

Stedenbouwkundig advies

Datum: 5 juli 2023

Behandeld door: 5.1.2,e Kamsma
Doorkiesnummer: 5.1.2,e
E-mail: 5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)

Advies: Niet meewerken aan deze afwijking

Adres: 5.1.2,e

Aanvraag : De aanvraag betreft het plaatsen van een dakopbouw

Motivering:

Ruimtelijke structuur

Het pand maakt onderdeel uit van een gedeeltelijk gesloten bouwblok. Het pand behoort tot het ruimtelijk systeem van de 19^{de} eeuwse Ring en heeft orde 3. Het pand was 4 lagen hoog met een plat dak. Recent is hier een kap aan toegevoegd. Dit kon nog net binnen de bestemmingsplan ruimte.

Beleid

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing in beginsel gestimuleerd. Het gaat in deze ruimtelijke onderbouwing of de voorgestelde ruimtelijke ingreep stedenbouwkundig juist aansluit op de omgeving. Hierbij wordt het individuele belang van de aanvrager gewogen versus de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de rechtszekerheid van omwonenden.

Kapverdieping

BP ruimte

Recent heeft men een extra verdieping in de vorm van een kap binnen de ruimte die er nog was binnen het BP toegevoegd aan het pand.

Ruimtelijke aansluiting pand

De kapverdieping sluit ruimtelijk goed aan op het pand en de karakteristieken van de 19^{de}-eeuwse Ring. Normaal gesproken heeft een pand in dit ruimtelijke systeem een driedeling in de gevel van een plint, tussenstuk en kapiteel of kap als beëindiging. Het pand had een plat dak met een weinig prominent vormgegeven dakrand. Omdat het pand nu over een kap beschikt is de ruimtelijk beëindiging meer in overeenstemming met de ruimtelijke opbouw van een pand dat behoort tot de 19^{de}-eeuwse Ring.

Dakopbouw

Ruimtelijke aansluiting pand

De dakopbouw sluit ruimtelijk niet goed aan op het pand en de karakteristieken van de 19^{de}-eeuwse Ring. Normaal gesproken heeft een pand in dit ruimtelijke systeem een driedeling in de gevel van plint, tussenstuk en kapiteel of kap als beëindiging.

Doordat men recent een kapverdieping heeft aangebracht is de compositie ruimtelijk compleet, een dakopbouw in de vorm van een rechthoekige doos op het dak sluit ruimtelijk niet goed aan en tast hiermee ook de ruimtelijke samenhang aan.

Stapeling

Doordat men op het bestaande pand recent een kap heeft aangebracht ontstaat er een stapeling van nieuwe elementen op het pand. Hierdoor is de schaalsprong ten opzichte van de oorspronkelijke situatie te groot en raakt de historische ruimtelijke samenhang verstoord. Dit is niet wenselijk.

Zichtbaarheid.

De dakopbouw voldoet formeel aan de zichtbaarheidseis uit de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" Echter dit is een theoretische bepaling van de zichtbaarheid. De manier van meten is op een pragmatische manier omschreven in deze beleidsregels.

Zichtbaarheidsregel:

De zichtbaarheidsregel is opgenomen om dakopbouwen, dakuitbouwen, daktoegangen en dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte. De zichtbaarheidsregel schrijft voor dat op de volgende wijze moet worden gemeten:

Vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde van de openbare ruimte gelegen gebouw wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende gebouw.

De zichtlijn bepaling gaat uit van een algemene standaard situatie, echter men heeft bij deze aanvraag niet te maken met een algemene standaard situatie.

Het pand aan de ^{5.1.2.e} bevindt zich op drie panden afstand ten opzichte van de kruising met de Wibautstraat. Hierdoor is de dakopbouw wel degelijk erg zichtbaar onder een hoek vanaf de zeer drukke prominente Wibautstraat.

Ook zou de dakopbouw vanaf de ^{5.1.2.e} zeer zichtbaar zijn. Dit komt omdat zich een doorgang bevindt aan de overzijde van de straat naar het binnengebied van het kavel van het Volkshotel. Hierdoor is er een lange zichtlijn aanwezig waardoor de dakopbouw hier zichtbaar zou worden.

Verder maakt het pand deel uit van een gesloten bouwblok met een zeer grote openbare binnentuin. Dus ook vanuit deze openbare binnentuin zal de dakopbouw zichtbaar zijn.

Conclusie

Dit alles samen maakt dat de dakopbouw, gestapeld op de recent geplaatste dakverdieping, in dit specifieke geval zodanig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte dat dit de stedenbouwkundige structuur en gevelbeeld aantast en daardoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is.



Ruimte & Duurzaamheid

5.1.2,e

5.1.2,e