

Verdichten in Bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden

Notitie 27 april 2012



Mogelijkheden voor ophogen bebouwinghoogte in het bestemmingsplan Spaardammers en Zeehelden, 27 april 2012, afdeling ROG

Vraagstelling:

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan voor de Spaardammerbuurt en Zeeheldenbuurt is de volgende vraag door de portefeuillehouder geformuleerd:
Wat zijn de mogelijkheden om in het bestaande stedelijke weefsel te verdichten door de bouwhoogte van gebouwen te verhogen en hoe zouden specifieke bouwvoorschriften eruit kunnen zien?

Inleiding:

De nauweurige vastlegging van bouwhoogten van de bestaande stad in bestemmingsplannen heeft voor- en nadelen. De karakteristiek van deze bestaande negentiende eeuwse buurt met kappen en profielen (verhouding tussen hoogte bebouwing ten opzichte van de straten) en de latere invulling met gebouwen van de Amsterdamse school, wordt vastgelegd door deze bouwhoogten. Door aan de hoogten vast te houden bescherm je deze gewaardeerde karakteristiek, maar beperk je de eigenaar (veelal van de bovenste bouwlaag) in de mogelijkheden tot uitbreiden in de hoogte.

In theorie zou je het bestemmingsplantechnisch mogelijk kunnen maken de bouwhoogten integraal te verhogen naar zes of meer bouwlagen. Dat typische karakter van de buurt verandert dan wel aanzienlijk en de cultuurhistorische waarde wordt aange tast.

Niet alleen het aanzien maar ook het lichtbeeld op straat- en tuinniveau verandert mogelijk negatief.

Bijkomend nadeel is dat door een (potentieel) grote uitbreiding van het bouwvolume er in de bestemmingsplanontwerpfase extra onderzoek gedaan moet worden naar verkeersbewegingen, parkeerdruk, geluidhinder en luchtkwaliteit, terwijl het realiteitsgehalte van een dergelijk grote verdichting gering is.

Omdat we het karakter van de buurt en de cultuurhistorische waarde waarden en niet onnodig veel onderzoek willen doen naar ophogingen die niet realistisch zijn, is een algemene verhoging van de bouwhoogte voor elk pand in het BP niet haalbaar en ongewenst.

Bij sloop nieuwbouw ligt een eventuele verhoging van de maximale bouwhoogte eenvoudiger. Voor de nu bij het stadsdeel bekende en voorziene locaties anticiperen de bestemmingsplanhoogten daarop.

Om tot een afgewogen beeld te komen waar de mogelijkheden voor optoppen in deze bestaande buurten wel liggen, is gekeken naar de volgende aspecten:

1. Ophogen op het niveau van het individuele pand
2. Cultuurhistorische verkenning en advies t.b.v. Bestemmingsplan Spaardammers en Zeehelden, 26 maart 2012, BMA
3. Atlas van de 19-de eeuwse ring en Atlas Gordel '20-'40
4. Welstand
5. Stedenbouwkundige structuur
6. Bezonnin

Uiteindelijk leidt dit tot een kaartbeeld met de locaties waar het verhogen van de bouwhoogte mogelijk gemaakt kan worden en daarbij een richting voor bouwvoorschriften (zie laatste blz.)

1) Optoppen op het niveau van het pand:

Het toevoegen van individuele woningen op de dakverdieping is een ingewikkeld proces. Dit wordt veroorzaakt door een aantal zaken:

- Vaak hoge investeringen in de onderbouw (denk aan liften en stijpunten, installaties en constructie) die door een relatief klein aantal nieuwe woningen gedragen moet worden.
- Lastig de vereiste parkeervoorzieningen te realiseren
- Moeilijke bouwplaatsomstandigheden doordat er in de bestaande stad gebouwd wordt
- Moeilijk bereikbare bouwplaats, nl op het dak
- Door keuze van lichte bouwmaterialen, vaak een matige beeldkwaliteit
- Verschillende eigenaren in hetzelfde pand.

In de praktijk komt daar nog bij dat de bestemmingsplannen het op dit moment niet mogelijk maken en zelfs als de gemeente meewerkt dergelijke plannen veelal sneuvelen door Verenigingen van Eigenaren die het niet zien zitten en de te hoge ontwikkelingskosten.

Het toevoegen van een extra bouwlaag in de vorm van een bij de bovenste woning behorende dakopbouw heeft meer kans van slagen. Een deel van de bovenstaande belemmerende omstandigheden blijft gaidend, enkele vervallen, zoals het oplossen van de vereiste parkeervoorziening.

De voordelen van het mogelijk maken van uitbreidingsmogelijkheden op het dak zijn:

- Vergroten van de woning, toename van woonkwaliteit voor de eigenaar/huurder.
- Meer differentiatie in de woningvoorraad, nu zijn er vooral kleinere woningen in deze buurt
- Mogelijkheid om met de verbouwing een kwaliteitsimpuls te geven op het gebied van duurzaamheid, verbetere isolatiewaarde van het dak van de woning.
- Toevoegen waarde, hogere WOZ waarde van pand.
- Eventuele verrijking van de beeldkwaliteit van een pand.

