

Volgnr	42785
Adres	HONDECOETERSTRAAT 10
Toevoeging	zone C, orde 3
Soort plan	Bouwaanvraag, nummer V126-1794 BWT 2005
Stadsdeel	Oud-Zuid
Soort ingreep	nieuwbouw
Contactpersoon	Architectenburo Dik Smeding B.V.

02 maart 2005, Commissie II

Bezwaar.

Als beleidskader geldt hier de Welstandsnota van Stadsdeel Oud Zuid en bijbehorende ordekaart. Deze geeft voor dit nieuw te bouwen pand in de Lairessebuurt zone C aan. Zone C geeft aan: karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde die wordt bewerkstelligd doordat het oorspronkelijke stratenpatroon en de grotendeels authentieke bebouwing zorgen voor een architectonische en/of architectuurhistorische continuïteit, of doordat een fraaie zichtlijn of beplantingsstructuur bijdraagt aan een bijzonder straatbeeld en/of groenvoorziening. Voor deze zone geldt dat de architectonische continuïteit moet worden gehandhaafd; stedenbouwkundige ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld. Nieuwbouw dient hierop in te gaan.

Verder stelt de Welstandsnota voor nieuwbouwprojecten de volgende punten:

- de bebouwing in beginsel plaatsen in de bestaande rooilijn,
- geen voortuinen,
- bebouwing oriënteren op de straat,
- ontsluiting aan de straatzijde,
- ontsluiting pandsgewijs,
- de bebouwingshoogte afgestemd dient te worden op de omringende bebouwing,
- de verdiepingshoogten zijn afgestemd op de belendende panden,
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie,
- de gevel moet passen in de ritmiek van de bestaande gevelwanden,
- representatieve gevels aan de openbare ruimte (straat, plein park, e.d.),
- baksteen als hoofdmateriaal,
- overige materialen afstemmen op de omgeving,
- kleuren afstemmen op de omgeving,
- geen kleuren toepassen die contrasteren,
- geen spiegelglas toepassen.

De commissie is van mening dat het voorliggende bouwplan niet voldoet aan een aantal van de hierboven genoemde aspecten.

Zo is het gebouw minstens twee verdiepingen te hoog in verhouding tot de directe omgeving en vormt de voorgestelde bouwmassa een te grote aantasting van het straatbeeld. De verdiepingshoogten zijn niet afgestemd op die van de belendende panden, wat ten koste gaat van de continuïteit van de architectuur en afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld.

Het trappenhuis aan de achterkant (dat tegen de zijgevel is geplaatst) is een niet ondergeschikte aanbouw, die zich niet voegt in de totale compositie van de achtergevel en van het pand.

Wat de materialisering betreft constateert de commissie dat de hekwerken van de balkons en terrassen achter blijft bij de rest van de afwerking van het gebouw. De voorgestelde garage deur past qua uiterlijk en kleur niet bij de karakteristiek van het beoogde pand, (qua duurzaamheid overigens wel).

De commissie maakt bezwaar tegen dit bouwplan. Zij vraagt zich af of ontwerper kennis heeft van de door het stadsdeel vastgestelde welstandscriteria.

06 juli 2005, Commissie II

Bezwaar.

De commissie heeft kennis genomen van het gewijzigde nieuwbouwplan.

Zij is van mening dat de voorgestelde setback op de bovenste verdieping aan de voorzijde, niet goed aansluit bij de karakteristiek van de aangrenzende bebouwing en bij het beeld van deze straatwand.

Graag ziet zij het project duidelijk in zijn omgeving getekend, zodat zij een duidelijker beeld kan vormen van de feitelijke voorgestelde situatie.

31 augustus 2005, Commissie II

Gewijzigd plan.

Bezwaar.

De commissie heeft kennis genomen van het gewijzigde en aangevulde nieuwbouwplan.

Zij is van mening dat de voorgestelde setback op de bovenste verdieping aan de voorzijde, niet goed aansluit bij de karakteristiek van de aangrenzende bebouwing en bij het beeld van deze straatwand. Een verder uitgewerkt bouwplan wordt tegemoet gezien.

28 september 2005, Commissie II

Gewijzigd plan.

Geen bezwaar.

29 augustus 2007, Commissie II A

Gewijzigd plan.

Bezwaar.

