



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Subcommissie 2

betreft: reactie op bezwaar tegen advies CRK inzake 5.1.2.e
Z2021-0001683

datum: 11 01 2022

secretarissen: 5.1.2.e en 5.1.2.e

De bezwaarde stelt dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in haar advies van dd. 06 05 2021 het zichtbaarheids criterium foutief heeft toegepast.

Het zichtbaarheids criterium (zoals beschreven in de Beleidsregels 5.1.2.e) is een toetsingscriterium voor toetsing aan de ruimtelijke beleidsregels en niet voor toetsing aan het welstandsbeleid. Het bezwaar dat het CRK het zichtbaarheids criterium foutief heeft toegepast is daarom niet aan de orde. Met dit criterium wordt alleen de zichtbaarheid getoetst vanaf een positie recht tegenover het pand. Vanaf andere posities (overhoeks) kan de dakopbouw wel degelijk zichtbaar zijn.

Deze zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte in de brede zin is wel relevant voor de welstandbeoordeling. In de geldende gebiedscriteria [*Hoofdstuk 8 | 19^{de}-eeuwse Ring uit De Schoonheid van Amsterdam 2016*] richt het welstandsbeleid zich op behoud van de kenmerkende verhoudingen, de gevelopbouw en het silhouet van de panden. Voor gevels zichtbaar uit openbaar gebied wordt hierop nauwgezet op aangestuurd omdat deze gevels bepalend zijn voor het stadsbeeld. Zowel de voor- als achtergevel van het pand aan de 5.1.2.e zijn zeer goed zichtbaar door de lange zichtlijnen vanuit de Wibautstraat. Daarmee is ook de voorgestelde dakopbouw zeer goed zichtbaar en manifesteert zich in grote mate in het gevelbeeld.

Het bezwaar van de CRK richt zich tegen het doosachtige volume dat een detonerende toevoeging vormt in de gevelopbouw van het traditioneel gebouwde pand uit het begin van de 20^e eeuw. Daarnaast ontstaat een fors contrast met de belendingen, onderdeel van dezelfde architectuureenheid, omdat het oorspronkelijke volume van het pand al is uitgebreid met een extra daklaag. Met een tweede uitbreidingslaag ontstaat een grote mate van onbalans in het gevelbeeld die niet verenigbaar is met het beleid in bijzonder welstandsgebied en de hoge waardering van de straatwand, zone B. Het beleid gaat uit van handhaving van de kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing. Wijzigingen dienen van een vergelijkbare, hoge kwaliteit te zijn en het oorspronkelijk gevelbeeld niet ernstig te verstoren.

De bezwaarde stelt dat het advies in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De CRK heeft namelijk positief geadviseerd over de dakopbouw aan de 5.1.2.e waarvoor hetzelfde ruimtelijke en welstandsbeleid geldt.

Het pand aan de 5.1.2.e is gelegen in een andere stedenbouwkundige context; het pand ligt midden in de straatwand in een nauwer stratenpatroon met beduidend minder lange zichtlijnen. De achterzijde is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarnaast heeft

de hele architectuureenheid één bouwhoogte. Samenvattend is de impact van de dakopbouw voor het stadsbeeld is veel minder groot.