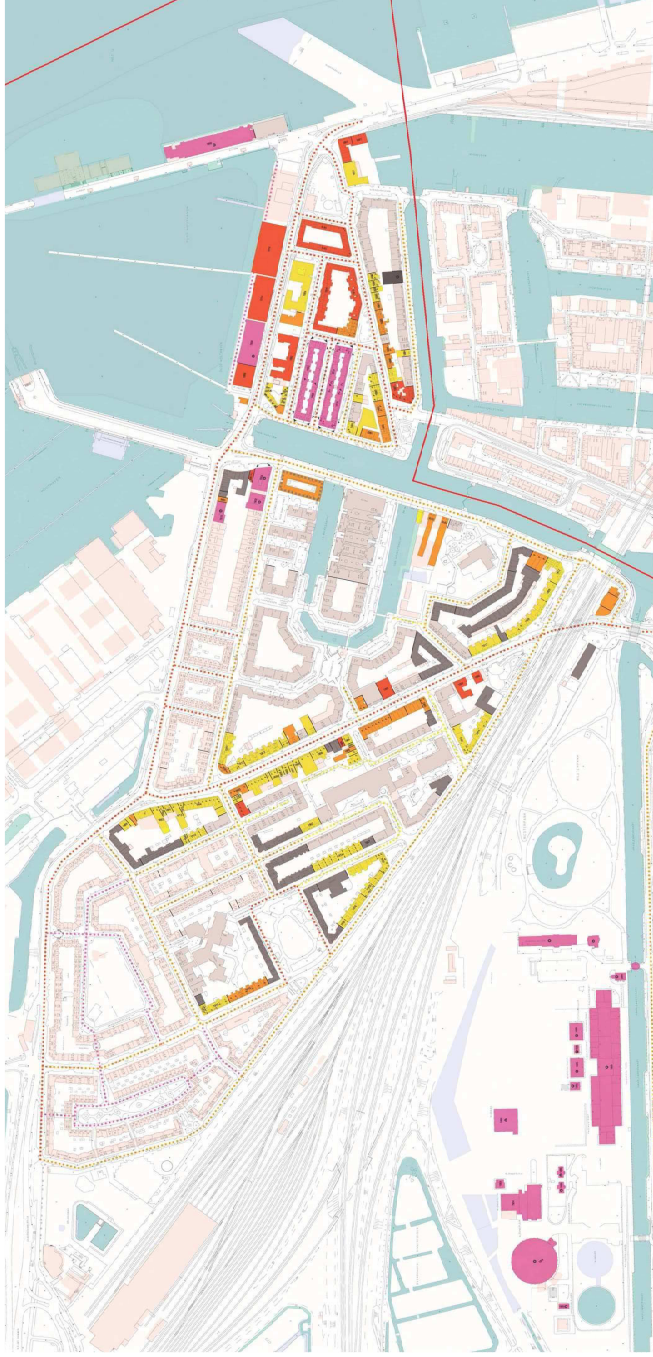
De nadelen die het gevolg zijn van het toelaten van de uitbreidingsmogelijkheid zijn:

- Verminderen daglichttoetreding van onderliggende en omliggende woningen.
- Verslechteren van bezonnin van binnentuinen
- Verslechteren van bezonnin van de openbare ruimte
- Eventuele verslechtering van de beeldkwaliteit van het betreffende pand
- Verandering van het profiel en de opbouw van de straatwand en daarmee aantasting van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarde

Bij sloopniewbouw projecten ligt het verhogen van de maximale oorspronkelijke bouwhoogte eenvoudiger. Een groot deel van de lastige aspecten vervalt en ook het parkeren is op eigen terrein (ondergronds) op te lossen. Wel blijft bezonnin en de inpassing in de omgeving/straatwand een aandachtspunt.



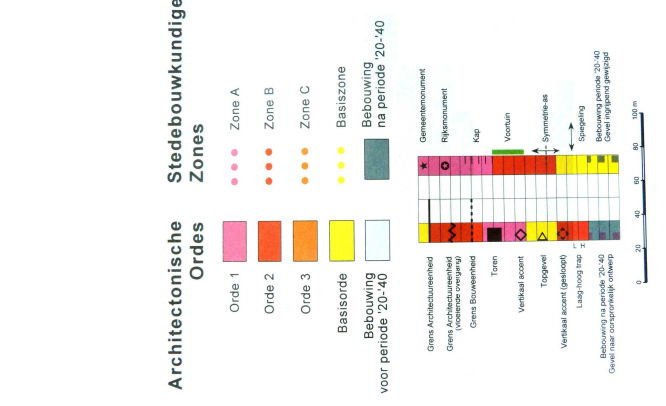
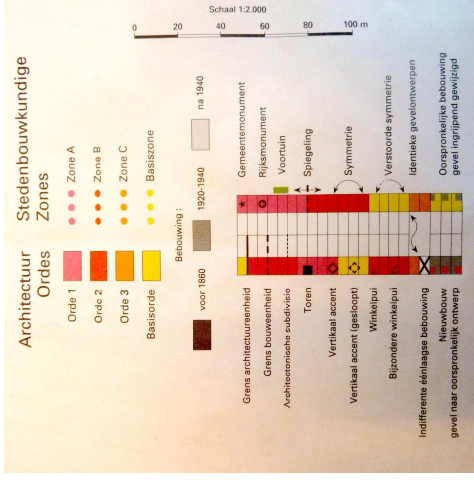
Voorbeeld van hogere nieuwbouw in een historische straatwand



Uit: Atlas 19de eeuwse ring, ordekaart



Uit: Atlas Gordel 20-40, ordekaart



2) Cultuurhistorische verkenning en advies t.b.v. Bestemmingsplan Spaardammers en Zeehelden, 26 maart 2012, BMA

Er is in het kader van het (ontwerp) bestemmingsplan een cultuurhistorische verkenning gedaan door BMA.

