

Dakopbouwen Tijdemanhove

stedebouwkundig advies

juli 2015



E L S B E T
s t e d e b o u w k u n d i g e

Noordeinde 142b
2514 GP Den Haag

t 070 350 35 35
m 06 24 80 54 06
e bureau@elsbet.nl
i www.elsbet.nl



Tijdemanhove in noordelijke richting, De hogere randbebouwing sluit het eind van de straat.



Tijdemanhove in zuidelijke richting, de ombuigende bebouwing aan het eind toont de doorgang naar het water



Situering van de Tijdemanhove als een IJ binnen de U-vormige rand van hogere bebouwing..

Opdracht

Dit stedenbouwkundig advies is gemaakt in opdracht van M. Herman en anderen in het kader van het door hen ingestelde beroep tegen het door de gemeenteraad van Pijnacker Nootdorp d.d. 30 oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan Emerald 2014.

Inhoud

Het vigerende Bestemmingsplan Bouwlokatie Delfgauw, uitwerking deelplan 1a, bladzijde 12 beschrijft de intentie van het plan als volgt: “ *Het bouwplan is beperkt tot 2 bouwlagen teneinde een plezierige en intieme zonnige buitenruimte tot stand te brengen.*”

Het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie maakt het mogelijk om binnen een bepaalde contour dakopbouwen te realiseren.

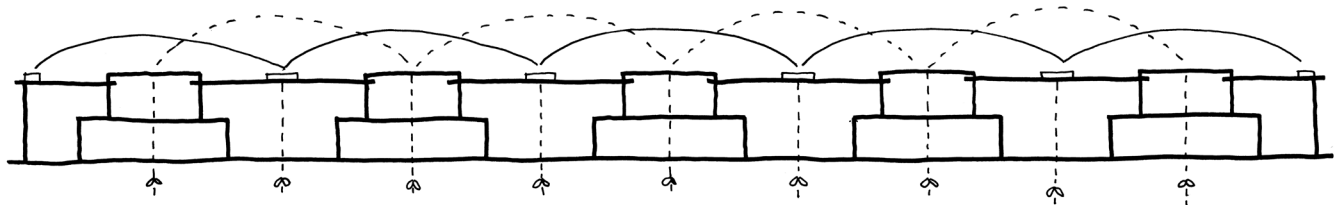
Bezwaarmakers beroepen zich op aantasting van woongenot, privacy, uitzicht, zonuren en vastgoedwaarde. Maar ook op de aantasting van de architectonische en stedenbouwkundige samenhang van het ensemble.

De gevolgen voor bezonning en privacy zijn reeds in andere rapporten besproken. Dit advies onderzoekt daarom de gevolgen voor de ruimtelijke samenhang en de ruimtelijke kwaliteit. Beide zijn zaken van gemeenschappelijk belang die door particulier ingrijpen geschaad kunnen worden, en die gevolgen kunnen hebben voor zowel het woonplezier als de vastgoedwaarde van de woningen.

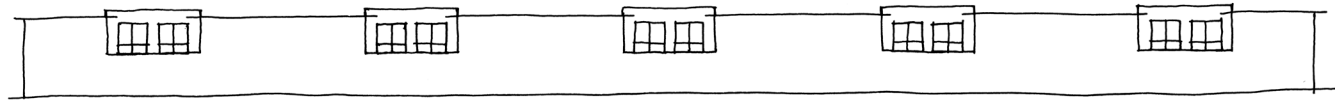
Het stedenbouwkundig advies bevat een analyse van de ruimtelijk compositie van de Tijdemanhove en toont de rol van de architectonische compositie in het ruimtebeeld.

Vervolgens worden de gevolgen van de beoogde dakopbouwen voor de ruimtelijke samenhang geanalyseerd en beoordeeld.

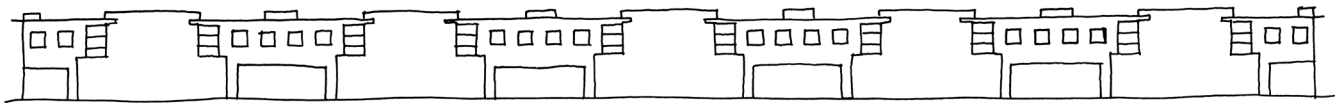
Het advies sluit af met conclusies en advies.



Herhaling van verschillende, symmetrische volumes. De volumes liggen niet in hetzelfde vlak en verschillen van materiaal en kleur. Ze zijn daardoor duidelijk afleesbaar.



