



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Subcommissie 2

betreft: toelichting op proces en advisering CRK inzake 5.1.2.e
Z2022-0004146-001

datum: 24 11 2022

secretarissen: 5.1.2.e

Advisering op basis van de welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016'

Dakopbouw worden getoetst aan de criteria zoals omschreven in *Hoofdstuk 6 | Veel voorkomende kleine bouwplannen | Dakuitbreidingen | 10*. Hierin staat in de paragraaf *Algemeen*:

een eerste dakuitbreiding op een dakvlak van een ensemble krijgt als nieuwe trendsetter een gewogen oordeel

Door de grote mate van zichtbaarheid van de dakopbouw vanuit de openbare ruimte, wordt de dakopbouw onderdeel van het gevelbeeld en daarmee onderdeel van het beeld van de stad. De commissie heeft daarom ook getoetst aan de gebiedscriteria *Hoofdstuk 8 | 19^{de}-eeuwse Ring | Gedecoreerde blokbebouwing*. Hierin staat in de paragraaf *Massa*:

de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de 19^{de}-eeuwse Ring met kenmerken als rijzige gevels en afgeschuind plat dak en wisselende daklijnen per pand of ensemble

Het in de aanvraag voorgestelde doosachtige volume vormt een detonerende toevoeging in de kenmerkende gevelopbouw van het pand. De gevelopbouw voor panden uit de 19^{de}-eeuwse Ring bestaat traditioneel uit een onderscheidende begane grondlaag, een samengesteld middeldeel bestaande uit verschillende verdiepingen en een bekroning met een daklaag (of andere verbijzondering). Het volume van de dakopbouw is in dit geval een oneigenlijke toevoeging in deze gevelopbouw.

Daarnaast heeft de CRK bezwaar tegen het forse contrast dat ontstaat met de belendingen die onderdeel zijn van dezelfde ensemble (zie bijlage 3). De verspringing in de daklijn is te afwijkend. Het oorspronkelijke volume van het pand is namelijk al uitgebreid met een extra bouwlaag. 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 (zie bijlage 4). Wijzigingen dienen van een vergelijkbare, hoge kwaliteit te zijn en het oorspronkelijk gevelbeeld niet ernstig te verstoren.

[Bijlage 1]

Advies CRK op 28 09 2022

5.1.2.e 5.1.2.e Amsterdam

Z2022-0004146-001

CRK welstand - Wijzigen bestaand gebouw
Aanvraag vergunning

Niet akkoord

Inleiding

Op een pand in de 19de-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. Na realisatie van de kapverdieping is opnieuw een aanvraag voor de dakopbouw gedaan. Op 05-05-2021 heeft commissie opnieuw negatief geadviseerd. Nu ligt opnieuw een plan voor een dakopbouw voor waarbij het volume een halve meter minder diep is, de materialisering van de gevels is aangepast en de aangrenzende dakterrassen achterwege zijn gelaten. De centrale vraag is of met de aanpassingen een dakopbouw 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 bezwaar uit de vorige adviezen is niet weggenomen en de commissie blijft daarom bij haar conclusie: de stapeling op het oorspronkelijke hoofdgebouw die ontstaat met de gerealiseerde kapverdieping en de voorliggende dakopbouw heeft te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid. Door de positie op een kruizing van wegen met lange zichtlijnen heeft de ingreep grote gevolgen voor het stadsbeeld.

Onderbouwing

Hoewel de uitbreiding past binnen de regels van het ontheffingsbeleid, constateert de commissie dat hier sprake is van een bouwplan met een aanzienlijke ruimtelijke impact. Als enige binnen de 19de-eeuwse 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 stelt dat een tweelaagse ophoging ten opzichte van de samenhangende vierlaagse bouweenheid in deze situatie leidt tot een onbedoelde markering en daarmee het stadsbeeld aantast.

[Bijlage 2]

Overzicht van de contactmomenten en advisering door CRK

Over het plan voor een dakopbouw heeft de commissie twee keer eerder formeel advies gegeven en daarnaast reacties op de bezwaarpunten:

- 19 09 2018 advies op aanvraag
https://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultaten-adviezen/advies_behandelstatus?id=WABO-2018-010447

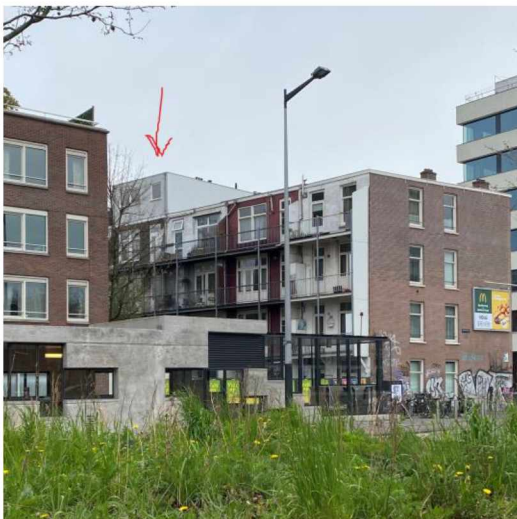
- 01 03 2019 reactie op bezwaar
https://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultaten-adviezen/advies_behandelstatus?id=WABO-2018-010447
- 05 05 2021 advies op aanvraag
https://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultaten-adviezen/advies_behandelstatus?id=Z2021-O001683
- 08 11 2022 reactie op bezwaar – in brief per mail verstuurd aan stadsdeel

Naar aanleiding van de adviezen is driemaal besproken met de gemachtigde (Linq Vastgoed Adviseurs) en de commissiesecretarissen van de CRK subcommissie 2 (5.1.2.e en 5.1.2.e):

- 2 oktober 2018 op kantoor van de CRK;
- 18 mei 2021 op locatie;
- 3 november 2022 tijdens spreekuur CRK digitaal.

[Bijlage 3]

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

5.1.2.e).

[Bijlage 4]

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).

https://www.crk.amsterdam.nl/welstandsnota/criteria-erfgoed/waarderingskaart_19de eeuwse_ring