Samenvattend staat daarin:

De cultuurhistorische waarden van het plangebied Zeehelden en Spaardammers zijn gelegen in de sterke samenhang tussen het scheepvaart gerelateerde industriële en volkshuisvestelijke karakter. Dit hangt nauw samen met de ontwikkeling van het Noordzeekanaal en de Oude Houthaven. Hierbij werden grootschalige, alzijdig ontworpen pakhuizen, silo's, (enkele resterende) fabrieksgebouwen en steigers gerealiseerd. In verband met deze industrie werden eind 19e en begin 20e eeuw ook woningbouwprojecten voor de arbeiders gebouwd. De architectonische en stedenbouwkundige waardering hiervoor is vastgelegd in de Welstandsordekaarten voor de 19e eeuwse Ring en de Gordel 20-40. Een deel van de bebouwing is bovendien rijks- dan wel gemeentelijk monument.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied komen tot uitdrukking in en kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden aan de hand van:

- de stedenbouwkundige structuur, het vastleggen van het straten- en pleinpatroon
- het groen: tuinen en plantsoenen als groen bestemmen
- het water: waterwegen, dokken en havens als water bestemmen en regels omtrent ligplaatsen/ bouwwerken opnemen
- de openbare ruimte; hiervoor biedt het bestemmingsplan geen nadere ruimte
- het bebouwingskarakter: rooilijnen, karakteristieke bouw-, nok- en goothoogtes vaststellen voor de 19e en 20e eeuwse bebouwing.

In de begeleidende brief bij de verkenning worden meerdere opmerkingen gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan. Enkele daarvan:

BMA onderschrijft het belang van een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing van nieuwbouw.

Met betrekking tot de hoogte van de bebouwing en nieuwe inpassingen het volgende:

Gezien het feit dat in de 19e en 20e eeuw veel bebouwing tot stand is gekomen als woningbouwcomplex met een eenduidig en samenhangend ruimtelijk beeld, adviseert BMA om verhogingen (dan wel incidentele nieuwe invullingen binnen een groter geheel) te koppelen aan architectonische eenheden, zoals vermeld op de welstandskaarten. Bovendien zijn er zowel in de 19e eeuwse ring als in de gordel 20-40 hoogteverschillen van een of twee bouwlagen die zo ontworpen zijn in verband met een stedenbouwkundig effect. BMA adviseert dat tenminste op orde 1 en 2 deze karakteristieke en zorgvuldige composities in tact blijven.

Verder adviseert BMA om regels te koppelen aan de op de welstandskaarten aangeven architectuureenheden. Om te zorgen dat ingrepen altijd samenhangend en eenduidig zijn voor een architectuureenheid.

3) Atlas van de 19-de eeuwse ring en Atlas Gordel '20-'40

Stadsdelen hebben in 2004 een convenant getekend voor bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische waarden. Het convenant ging vergezeld van de atlassen. In de atlassen zijn op ordekaarten de waardering van de vooroorlogse stad aangegeven. Met deze atlassen is een bijzonder handzaam instrument verkregen om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit in de 19de eeuwse wijken en de gordel 20-40 op effectieve wijze te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Met de Atlas komt een grote hoeveelheid materiaal beschikbaar die de stadsdelen in staat stelt op een heldere, effectieve en uniforme wijze bouwinitiatieven op hun welstand te beoordelen. Daarbij speelt de in de Atlas opgenomen ordekaart een grote rol.

Architectuuroordes:

Er zijn een aantal panden waarvan we op voorhand kunnen vaststellen dat een opbouw ongewenst is. Dit geldt bij panden van orde 1 en 2 uit de atlas:

Panden met Architectonische Orde 1: De geregistreerde en beoogde Rijks- en Gemeentelijke monumenten.

Houtmankade, blokken Dirk Hartogstraat, silodam, van Diemenkade

Panden met Architectonische Orde 2: Monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis.

Bij orden 1 en 2 is afgesproken dat er in ieder geval uitgegaan wordt van een restauratieve aanpak van straatgevels en kap.

Daarnaast zijn er ook nog:

Panden met Architectonische Orde 3: Karakteristieke bouwwerken met architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde.

Panden met basisorde: Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren.

Panden zonder orde: zijn van latere datum of eerdere datum dan de in de atlas omschreven periode.

Voor panden van orde 3, basisorde en panden van recentere datum is te onderzoeken of optoppen mogelijk is. Daarbij zal vooral ook meespelen hoe hun situering binnen een stedenbouwkundige zone is. Zo wordt bij orde 3 nog specifieke aandacht gevraagd voor panden die bijzonder zijn gesitueerd of een bijzondere positie innemen in de architectuureenheid, zoals bijvoorbeeld symmetrisch opgebouwde panden of hoekpanden.

Legenda stedenbouwkundige zones:



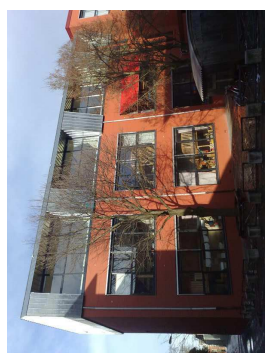
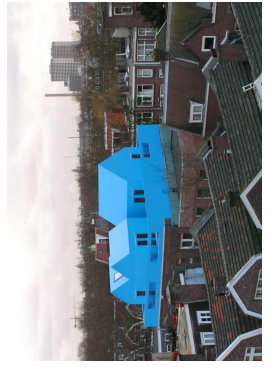
Zone a



Zone b



Zone c



Voorbeelden van opfogen van bestaande gebouwen

Stedenbouwkundige zones:

In de atlas zijn de stedenbouwkundige zones opgenomen die als volgt zijn gedefinieerd:

- Zone A: Zone te beschouwen als dragende structuur van een potentieel beschermd stadsgesicht.
 - Zone B: Beschermingswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan.
 - Zone C: karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde
- Basisondergrond: Voor de periode kenmerkende zone met basiskwaliteit, of een zone waarin door latere aanvullingen sprake is van een onsamenvattend of verstoord straatbeeld.