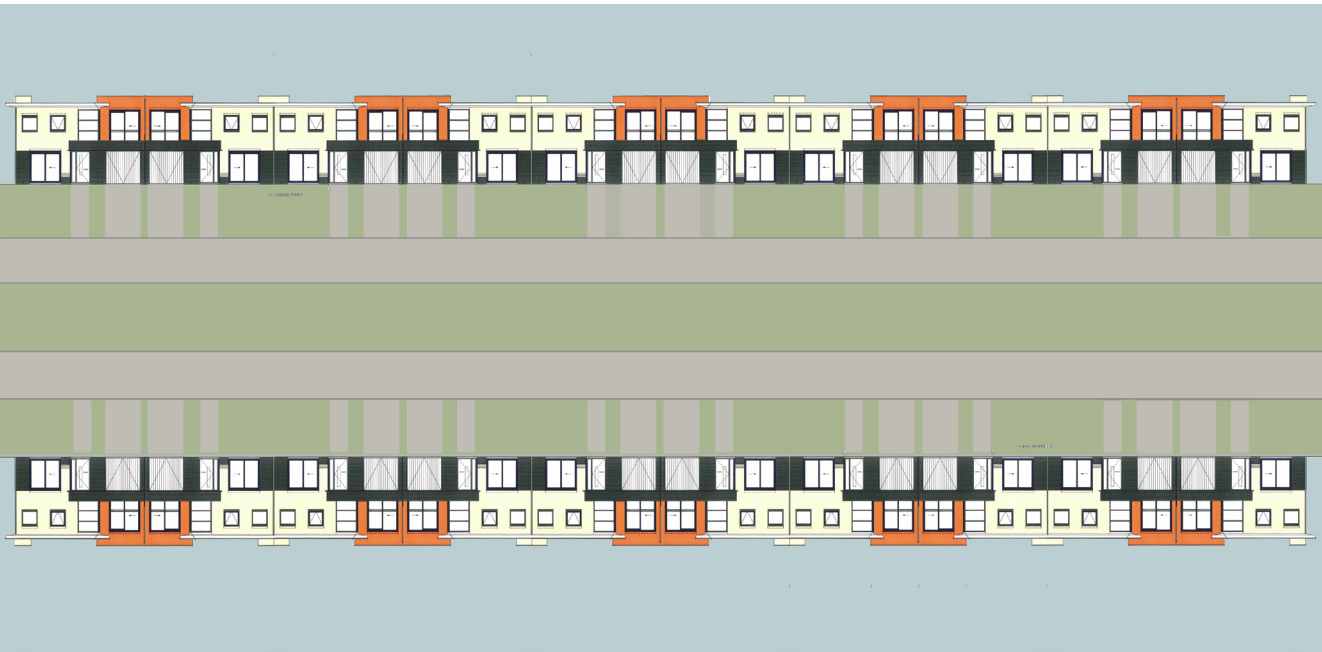
Ramen komen nooit alleen voor, maar worden gespiegeld en herhaald.



Ramen komen nooit alleen voor, maar worden gespiegeld en herhaald.
Herhaling van de series op grotere en kleinere tussenafstand maken het beeld ritmisch en beweeglijk.



De uitstekende dakrand en de brede banden boven de garages vormen horizontale lange lijnen.
De verspringing van de lijnen versterkt het beweeglijke beeld.



De straatwanden van de Tijdemanhove liggen symmetrisch en gespiegeld tegenover elkaar

Analyse van de ruimtelijke compositie

De Tijdemanhove is symmetrisch van opbouw, met een groene middenberm en voortuinen waarin auto's geparkeerd worden. Ook de straatwanden liggen symmetrisch en gespiegeld tegenover elkaar. De straatwanden omsluiten de ruimte en zijn in 1 keer en in 1 architectonisch handschrift is neergezet. Het handschrift toont de ruimte als 1 samenhangende compositie. De compositie wordt bepaald door groeperen, spiegelen en herhalen van volumes, ramen en dakranden. De ruimtelijke compositie wordt gedragen door een herhaling van verschillende symmetrische volumes. De volumes liggen niet in hetzelfde gevelvlak en zijn verschillend van materiaal en kleur. De volumes zijn daardoor duidelijk afleesbaar. Ramen komen nooit alleen voor, maar worden gespiegeld en herhaald. De herhaling van kleine series ramen op grotere tussenafstand en grotere series ramen op een kleinere afstand maken het beeld niet repetitief maar ritmisch en beweeglijk. De uitstekende dakrand op de 1e verdieping en de brede banden boven de garages vormen horizontale lange lijnen in het gevelvlak. De verspringing van de lijnen ten opzichte van elkaar zorgt versterkt het beweeglijke beeld. Bijzonder in de compositie is dat de delen waarmee de compositie is opgebouwd altijd over de woninggrens heen springen. De woninggrens is **altijd** de spiegelas, maar daardoor nooit zichtbaar. Elk motief in de compositie overstijgt daarmee de maat van de woning. Dat bepaalt de karakteristiek en kwaliteit van dit ensemble. De woning is niet de eenheid van herhaling,

