

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb naar deze aanvraag gekeken en vind het wel een lastige en heb mijn advies daarom ook even met Ingeborg afgestemd. Wij komen tot de volgende conclusie:

In principe is de aanvraag heel erg goed gedaan. De architecten hebben op de juiste manier de daklaag ingevoegd. Ook de daklijn wordt netjes een laag hoger gezet. Wat ook positief is, is dat de dakkapellen die in de bestaande situatie op pand nummer 69 nog geplaatst zijn, in de nieuwe toestand niet meer terug komen. De dakuitbouwen van nummer 65 helaas wel. Maar in totaal ruimtelijk goed gedaan. Bovendien zitten wij in een redelijk laag gewaardeerde stedenbouwkundige zone C en in het straatbeeld heeft maar één ander pand ook nog twee lagen met kap. Tegenover de aanvraag stonden vroeger nog 3 panden die ook lager waren dan de rest en dan zou je nog kunnen argumenteren, dat de vier panden van de aanvrager samen met de drie lagere panden tegenover wel een heterogeniteit in het straatbeeld brengen door verspringende hoogtes die men moet beschermen, maar twee van de drie panden tegenover zijn in de afgelopen jaren al verhoogd. De rest van de bebouwing langs de straat is vaak niet historisch en heeft daarom ook geen architectonische waardering en volgens mij is daarom het straatbeeld ook niet echt beschermenswaardig en de zone daarom zo laag. Conclusie: stedenbouwkundig is het aanvaardbaar.

Maaaar...

Wij hebben het toch met een Orde 2 pand te maken en zoals jij al noemde is juist voor dit blok een kapbeschermingsregeling opgenomen in de bestemmingsplan. Maar dit is ook het enige wat er tegen spreekt. De kapvorm wordt bij de aanvraag eigenlijk niet verandert, zelfs verbeterd, omdat storende elementen zoals de dakkapellen niet meer terugkomen. De dakuitbouwen van 65 zou ik vragen te verwijderen. Deze mogen in de toekomst niet meer teruggebouwd worden. Het straatbeeld vormt door het invoegen van een bouwlaag een verbetering omdat de aansluiting aan de belendende panden zo veel beter is. Nu is er nog een gesloten brandwand te zien en de vier panden lijken naar beneden gedrukt. Straks loopt de daklijn van de 4 panden mooi door en vormen de panden op deze straatkant een homogeen gevel.

Ik had hierover ook contact met [REDACTED]. Zij zien het trouwens precies ook zo. Zie hun oordeel:

Rustenburgerstraat 65-71

Niet akkoord

Aanleiding

De aanvraag gaat over het ophogen van de panden 56 t/m 71 met een bouwlaag met behoud van de kap.

De centrale vraag is of de wijzigingen voldoende aansluiten op de karakteristieken van dit 19e-eeuwse Orde 2 pand.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

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

Gebied: De Pijp N en midden, Diamantstraat (0325)

Waardering: Orde 2

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

De uitbreiding is niet akkoord omdat de uitwerking van de gevel niet aansluit bij de karakteristieken van de 19e-eeuwse architectuurstijl van dit Orde 2 pand. Daarnaast doet het realiseren van twee dakuitbouwen op het eerste pand (nummer 56) op de nieuwe hoogste bouwlaag afbreuk aan de uniformiteit van de nieuwe opgehoogde architectuureenheid.

Onderbouwing

De 4 panden die samen tot een architectuureenheid behoren vormen qua hoogte en afwerking een uitzondering in het straatbeeld. Op zich is een ophoging van de gehele eenheid voorstelbaar. De 19e-eeuwse gevels worden gekarakteriseerd door een hiërarchische opbouw met een basement, een middendeel en een kroonlijst met kap, waarbij de raampartijen naar boven toe lager worden gedimensioneerd. De voorgestelde ramen in de toegevoegde bouwlaag zijn even hoog als die in de laag daaronder. Hierdoor wordt de hiërarchie doorbroken. In de tekening wordt aangegeven dat op het dak van nummer 56 vergelijkbare dakuitbouwen eerder vergund zijn. Dat vergelijkbare dakuitbouwen ooit vergund zijn op het oorspronkelijk lagere dak is een andere situatie. De detaillering van de nieuwe gevel en het vervangen van de ramen in de bestaande kozijnen op de begane grond en de eerste verdieping is zorgvuldig uitgewerkt.

Mijn conclusie is: de ophoging is ruimtelijk aanvaardbaar als nummer 65 de dakuitbouwen weghaalt en het dak niet door additive elementen verstoort wordt.

Heb je hier iets aan?

Groet