Onder stedenbouwkundige zones wordt verstaan: straten en pleinen of combinaties daarvan, die samenhang met flankerende bebouwing en de openbare ruimte. De waardering wordt bepaald door de kwaliteit van het onderliggende stedenbouwkundige plan, de authenticiteit van de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorziening en de aanwezigheid van zichtlijnen. Bij de stedenbouwkundige zones gaat het met ander woorden om de ruimtelijke samenhang van al deze elementen en de hiermee verband houdende kwaliteit van het straatbeeld. Het handhaven van de ruimtelijke structuur en het historische straatbeeld geldt in toenemende mate als aanbeveling voor de aanpak van de opeenvolgende stedenbouwkundige zones.

In de Spaardammerbuurt zijn de belangrijkste stedenbouwkundige zones (zone A en B) rond de monumenten van de Zaanhof, het Zaanandammerplein, het Spaardammerplantsoen en de lange lijnen van de Spaardammerdijk en de Spaardammerstraat.

In de Zeeheldenbuurt zijn bijna alle straten hoog gewaardeerd. In zone A ligt de Diemerkerke, de van Diemenstraat, de Barentzstraat, Baraentzplein, Roggeveenstraat, Dirk Hartogstraat en van Linschotenstraat bevinden zich in zone B.

De architectonische en stedenbouwkundige waarden die omschreven staan in de Atlassen zijn door de stadsdelen omarmt. Om de nadelige gevolgen van mogelijke dakopbouw te beperken voor deze waarden stellen we het volgende voor:

- Geen extra bouwlaag op orde 1 en orde 2 panden.
- Geen extra bouwlaag op de panden gelegen aan de zones A en B.

Op deze laatste regel kan een uitzondering gemaakt worden als de verhoging van het individuele pand de positie in de straatwand juist verbetert. Er zijn hele gave straatwanden, maar ook wanden waar in de loop der tijd een wellicht wat ongelukkige ingreep heeft plaatsgevonden. Indien deze met een verhoging beter passend wordt gemaakt is hier ruimtelijk niets op tegen.

Voor gebouwen van orde 3 en basisorde is een extra bouwlaag voorstelbaar met inachtneming van het volgende:

- Niet gelegen in een stedenbouwkundige zone A of B
- Goed passend is bij de architectuur van de betreffende architectuureenheid
- Niet gelegen in een smal (kleiner dan 40 meter) gesloten bouwblok (zie voor motivatie verderop bij bezoning)

4) Weistand:

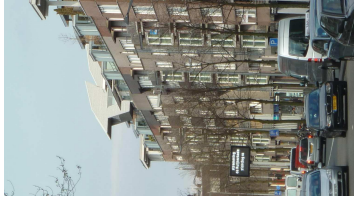
Beeldkwaliteit, pand:

Het toevoegen van een extra bouwlaag kan zowel een voor- als een nadeel zijn voor de beeldkwaliteit van een pand. Van beide situaties zijn in de stad velen voorbereiden te geven.

De goede voorbeelden zijn vaak eigenzinnig en voegen echt iets toe, herstellen een disbalans in een gevelbeeld, of voegen zich goed in hun omgeving.

Slechte voorbeelden zijn de vierkante non-descripte opbouwen die geen relatie aangaan met het gebouw of omgeving en alleen gericht zijn op het toevoegen van vierkante meters.

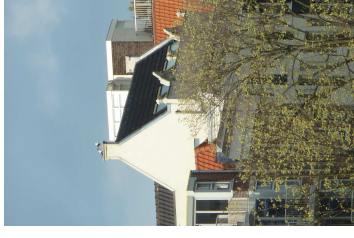
Het is aan de weistandcommissie om per geval een goed onderbouwd advies te geven met betrekking tot de architectuur van de opbouw in relatie tot de architectuur van het betreffende gebouw en de positie daarvan in het grotere ensemble van de architectonische eenheid of de straatwand. Daarbij hanteert de commissie de vastgestelde weistandsnota en de ordekaarten.



Afwijkende dagopbouw



Dakopbouw op dakopbouw



Non-discrpite dakopbouwen, van grote afstand zichtbaar



Opbouwen van afstand goed zichtbaar



Ogenscheinlijk kleine ingrepen hebben effect op het gehele straatbeeld



Twee op elkaar lijkende ophogingen met een duidelijk kwaliteitverschil

5) Stedenbouwkundige structuur (beschrijving door BMA):

De Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt is grotendeels onderdeel van de Amsterdamse 19de-eeuwse Ring. Alleen het gedeelte ten zuiden van de Barentsstraat is ouder. Deze strook ligt tegen de voormalige bolwerkenzone aan en maakt deel uit van de stadsuitbreiding van 1612. Het Barentsplein en Zoutkeetsplein zijn aangelegd op de voormalige bolwerken. Het gebied ten noorden van de Barentsstraat maakt onderdeel uit van de 19de eeuwse Ring. Het bestaat uit een strook bedrijfsgebouwen en pakhuizen langs de Van Diemenstraat, gebouwd tussen 1896 en 1914, en een gebied met woningbouw van 'eigenbouwers' en sociale woningbouw, dat aan het eind van de 19de en begin van de 20de eeuw werd bebouwd. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw is, vooral langs de Zoutkeetsgracht, sociale woningbouw verzeen. De stadsvernieuwing heeft niet geleid tot een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur. De Zeeheldenbuurt wordt door al deze verschillende soorten gebouwen en bouwperiodes gekenmerkt door een grote bebouwingsdiversiteit binnen een klein gebied.