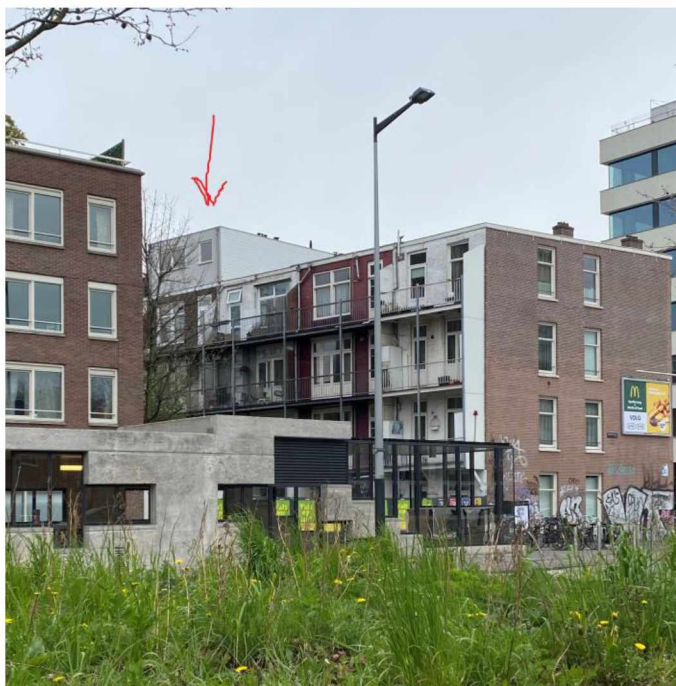
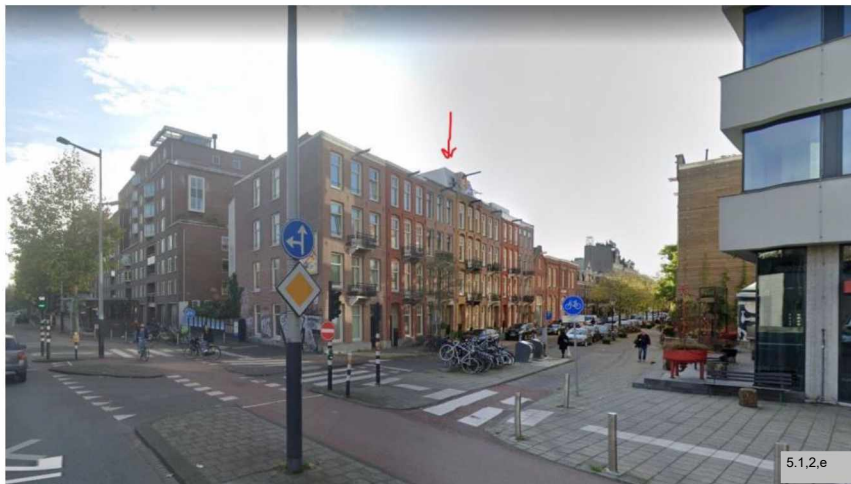
Terzijde

Deze bezwaren zijn tweemaal eerder besproken met de gemachtigde (5.1.2,e) van Linq Vastgoed Adviseurs) en de commissiesecretaris van de CRK subcommissie 2 (5.1.2,e):

- 2 oktober 2018 op kantoor van de CRK;
- 18 mei 2021 op locatie.

[Bijlage 1]

Foto's van de voor- en achterzijde van het pand aan de 5.1.2,e



De uitbreiding in de vorm een daklaag is al gerealiseerd. Bovenop deze daklaag is de dakopbouw beoogd. Door de grote mate van zichtbaarheid heeft dit te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid (5.1.2,e).

[Bijlage 2]

Foto van het pand met dakopbouw aan de 5.1.2.e



De dakopbouw op 5.1.2.e manifesteert zich veel minder in het gevelbeeld, waardoor de impact op het stadsbeeld beperkt is.

[Bijlage 3]

Beleid voor straatwanden gelegen in stedenbouwkundige zone B

Beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan.

In een zone B wordt de stedenbouwkundige meerwaarde versterkt door een architectonische of ruimtelijke verbijzondering. Dit kan gebeuren door een kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing, of doordat de zone deel uitmaakt van een bijzondere, al dan niet volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerde ruimtelijke structuur.

Voor deze zone geldt als uitgangspunt: handhaving van de ruimtelijke structuur, van het historische straatbeeld, groenvoorziening en waterpartij(en).

[Bijlage 4]

Advies CRK van dd. 06 05 2021

Z2021-0001683-001 - 5.1.2.e 5.1.2.e **Amsterdam**

Aanvraag - CRK welstand - Maken van een dakopbouw met dakterras

Niet akkoord

Op een pand in de 19^{de}-eeuwse Ring wordt een dakopbouw gerealiseerd. In 2018 heeft de commissie bij de aanvraag voor uitbreiding met een kapverdieping en een dakopbouw negatief geadviseerd op de dakopbouw.

De centrale vraag is of, nu de kapverdieping is gerealiseerd, een terugliggende dakopbouw in heroverweging toch voorstelbaar is.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: 19de-eeuwse Ring (3), Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied: Weesperzijdestrook (0326)

Waardering: Orde 3

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het hoofdgebouw wordt met de dakopbouw twee lagen hoger dan de oorspronkelijke bouwhoogte. Door de grote mate van zichtbaarheid heeft dit te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid.

Onderbouwing

Hoewel de uitbreiding past binnen de regels van het ontheffingsbeleid, constateert de commissie dat hier geen sprake is van een bouwplan met een beperkte ruimtelijke impact. Als enige binnen de architectuureenheid is het pand nu uitgebreid met een kapverdieping. Door op de kapverdieping een dakopbouw te plaatsen, ontstaat een stapeling van uitbreidingen waardoor het pand zich volledig onttrekt aan een logische verhouding en de samenhang van de architectuureenheid. De dakopbouw is ondanks de terugliggende positie op het dakvlak zeer goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vanwege lange zichtlijnen vanuit de Wibautstraat. De commissie vindt een dakopbouw in deze situatie een aantasting van het stadsbeeld.