-3	ja
4b	34,5	2,5-3	ja
5	31,8	2,5-3	ja
6	32,3	2,5	ja
7a	29,0	2,5-3	ja
7b	32,2	2,5-3	ja
8	≥23	2-3	ja
9	≥22	2-3	ja
10	≥22	2-3	ja
11	≥22,5	2-3	ja
12	3	2-3	nvt
13	29,0	2-3	ja
14	27,0	2-3	ja
15	7	2-3	nvt

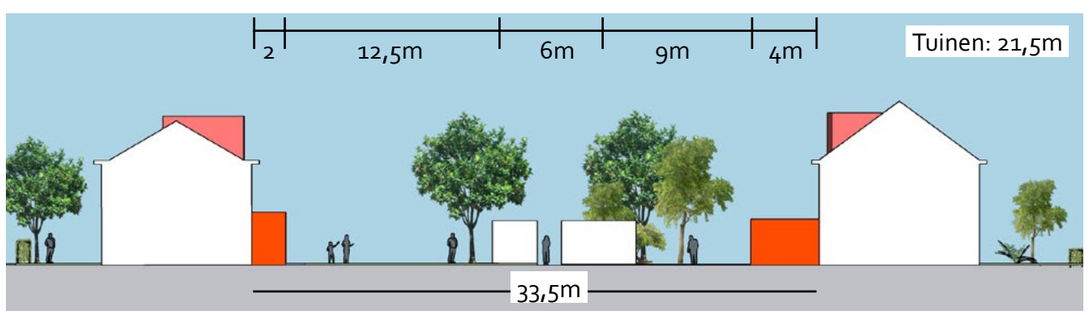
Figuur 79 | Tabel met informatie over bouwvelden