De totstandkoming van de 19de-eeuwse Ring vindt haar oorsprong in het uitbreidingsplan van 1877, ontworpen door J. Kalff die destijds de directeur was van Publieke Werken. Het plan was meer een raamwerk dan een gedetailleerd ontwerp en fungeerde als onderlegger in de onderhandeling met grondeigenaren. Het deel tussen de Haarlemmertraveert en het IJ betreft 'vak 1' van dit plan en omvat naast de havens ook arbeiderswoningen. De uitvoering voor de woningen was in handen van particuliere ondernemers, makelaars en aannemers – en vaak ook speculanten. Maar er werden ook filantropische initiatieven genomen om de armen van zo goed mogelijke kwaliteitswoningen te voorzien. Een voorbeeld daarvan zijn de woningbouwblokken van stadsbouwmeester B. de Greef rond de Van Linschoten- en Heemskinderenstraat uit 1879 en 1883. In de rest van de Zeeheldenbuurt verzeen nog enkele eind-19de eeuwse scholen en enige woningbouw, met name in de west- en zuidzijde van de buurt.

De stedenbouwkundige structuur van de 19de-eeuwse Ring is vaak bepaald door de verkaveling van het voorafgaande agrarische landschap, maar in de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt is er sprake van een nieuw ontwerp dat geen verband met de voorgaande verkaveling heeft. De structuur van de 19de-eeuwse uitbreidingen bestaat uit een rechthoekig raster van straten binnen een raamwerk van doorgaande wegen.

Gesloten bouwblokken met gestapelde woningen bestaan het grootste deel van het gebied. De gesloten bouwblokken zijn doorgaans 4 of 5 bouwlagen hoog, waarbij de hogere delen aan de hoofdstraten gelegen zijn en de lagere aan de woonstraten. De panden zijn in series van twee of meer ontworpen, soms betreft het complexen van een of meer bouwblokken die als één geheel zijn ontworpen. Kenmerkend voor de 19de-eeuwse Ring is het samenhangend straatbeeld. Daarin zijn stedenbouwkundige structuur en bebouwing sterk met elkaar verweven. Soms zijn in een bouwblok woonbebouwing, scholen, kerken en bedrijfsgebouwen als een complex in de straatwand opgenomen. Maar er zijn scholen, kerken en bedrijfsgebouwen als afzonderlijke gebouwen neergezet. Om de lange, tamelijk smalle, straten te verlevendigen zijn de bouwblokken op allerlei manier verbijzonderd: door vooruitgeschoven gevelpartijen, erkers, insteekappen, topgevels, verspringingen in goot- en dakhoogtes en decoratief metselwerk.

Spaarndammerbuurt

In de Spaarndammerbuurt zijn de 19de eeuwse woningen te vinden langs de Spaarndammerstraat. De eerste huizen verzeen in 1880, bij het Westerkanaal en langs de spoorlijn en de Spaarndammerstraat. Opdrachtgevers waren particuliere beleggers. De tweede bouwfasen werd uitgevoerd volgens een stedenbouwkundig plan van 1915, waarbij J. Van der Mey als ontwerper betrokken was. Een aantal woningbouwverenigingen begon daarop met de bouw van de Spaarndammerbuurt, tussen de Spaarndammerdijk en het spoor naar Haarlem. Rond de Le Maire- en Van Noordgracht, op het voormalige Suikerrafinaderijterrein, kwam in de jaren 1980 en '90 nieuwbouw. Een groot deel van deze buurt wordt gekenmerkt door de sociale woningbouwcomplexen uit de periode 1915-1940. Het maakt onderdeel uit van de zogenaamde Gordel 20-40, die om de 19^{de} eeuwse Ring heen werd aangelegd en tot stand kwamen tussen de twee wereldoorlogen. De opzet van deze wijken hangt samen met de Woningwet van 1901 waarbij de overheid voor het eerst minimumeisen aan woningbouw stelt. In Amsterdam nam de gemeentelijke overheid nog meer verantwoordelijkheid op zich en richtte een speciale Woningdienst op. In samenwerking met nieuw opgerichte woningbouwverenigingen (al dan niet van religieuze of politieke signatuur) en toonaangevende architecten startte een intensieve periode waarin men gezamenlijk zocht naar de meest optimale wijze voor volkshuisvesting. Licht, lucht, groen, hygiëne en een esthetisch aansprekende omgeving stonden daarbij hoog in het vaandel.

Karakteristiek voor de Gordel 20-40 is de samenhang tussen de hiërarchische, bloksgewijze stedenbouwkundige structuur, de architectuur van de straatwanden en de aandacht voor het sculpturale detail. De Spaarndammerbuurt is een van de eerste wijken die volgens deze principes tot stand kwam. De wonderlijke trapziumvorm van de wijk is het resultaat van de ligging tussen het spoor en de havens, alsmede de loop van de Spaarndammerstraat. Daardoor werd er naarstig gezocht naar een geschikte stedenbouwkundige invulling met zoveel mogelijk noord-zuid georiënteerde straten zodat de woningen de meest optimale bezonning krijgen. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Plan West of Zuid, waarvoor een tot in detail uitgewerkt plan klaar lag, getuigt de Spaarndammer-

buurt van stapsgewijze invulling waarbij verschillende architecten en ontwikkelende partijen betrokken waren. Toch waren er gemeenschappelijke uitgangspunten, te weten een zo zorgvuldig mogelijke stedenbouwkundige opzet met veel aandacht voor een uitgekende openbare ruimte, verkaveling van de bouwblokken en oriëntatie van de woningen. Er is veel aandacht voor een mooie, aangename, rustige leefomgeving zodat de opzet en inrichting van de woonstraten en pleinen daarop wordt gericht.

