Gemeente Amsterdam

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit De Schoonheid van Amsterdam

Welstandsgegevens voor dit adres

Adviezen
Z2020-C129698
60065

Waalsteeg 8

Zaaknummer: Z2020-C129698
Aanvraagnummer: 5712433
Advies aan: Stadsdeel Centrum

CRK welstand - Z2020-C129698-007 - Aanvraag vergunning Wijzigen bestaand gebouw
Behandeld: 15-12-2021 door Commissie 1B

Akkoord onder voorwaarden
De volume-opbouw is verbeterd ten opzichte van de vorige versie door het weglaten van de bovenste rij ramen. De aanpassingen aan de ramen op de eerste verdieping en het toevoegen van rollagen is positief. Een punt van aandacht is de stalen latei die nog getekend is. Juist met gebruik van traditionele rollagen en de voorgestelde diepe neggen doet dit element afbreuk aan het beeld. De architect zal dit onderdeel aanpassen en nog ter beoordeling voorleggen.
De commissie heeft haar twijfels over de 'buitenruimte' direct achter de voorgevel. Juist een goed programma aan de straat is hier belangrijk voor de leefbaarheid. Zij geeft ook mee dat de grotere gevelopening op de begane grond, zoals in het vorige voorstel, hier ook prima kan. Het voorgestelde kleurgebruik van het exterieur sluit goed aan.
De voorgestelde baksteen (aberson 8INE) is akkoord.

De commissie heeft kennis genomen van de toegestuurde bezwaren van diverse bewoners uit de directe omgeving. Ze zijn voornamelijk gericht op de bouwhoogte,

Adres
Waalsteeg 8

Criteria zoeken

Adviezen zoeken

Er zijn voor dit adres geen straatbeeld, kaart of kenmerken gevonden.

LET OP
Door een technisch probleem worden adviezen soms niet met de juiste datum gepubliceerd.

Door verschillende oorzaken kan het voorkomen dat bij de kenmerken de status **wel/geen monument** niet correct wordt weergegeven.
Wilt u zeker weten of een pand een monument is, check dan https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten/

privacy, lichtinval en op het aantal woningen. Ook de toepassing van zonnepanelen aan de achterzijde wordt genoemd. Het volume past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en er komen geen vier maar twee woningen. De zonnepanelen voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Hinder door schittering wordt niet beoordeeld. Ook de overige aspecten behoren niet tot het beoordelingskader van de commissie.

CRK welstand - Z2020-C129698-005 - Aanvraag vergunning Wijzigen bestaand gebouw

Behandeld: 22-09-2021 door Commissie 1B

Niet akkoord, tenzij

In volume-opbouw voegt het gewijzigd voorstel zich nu goed in zijn omgeving en leidt daarmee tot een evenwichtig straatbeeld. In de architectonische verschijningsvorm zit echter nog onbalans in het gevelontwerp. De (verlaagde) begane grondlaag staat wel beter in verhouding tot het bovenliggende gebouw. De stalen latei, die als overgangselement fungeert, overtuigt niet. Dat oogt als een te dun en schraal middel om de overgang tussen plint en middenstuk te markeren. Als suggestie wordt meegegeven om te onderzoeken of wellicht een rollaag tot een betere inpassing leidt. De kleinere gevelopeningen ten behoeve van de kaplaag voegen zich onvoldoende in de hiërarchische opbouw van de gevel. Zij zijn opgenomen als onderdeel van de gemetselde gevelopbouw, maar zien er meer uit als een reeks openingen in een attiek waarboven een dakkapel is aangebracht. Dat levert een onwenselijke stapeling van elementen op. Mogelijk kan het middelste raam gecombineerd worden met een dakkapel, waardoor dit ook meer de expressie geeft van een volwaardige woonlaag. De plastiekwerking/dieptewerking in het gevelbeeld is een van de belangrijke kenmerken voor de historische binnenstad. De neggemaat moet dus opgevoerd worden om zich te voegen in die karakteristiek. Het platte dak tussen de kapdelen aan de voor- en achterzijde zal zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dat oogt als een getransformeerde kapvorm omwille van de bouwhoogte. Een logische kapvorm geniet hier vanuit welstandsoogpunt de voorkeur en past ook beter in het daklandschap. Uit de details is niet duidelijk hoe de aansluitingen met de belendingen zijn vormgegeven. Op de geveltekening lijkt het erop dat hier hemelwaterafvoeren zijn opgenomen. Dat is in de binnenstad geen gebruikelijk overgangselement. De commissie merkt op dat de steenkeuze en de kwaliteit van de steen bepalend is voor het eindbeeld.

CRK welstand - Z2020-C129698-003 - Aanvraag vergunning Nieuwbouw
Behandeld: 30-06-2021 door Commissie 1B

Niet akkoord
Aanleiding
De twee bestaande éénlaagse garages worden gesloopt en vervangen door twee nieuwe woningen.
De centrale vraag is of de nieuwbouw voldoende kwaliteit heeft en past op deze locatie.

Kader
Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)
Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)
Welstandsniveau: Beschermd
Waardering: Orde 3, uit de kwaliteitstoets blijkt dat het volume weinig historische waarde heeft en gesloopt kan worden.

Conclusie
Twee nieuwe woningen op deze locatie zijn mogelijk en kunnen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de straat. De gevels hebben nog te weinig kwaliteit en de hoofdopzet sluit niet aan bij de andere panden in de steeg.
De commissie heeft kennis genomen van bezwaren van verschillende buurtbewoners.
De stedenbouwkundige geeft aan dat volgens het bestemmingsplan de goot op 8 meter kan liggen en de nok op 11 meter. De begane grond moet 3,5 meter hoog zijn.

Onderbouwing
De bestaande bebouwing heeft weinig kwaliteit en kan vervangen worden. Maar de gekozen hoofdopzet van drie lagen met een kap is hier niet passend. De drie lagen worden gerealiseerd door de begane grond lager te leggen dan het maaiveld. In het gevelaanzicht geeft dit een zeer gedrongen plint en vreemde verhoudingen in de gevel. Op deze locatie is twee lagen en een kap gebruikelijk. Dit lijkt ook het maximaal haalbare omdat de begane grond een hoogte van 3,5 meter moet hebben. Het aanzicht zal daardoor ook genereuzer zijn en beter aansluiten op de belendingen.
De buitenruimte in de kap is voor het centrum van Amsterdam atypisch en zal anders opgelost moeten worden. Er mag veel meer verfijning aangebracht worden in de

detaillering. De detaillering mag ook hoogwaardiger, het is nu te standaard. Belangrijk is om op deze locatie niet te veel te willen, maar goed aan te sluiten op de omgeving. Dit is een van de weinige locaties waar in de binnenstad nog nieuw gebouw kan worden. Daarom vraagt de commissie op deze locatie met een beschermd welstandsniveau meer ambitie op alle schaalniveaus.

Er zijn voor dit adres geen criteria gevonden. Het adres komt (nog) niet voor in het straatnamenbestand van de gemeente Amsterdam.