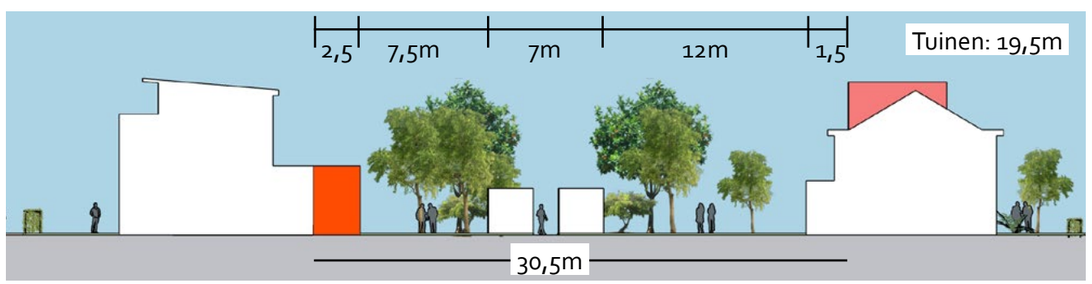
Figuur 80 | Doorsnede binnentuin 01



Figuur 81 | Doorsnede binnentuin 02



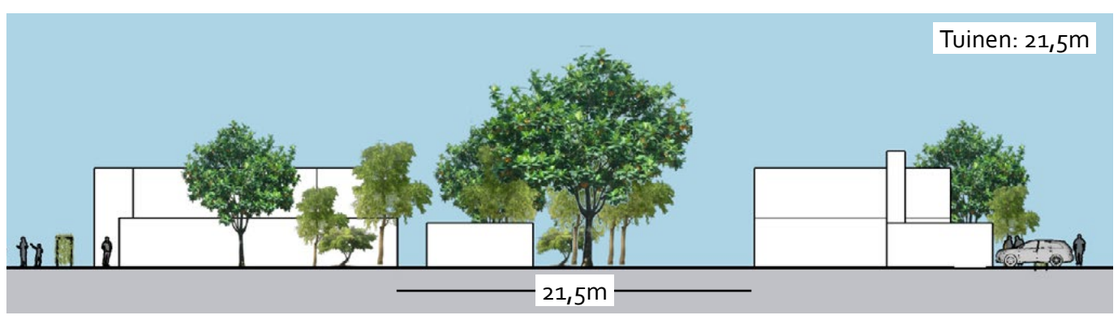
Figuur 82 | Doorsnede binnentuin 03



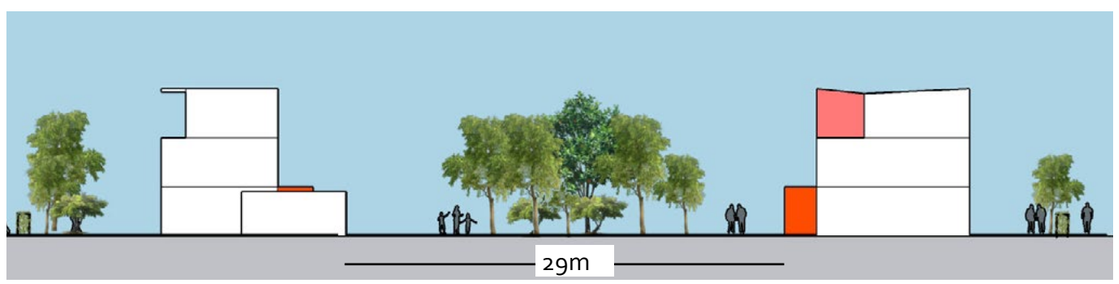
Figuur 83 | Doorsnede binnentuin 04



Figuur 84 | Locatie van doorsnedes van tuinen



Figuur 85 | Doorsnede binnentuin 05



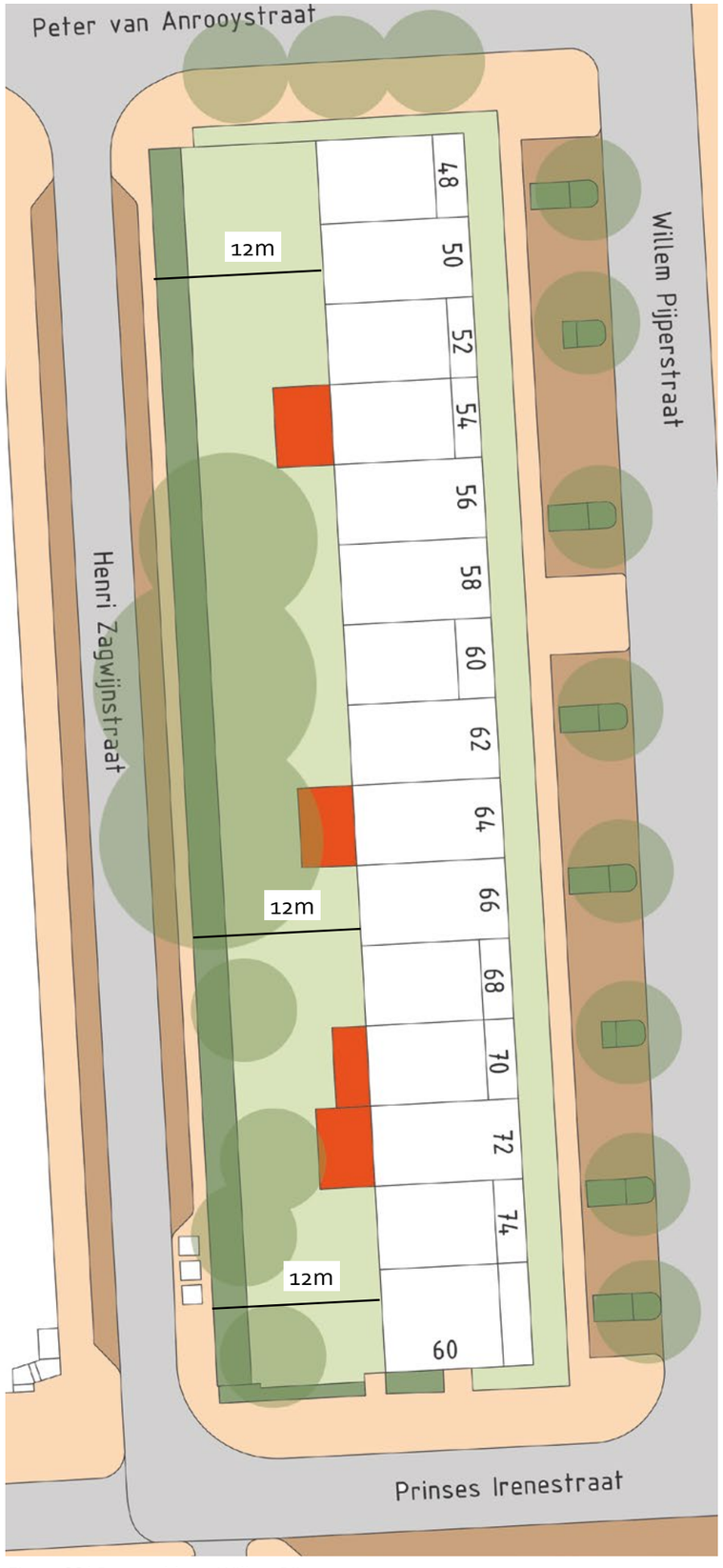
Figuur 86 | Doorsnede binnentuin 06



Figuur 87 | Luchtfoto van bouwveld aan Willem Pijperstraat

3.3.1 Enkele strookbebouwing met achtertuinen die direct aan openbaar gebied grenzen

Dit type geldt voor maar 15 panden in het hele gebied, namelijk Willen Pijperstraat 48-74 en Prinses Irenestraat 60 (bouwveld 1).
Hier worden de tuinen aan de oostkant van de achtergevel begrensd en aan de westkant door een brede, dicht begroeide haag. Daarachter bevindt zich openbare ruimte. In de bestaande situatie hebben 4 panden uitgebouwd waarvan 3 met 4m en een met 2,5m.
De afstandsregeling (2:3 verhouding) is hier niet van toepassing omdat er maar op een zijde een achtergevel aanwezig is. De diepte van de tuinen is hier maar 12m van de oorspronkelijke achtergevel tot het voetpad van de Henri Zagwijnstraat. Dit wordt nog verminderd door de brede haag langs de straat zodat er maar rond de 10m onbebouwde tuin overblijft. In deze ondiepe tuinen gaan aan- en uitbouwen altijd ten koste van de open en groene kwaliteit. Ook is de kans heel groot, dat hier de wortels van de groot groeiende bomen beschadigd worden. Een bomen effect analyse (BEA) zal hier duidelijkheid brengen. Daarom wordt de mogelijkheid voor vergunningsvrije aan- en uitbouwen hier tot maximaal 2,5 m beperkt. Ook al hebben 3 panden een diepere uitbouw zo moet de meerderheid van de panden aan de ondiepere al bestaande uitbouw van 2,5m aansluiten. Bovendien moeten de aanbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst worden en mogen niet aan zijgevels of aan gevels die naar openbaar gebied wijzen gebouwd worden.