De gesloten bouwblokken krijgen verschillende vormen en formaten om bijzondere openbare en gemeenschappelijke buitenruimtes met plantsoenen en hoven te creëren. Verspringende rolijnen worden gebruikt om de vorm en de functie van de openbare ruimte te versterken. Er wordt gewerkt met onderscheid tussen hoofd- en secundaire straten waarbij eerstgenoemde vaak één of twee bouwlagen hogere bebouwing heeft dan de woonstraten. Ook torens, dakpartijen, poorten, hoekaccenten en andere elementen, al dan niet in een zichtas, versterken de hiërarchische structuur en de monumentale, sculpturale straatwanden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van spiegelin- gen en symmetrieën. Soms zijn de gevelwanden exact gespiegeld, elders zijn de blokken variaties op een thema. De bouwblokken hebben vaak een beeldbepalende kap, maar er zijn ook platte daken. De architectuur varieert van op Engelse Arts & Crafts Movement geïnspireerde romantische bebouwing tot de nieuwe, expressieve Amsterdamse School. In de Spaarndammerbuurt komt zodoende woningbouw tot stand die tot op de dag van vandaag tot ver over de grenzen bekendheid geniet: het Zaanhof van H.J.M. Walenkamp, het Spaarndammerplantsoen en het Schip van M. de Klerf. Maar er zijn nog tal van andere toonaangevende projecten in deze buurt en ook aan de vormgeving van de inrichting van de openbare en bruggen wordt in deze periode bijzondere aandacht geschonken. Dit alles zorgt ervoor dat er een zorgvuldige afgestemde en nauwe samenhang bestaat tussen stedenbouw, openbare ruimte en gevelbeeld. Verbijzondering van de openbare ruimte gebeurt behalve door middel van architectonische accenten, maar ook door de specifieke inrichting met veel groen en statige bomenrijen.

Projecten die de stedenbouwkundige structuur zullen verbeteren:

Bouw/localities:

- Spaarndammerschool, Sloop gebouw, nieuwbouw woningen (planvorming)
- Locatie Bocht Westerbeer, verplaatsen van functie naar Houthaven, mogelijk sloop-nieuwbouw)
- Domela Nieuwenhuisplantsoen, nieuwbouw woningen of hotel (planvorming)
- Brediuslocatie (planontwikkeling op locatie afgebrande sporthal)

Openbare ruimte:

- Barentsplein: herinrichten als speelplek
- Kop Westerdok: toegankelijk maken meelesteiger
- Robinsonade noord: toevoegen steiger in oude Houthaven
- Spaarndammerplantsoen: opknappen en (nog) toegankelijker maken

6) Bezonning:

Schaduwwerking:

Een nadeel van optoppen heeft betrekking op het verminderen van daglichttoetreding bij woningen en het verslechteren van bezonning van tuinen en openbare ruimte.

Voor daglichttoetreding zijn objectieve normen vanuit het bouwbesluit voor nieuwbouw. Deze gelden voor de opbouw zelf en dus niet voor de bestaande bouw. Er zijn voor de bestaande bouw geen normen die objectief aangeven wanneer de afname van directe bezonning op een gevel onacceptabel is. Wel is het duidelijk dat de woningen die noordelijk van een dakopbouw gesitueerd zijn een groter deel van de dag in de schaduw zullen liggen.

Met behulp van bezonningsstudies is vrij gedetailleerd aan te geven wat de gevolgen zijn, maar wat doe je uiteindelijk met de uitkomsten?

Voor de bezonning van binnentuinen en openbare ruimte geldt hetzelfde. Ook als je weet wat de gevolgen zijn op basis van een bezonningsstudie zijn er echter geen objectieve normen met betrekking tot de bezonning van binnentuinen en openbare ruimte.

De huidige bouwblomaten in de Spaarndammerbuurt zijn circa 38-40 meter. Deze smalle maat is op basis van een vier of 5 laagse bebouwing. De straatprofielen zijn circa 14 meter breed. Een extra zesde bouwlaag (ook een terugliggende) zal voor een ongewenste afname van bezonning en daglichttoetreding leiden van woningen, tuinen en openbaar gebied. Daarom wordt hier geen extra bouwlaag toegestaan.

Daar waar voldoende maat aanwezig is zijn de gevolgen van een extra bouwlaag minder groot, wordt de extra bouwlaag wel toegestaan.

Maatregelen om de nadelen te beperken:

Onevenredige afname van bezonning en daglichttoetreding is ongewenst. Om de nadelen te beperken wordt bij smalle straten en bouwblommen in de Spaarndammerbuurt geen extra bouwlaag toegestaan. Deze blokken zijn aangegeven op de bijgevoegde tekening

Dakopbouwen kunnen in de lijn van de gevel gerealiseerd worden, behalve als de aangrenzende straat smaller is dan 20 meter. Indien de straat smaller is zal de dakopbouw 3 meter terug moeten liggen ten opzichte van de dakrand.

