Commissie voor Second Opinions

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Dhr. [redacted]
[redacted] AMSTERDAM

Geachte heer [redacted]

De Commissie voor Second Opinions van MOOI Noord- Holland heeft zich op verzoek van de heer [redacted] namens de bewoners, een oordeel gevormd over de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwplan [redacted] te Amsterdam.

Datum
7-1-2020

Dossier
19-013 SOC OV/wm

Betreft
Second opinion advies Aanvraag omgevingsvergunning [redacted] te Amsterdam

Blad
1/3

Inleiding
De commissie werd gevormd door twee leden van Commissies Ruimtelijke Kwaliteit uit onze organisatie, de heren [redacted], architect en [redacted], planoloog met de vaste voorzitter van de commissie, de heer [redacted], architect. De commissie werd bijgestaan door mevrouw [redacted] beleidsmedewerkster van MOOI Noord-Holland en commissie-coördinator. Het overleg en de beoordeling van het plan hebben plaatsgevonden via email. De voorzitter heeft een bezoek ter plaatse gebracht.

Projectinformatie
Het betreft een rijwoning in de wijk [redacted] te Amsterdam. Deze wijk bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken. Het betreffende blokje woningen maakt deel uit van het zogenaamde [redacted] dat wordt gekenmerkt door [redacted]
De aanvraag betreft het plaatsen van een tweede dakkapel in het bovenste deel van het achterdakvlak, boven een al eerder vergunningsvrij uitgevoerde dakkapel.

Beoordelingskader
Het beoordelingskader wordt gevormd door de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".
Hoofdstuk 6 Veel voorkomende kleine bouwplannen, Dakkapellen (8), 8. Woongebieden na 1985.
Welstandsniveau: eenvoudig
- de oorspronkelijke kapconstructie en noklijn blijven duidelijk herkenbaar: de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden), dus niet boven elkaar
- minstens 0,50 m dakvlak naast en boven de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand, in andere gevallen tussen de 0,50 en 1,00 m afstand tot de gootlijn aanhouden
- gevelgeleding gelijk aan of gelijnd met gevelgeleding hoofdgebouw dan wel dakkapel centreren in het dakvlak
- breedte aan voorkanten hoogstens 50% van het dakvlak
Criteria op maat: afwijkende dakvormen
- voor overige dakvormen en in geval van combinaties van verschillende dakvormen is maatwerk nodig.

Hoofdstuk 8 Ruimtelijke systemen:
Woongebieden ná 1985 (8), deelgebied Gedifferentieerd woongebied (8c)

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Uitgangspunten
-De gedifferentieerde woongebieden hebben als basis een open verkaveling met herhaalde rijwoningen en kleinschalige appartementenblokken langs veelal groene straten.

Waardering
-De waarde ligt vooral in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De hoeken spelen een belangrijke rol in de beleving. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de gebieden. De architectuur is zorgvuldig en gevarieerd.

Beleid
-Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Criteria
Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn

Massa
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in **samenhang**
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Bevindingen
De commissie constateert dat de voorgestelde dakkapel zichtbaar is vanuit de tussenstraten. De hoge positie van de voorgestelde dakkapel in het dakvlak maakt de noklijn onherkenbaar en er is sprake van twee dakkapellen boven elkaar, in plaats van rangschikking op een horizontale lijn.
Gezien het bovenstaande past de aanvraag niet binnen twee van de criteria van Hoofdstuk 6 Veel voorkomende kleine bouwplannen.

Motivering

Datum
7-1-2020

Dossier
19-013 SOC OV/wm

Betreft
Second opinion advies
Aanvraag
omgevingsvergunning
[redacted]te
Amsterdam

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Omdat sprake is van een [redacted] is volgens de criteria "maatwerk nodig". Daartoe is het plan ook getoetst aan de criteria uit Hoofdstuk 8 Woongebieden na 1985.
De commissie constateert, dat de voorgestelde dakkapel vanuit de tussenstraten duidelijk zichtbaar zal zijn vanuit het openbaar gebied en daardoor invloed heeft op het straatbeeld. Daarbij merkt zij op dat zelfs de lager geplaatste dakkapellen, waarvan er al meerdere in het gebied gerealiseerd zijn, vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn.
Door de hoge positie in het dakvlak is onvoldoende sprake van vormgeving als een ondergeschikt element. De dakkapel is daarvoor te dominant in het dakvlak en doet daarmee afbreuk aan de [redacted] die juist in belangrijke mate de eenheid van het ensemble bepaalt.
[redacted] maakt het plaatsen van een dakkapel in het hogere deel nog eerder onwenselijk dan bij een [redacted] over dezelfde hoogte: immers in het bovenste deel wordt de dakhelling steeds geringer, waardoor de dakkapel dieper en daardoor ook meer massaal en minder ondergeschikt wordt dan op het lagere deel. Dit is op de tekening van de architect ook goed te zien aan het veel grotere dakvlak van de bovenste dakkapel ten opzichte van de onderste dakkapel. Door [redacted] tast de dakkapel visueel ook eerder de noklijn aan.

Conclusie
Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet voldoet aan de voor het gebied geldende beoordelingscriteria en daarmee niet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie vertrouwt erop u van dienst te zijn geweest met haar beoordeling.

Hoogachtend,

[redacted] voorzitter Commissie voor Second Opinions
p.o. [redacted], commissie coördinator

Datum
7-1-2020

Dossier
19-013 SOC OV/wm

Betreft
Second opinion advies
Aanvraag omgevingsvergunning [redacted] te Amsterdam

Blad
3/3

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01