Figuur 88 | Bouwveld aan Willem Pijperstraat



Figuur 89 | Bouwveld tussen Henriëtte Bosmansstraat en Prinses Marijkestraat



Figuur 90 | Luchtfoto van bouwveld tussen Henriëtte Bosmansstraat en Prinses Marijkestraat

3.3.2 Tegenoverliggende strookbebouwing met binnentuinen

Deze typ geldt voor alle binnentuinen tussen de Willem Pijperstraat en de Prinses Marijkestraat en de binnentuinen van de twee bouwblokken aan de Evert Cornelisstraat (bouwvelden 2-7, 13,14).
De binnentuinen worden hier aan weerzijde van de achtergevels van de woonbebouwing begrensd. Tussen de achtertuinen loopt een voetpad waaraan de tuinhuisjes en/of garages liggen. In de bestaande situatie hebben 67 van de 116 panden een uitbouw aan de achter- of zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd. Dat zijn rond de 58%. Daarvan zijn bijna allemaal dieper dan 2,5m. De dieptes variëren in deze binnentuinen sterk en er is geen sprake van een doorlopende, uniforme gevellijn.
De totale diepte van de onbebouwde ruimte varieert hier van 29m tot 35m. Hiervan moet de zone in het midden met garages en/of tuinhuisjes met ontsluiting afgetrokken worden (= ca 6m). Over blijft een diepte van achtergevel tot achtergevel van minimaal 23m tot maximaal 29m. Bij een maximale bouwhoogte van 9m in deze bouwvelden (3 lagen) moet de onbebouwde ruimte volgens de afstandsregeling voor AUP- gebieden minimaal 13,5m zijn. Dit betekent dat zelfs bij aanbouwen van 4m voldoende onbebouwde ruimte overblijft om de open en groene kwaliteit van de tuinen te warborgen (23m - 2x4m aanbouwen > 13,5m).
Algemene voorwaarden voor de aanbouwen zijn dat ze de groot groeiende bomen in de tuinen niet mogen beschadigen en dat ze aan de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst worden. Ze mogen niet aan zijgevels of aan gevels die naar openbaar gebied wijzen gebouwd worden.