Zonnestudie 21-03, spaarndammerschoollocatie, voorbeeld bezonning bouwblomdiepte van 40 meter, bij 5 bouwlagen (rechterblok)



11.00 uur

13.00 uur

15.00 uur

17.00 uur

Zonnestudie 21-06, Spaarndammerschoollocatie



11.00 uur

13.00 uur

15.00 uur

17.00 uur

Bouwblokken smaller dan 40 meter



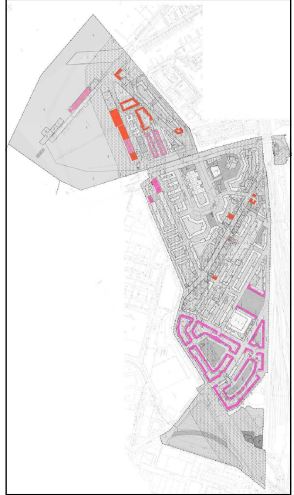
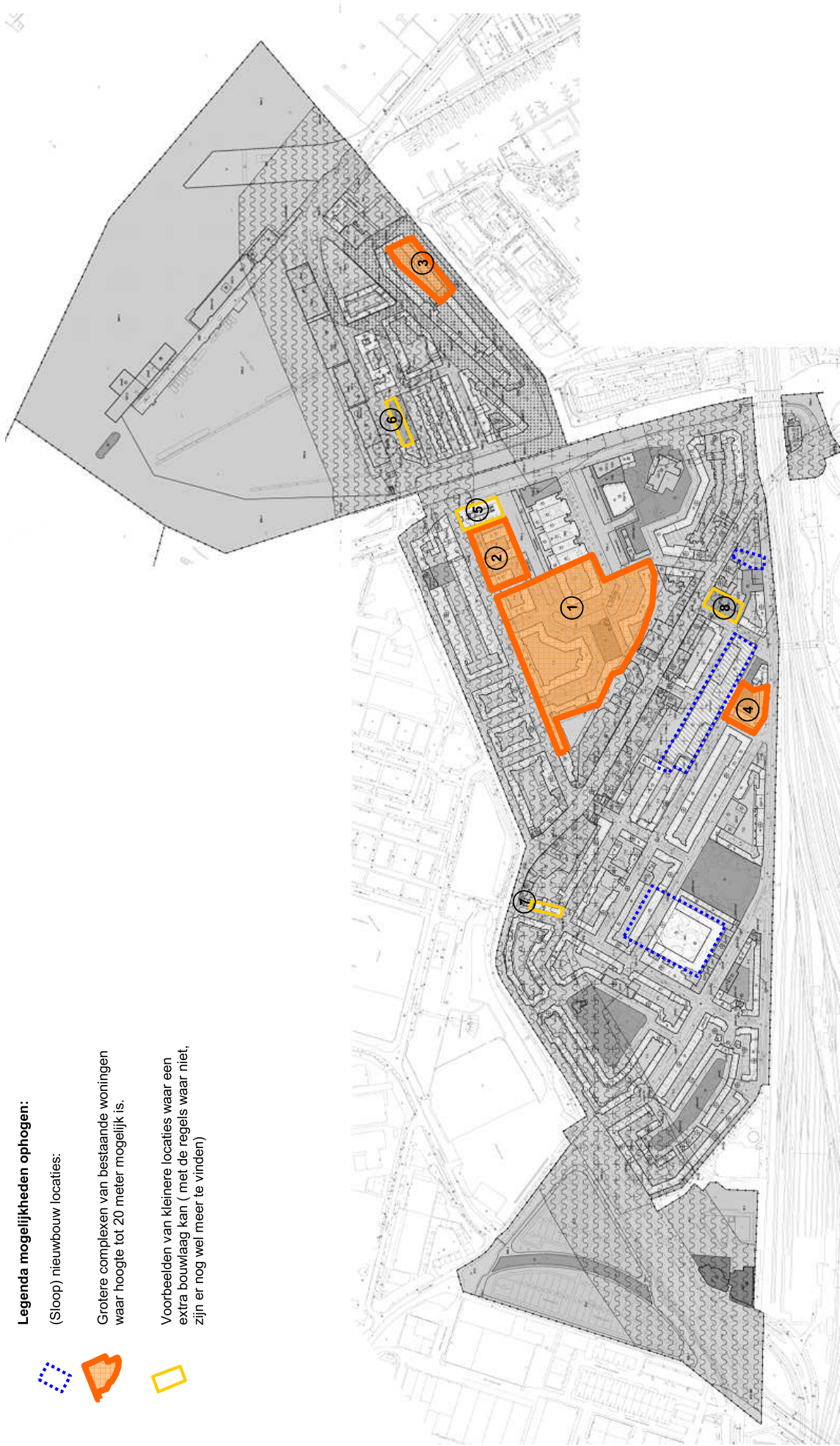
Legenda mogelijkheden ophogen:

(Sloop) nieuwbouw locaties:

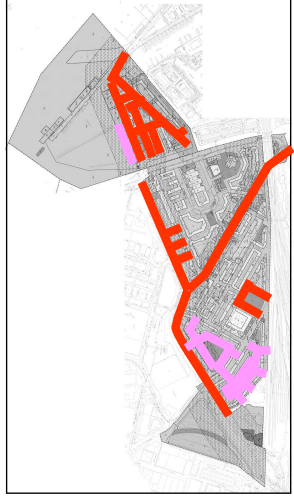


Grotere complexen van bestaande woningen waar hoogte tot 20 meter mogelijk is.

Voorbeelden van kleinere locaties waar een extra bouwlaag kan (met de regels waar niet, zijn er nog wel meer te vinden)



Niet bij architectuuroorde 1 en 2



Niet bij stedenbouwkundige zone A en B



Niet bij gesloten bouwblokken smaller dan 40 meter



Niet bij recente bouwprojecten waarbij maximale hoogte al gezocht is.