Aan de orde is een herzien ontwerp, waarbij, ten opzichte van de door de welstandscommissie goedgekeurde bouwaanvraag van 28 september 2005, een extra bouwlaag met een setback en dakopbouw met dakterrassen worden toegevoegd.

Voorafgaand aan de bovengenoemde goedgekeurde aanvraag, heeft de commissie eerdere voorstellen, waarbij extra bouwlagen/ een extra bouwlaag werd (en) toegevoegd, negatief geadviseerd. De commissie heeft destijds aangegeven dat het gebouw te hoog was in verhouding tot de directe omgeving en dat een setback niet paste in de karakteristiek en een te grote aantasting van het straatbeeld vormde.

De commissie constateert dat de hoogte van het totale bouwblok op deze wijze wederom niet is afgestemd op die van de belendende panden. Dit leidt tot een aantasting van de continuïteit van de architectuur en doet afbreuk aan het bestaande straatbeeld. De nota schrijft tevens voor dat de bouwhoogte dient te zijn afgestemd op omringende bebouwing. Karakteristiek aan de buurt zijn de platte daken, zonder toepassing van setbacks en kappen. Het maken van een terugliggend terrashekwerk met bakstenen balusters past niet binnen de karakteristiek van het bouwwerk en sluit niet aan op de omgeving. Ook het plaatsen van een dakopbouw op nieuwbouw voldoet niet aan de richtlijnen van de nota dat opbouwen ondergeschikt dienen te zijn en deel uit dienen te maken van de totaalcompositie. Een toegang tot het dakterras dient dan ook intergraal onderdeel van het ontwerp te zijn.

16 april 2008, Commissie II B

Vervallen. Aangehouden op verzoek van de aanvrager.

28 mei 2008, Commissie II B

Bezwaar.

In de vergadering zijn de heren Smeding (architect), Lyppens en Van de Linde (opdrachtgever) en Jordan (stadsdeel) aanwezig om twee varianten voor de extra bouwlaag te bespreken: één met een setbak en één met een kap.

De commissie heeft kennis genomen van de memo van het stadsdeel met betrekking tot de bouwhoogte zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en daarmee samenhangende jurisprudentie. Zij zal de varianten dan ook beoordelen aan de hand van de gebiedsgerichte criteria met de bouwhoogte als vaststaand gegeven.

Zoals in het advies van 29 augustus 2007 aangegeven is, sluit een setback niet aan bij de karakteristiek van de 19de-eeuwse bebouwing. Het voorstel voor het maken van een dakvlak aan de voorzijde past in de typologie van de 19de-eeuwse bebouwing en van het voorgestelde ontwerp voor de nieuwbouw in de geest van de 19de-eeuwse bebouwing. Gezien het feit dat het hier gaat om nieuwbouw kan de commissie zich vinden in het voorstel om een loggia te maken in het dakvlak. Deze is echter te groot, waardoor deze niet meer ondergeschikt is in het dakvlak.

De commissie herhaalt haar bezwaar tegen de dakopbouwen. De toevoeging van deze opbouwen zorgt ervoor dat het lijkt als of het gaat om de verbouwing van een bestaand pand. Aangezien het hier gaat om nieuwbouw gelden de gebiedsgerichte criteria, waarin staat dat opbouwen ondergeschikt en een integraal onderdeel dienen te zijn van het ontwerp voor de nieuwbouw.

Tot slot is de commissie niet overtuigd van de toepassing van leipannen als dakbedekking en verzoekt zij om een voorbeeld en bemonstering in combinatie met de overige materialen.

23 juli 2008, Commissie II A

Gewijzigd plan.

Bezwaar.

Om de dakopbouw aan het zicht te onttrekken wordt het voorste dakschild verder opgetrokken om een opbouw te camoufleren.

De commissie constateert dat dit voorstel tot een aantasting van het gevelbeeld leidt. Het over twee bouwlagen doorlopende dakschild past qua massa en verhouding niet bij het onderliggende gevelvlak. Bovendien is een dergelijk dakvlak atypisch voor de architectuur in deze buurt. Geadviseerd wordt om het dakterras toegankelijk te maken door middel van een (scheeps)luik dat niet hoger is dan de balustrade. De geleverde materiaalmonsters zijn akkoord.

03 september 2008, Commissie II A

Gewijzigd plan.

Geen bezwaar.