Figuur 91 | Luchtfoto van open bouwveld

3.3.3 Tuinen in open bouwblokken met solitaire gebouwen

In het gebied zijn ook een aantal open bouwblokken waar de binnentuinen dus niet in een (deels) afgesloten binnenterrein liggen maar tot aan de openbare ruimte rijken. Dit is de derde type van tuinen, de tuinen in open bouwblokken. Dit zijn de panden langs de Minervalaan met de vrijstaande villa's en de 4 villa's aan Dirk Schäferstraat (bouwvelden 8-12, 15).
De totale diepte van de onbebouwde ruimte varieert hier van 23m tot 27m. Bij een maximale bouwhoogte van 9m in deze gebieden (3 lagen) moet de onbebouwde ruimte volgens de afstandsregeling voor AUP gebieden minimaal 13,5m zijn. Dit betekent dat zelfs bij aanbouwen van 4m voldoende onbebouwde ruimte overblijft om de open en groene kwaliteit van de tuinen te warborgen (23m - 2x4m aanbouwen > 13,5m).
Uitzonderingen vormen de bouwvelden 12 en 15. Hier hebben we het met losstaande villa's te maken waar de tuinen aan openbaar gebied grenzen en de achtertuinen heel ondiep zijn. Voor de beoordeling van een aanbouw is bij deze 6 panden maatwerk noodzakelijk.
Algemene voorwaarden voor de aanbouwen zijn dat ze de groot groeiende bomen in de tuinen niet mogen beschadigen en dat ze aan de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst worden. Ze mogen niet aan zijgevels of aan gevels die naar openbaar gebied wijzen gebouwd worden.



Figuur 92 | Open bouwveld

Conclusie regeling bouwmogelijkheden in de tuinen:
De Prins Irenebuurt is ontworpen volgens de idealen van de Algemene Uitbreidingsplannen (AUP). In deze wijk spelen licht, lucht en ruimte een hoofdrol. Dit is duidelijk te zien in de riante opzet van de gebouwen/ stroken met veel ruimte tussen de gebouwen. Ook met de toepassing van vier meter diepe aanbouwen, behoudt de wijk haar groene karakter. Er is meer dan voldoende samenhangend groen in de binnengebieden en de kwaliteit van het groen blijft gewaarborgd. Een beperking van de bouwmogelijkheden op begane grond aan de achterkant van de gebouwen is daarom niet noodzakelijk.

De enige uitzondering is de strookbebouwing aan de Willem Pijperstraat met achtertuinen die direct aan openbaar gebied grenzen (3.3.1). Hier mogen de aanbouwen op begane grond maar 2,5m diep zijn omdat de achtertuinen hier erg klein zijn en de groene kwaliteit met diepere aanbouwen duidelijk afneemt.

Algemene voorwaarden voor de aanbouwen zijn dat ze de groot groeiende bomen in de tuinen niet mogen beschadigen en dat ze aan de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst moeten worden. Ze mogen niet aan zijgevels of aan gevels die naar openbaar gebied wijzen gebouwd worden.

Garages en tuinhuisjes

- oorspronkelijke garages
- garages met functiewijziging
- niet oorspronkelijke aanbouw bij garage
- opgetopte garage
- tuinhuisjes