Mogelijkheden voor ophogen binnen bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden:

Locaties waarbij een extra bouwlaag ten opzichte van het oude bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden moeten voldoen aan alle volgende regels

Regels:

- Niet bij orde 1 en orde 2 panden
- Niet in stedenbouwkundige zones A en B, behalve als het een verbetering is van een stuk van de straatwand.
- Niet bij bouwblokken smaller dan 40 meter.
- Niet bij bouwblokken die recentelijk zijn opgeleverd en waarbij al de maximale bouwhoogte is opgezocht.
- De dakopbouw moet in een straat die smaller is dan 20 meter, minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de dakrand gesitueerd worden. Indien de straat breder is mag de dakopbouw in de lijn van de voorgevel gesitueerd worden.

Kaart met kansrijke locaties voor ophogen:

Bijgaande kaart toont een aantal locaties die nader bekeken zijn mbt tot het mogelijk maken van een extra bouwlaag. Ook zijn de sloop nieuwbouwprojecten aangegeven waarop in het BP al geanticipeerd wordt.

Mogelijkheden:

Locatie 1: Omgeving suikerplein. Geen orde. Nu vijf bouwlagen. Gebouwen architect treffers uit 1984, 1988 en 1991, Vve Nova Zembla, woonstichting lieve de key, maar ook particuliere eigenaren. Mogelijkheid om een extra bouwlaag te realiseren toestaan, mits de ingreep beoordeeld wordt op de architectonische eenheid als geheel.

Locatie 2: Gebouwen aan Nova Zemblastraat. Geen orde. Nu vijf bouwlagen. Van architect Girod 1977; vereniging van eigenaars "het behouden huys" Mogelijkheid om een extra bouwlaag te realiseren toestaan, mits de ingreep beoordeeld wordt op de architectonische eenheid als geheel en terugliggend aan de nova Zemblastraat wordt uitgevoerd om de bezonning in de openbare ruimte zo min mogelijk negatief te beïnvloeden.

Locatie 3: Woningen aan de Zoutkeetsgracht en Bokkinghangen. Bouwjaar 1977, geen orde. Nu al zes bouwlagen. Niet verder ophogen. Locatie vervalt.

Locatie 4: Adrichemstraat, zaanstraat. Nu drie bouwlagen, geen orde. Maximaal ophogen naar 5 bouwlagen

Locatie 5: Houtmankade: nu vijf bouwlagen, orde 3

Locatie 6: School van Diemenstraat: Geen orde, nu 14 kan naar 17 meter, aansluitend op straatwand

Locatie 7: Panden Hembrugstraat 1 tm 17. Dit is een architectonische eenheid met een stukje spaarndammerstraat en hoek Houtrijksstraat. Orde 3 Nu 4 bouwlagen. Licht tegenover een monument. De maat van de binnenzijde van het bouwblok is ruim. Mogelijkheid om een extra bouwlaag te realiseren toestaan, mits de ingreep beoordeeld wordt op de architectonische eenheid als geheel en terugliggend wordt gedaan om de bezonning in de openbare ruimte zo min mogelijk negatief te beïnvloeden.

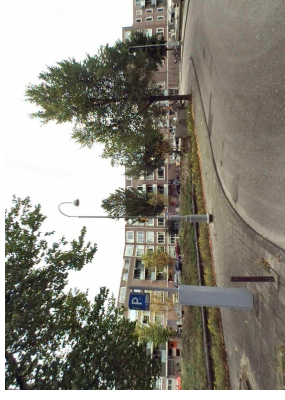
Locatie 8: Spaarndammerstraat, Zaanwijkstraat. Geen orde, nu circa 3 bouwlagen, ophogen naar 17 meter.

Tenslotte:

Wat rest is de vraag hoe je op een duidelijke manier de omgeving in de gelegenheid stelt om bezwaar te maken tegen een ophoging. Vooral in hoeken van bouwblokken kunnen ophogingen nadelige gevolgen hebben voor buren.

Op het moment dat het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt is, is ophogen een recht. Mensen kunnen bezwaar maken tegen het bestemmingsplan, maar de vraag is of men overziet wat de gevolgen van deze toch abstracte kaart zijn. In het informeren van de buurt met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kan je hiervoor aandacht vragen door de mensen expliciet te wijzen op de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor het ophogen in hun directe omgeving.

Wat ook een mogelijkheid is om het ophogen te regelen met behulp van een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Het bestuur moet dan nog een afweging maken op het moment van een concrete bouw aanvraag (kan in mandaat) en kan op dat moment rekening houden met bijzondere omstandigheden in de omgeving (denk aan privacy en bezonning). Het bestuur kan besluiten om directe buren/belanghebbenden, waarvan verwacht wordt dat zij bezwaren tegen deze aanvraag zullen hebben, de gelegenheid te bieden om een zienswijze in te dienen (art. 4.8 Awb), echter is het bestuur dit niet verplicht volgens de WABO. Bovendien en zal de procedure binnen 14 weken afgerond moeten zijn, waardoor slechts een korte zienswijzentermijn mogelijk is.



Locatie 1: van 5 naar 6 bouwlagen



Locatie 2: van 5 naar 6 bouwlagen



Locatie 3: blijft 6 bouwlagen



Locatie 4: van 3 naar 5 bouwlagen



Locatie 5: ophogen naar 6 bouwlagen



Locatie 6: ophogen naar 17 meter



Locatie 7: van 4 naar 5 bouwlagen



Locatie 8: naar maximaal 17 meter