Figuur 93 | Kaart met garages en tuinhuisjes

3.4 Regeling garages

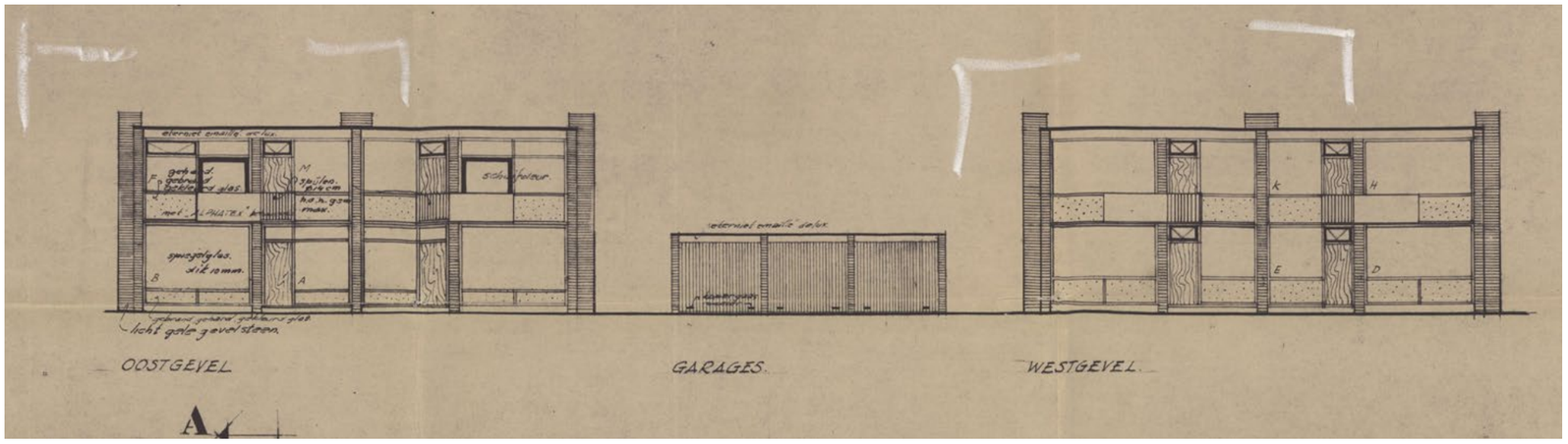
In het bestemmingsplan zijn er ook voor de garages hoogtes opgenomen. Deze bedraagt 3m respectievelijk 5m. De maat van 3m is opgenomen voor de garages met platte daken en 5m voor de garages met zadeldaken. Opvallend is, dat in het verleden de garages vaker qua functie gewijzigd zijn. Zij hebben geen verkeersfunctie meer maar zijn omgebouwd naar verblijfsfuncties bijbehorend bij het hoofdgebouw. Dit is stedenbouwkundig niet van belang als het volume van de garage, en de geleding (uitstraling) niet gewijzigd wordt en de garages in één eenheid nog een samenhangend beeld vormen. Daarvoor zijn twee redenen:

- De garages zijn in samenhang met de panden ontworpen en vormen een belangrijke onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Zo maken zij deel uit van de straatgevel of vormen een bijzonder volume in de binnentuinen. Als deze samenhang en het concept van doorlopende daklijnen van de garages onderbroken wordt door een ophoging van een garage, wordt het ruimtelijke systeem onevenredig aangetast en het harmonieuze straatbeeld verstoord. Hetzelfde geldt voor aanbouwen aan garages, die in het verleden zijn gerealiseerd om een verbinding van het hoofdgebouw met de garage te maken. Zij zijn vaak hoger als de garage zelf. Ook dit verstoort het rustige straatbeeld en is ruimtelijk niet wenselijk.
- Door de garages in volume laag te houden, ontstaan er overal in het gebied doorkijken naar het binnengebied. Dit is een grote ruimtelijke kwaliteit omdat het groen van de binnentuinen ook langs de straten voelbaar is. De zichtrelaties spelen hier een belangrijke rol en creëren een buurt met hoge leefkwaliteit in de openbare ruimte. Deze zichtrelaties worden door het ophogen van de garages verstoord en de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

Conclusie:
Voor de toekomstige ontwikkeling is van belang dat de hoogtes van de garages niet wijzigen. Doel is namelijk het behoud van de helder ontworpen straatprofielen met hogere woongebouwen en lagere garages ertussen. Hierbij mag de rustig doorlopende daklijn van de garages niet verstoord worden en ook de homogene uitstraling van de garages moet gewaarborgd blijven. Wijzigingen in geleding, materialen en kleur zijn ruimtelijk niet wenselijk.



Figuur 94 | Prinses Margrietstraat bestaande situatie: verrommeling van het straatbeeld door verschillende hoogtes en een heterogene uitstraling



Figuur 95 | Prinses Margrietstraat oorspronkelijke ontwerp

Gemeente
Amsterdam