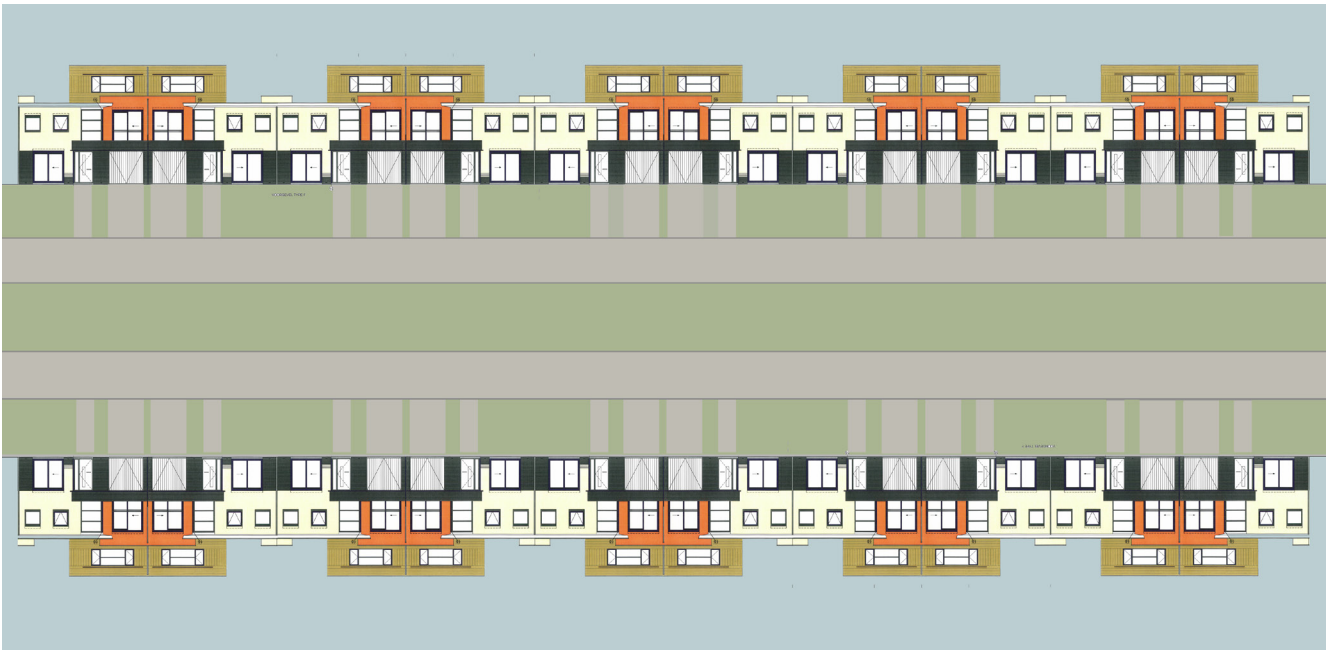
De woning

De eenheden van herhaling

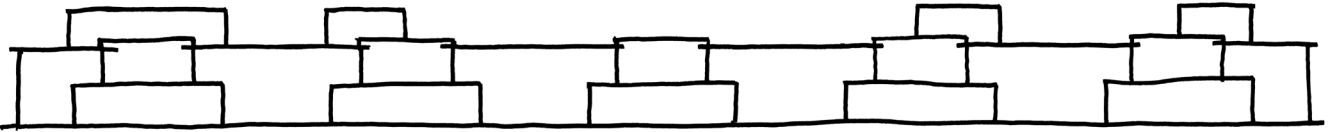




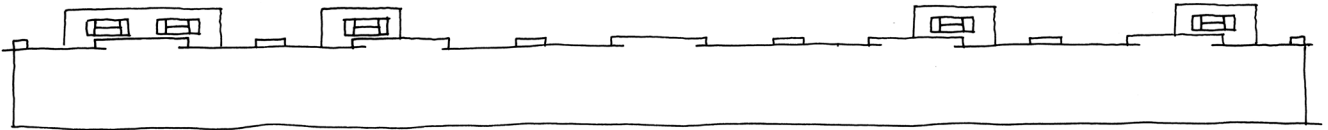
De dakopbouwen in de beoogde fasering uitgevoerd vormen geen samenhangend geheel en verrommelen de dakcontour.



De dakopbouwen in 1 keer uitgevoerd vormen een nieuwe dakcontour en passen in het handschrift van het ensemble



Hele en halve eenheden, geen symmetrie, geen herhaling, geen nieuwe heldere dakcontour



Hele en halve eenheden, geen symmetrie, geen herhaling, geen serie met gelijke tussenafstand

Analyse en beoordeling van de dakopbouwen in de ruimtelijke compositie

Het ontwerp voor de dakopbouwen is gemaakt door de architect die ook de woingen heeft ontworpen. De architect hanteert bij het ontwerp hetzelfde handschrift: de dakopbouwen vormen per 2 woningen 1 symmetrisch geheel. De herhaling van de dakopbouwen vormt een **complete** reeks. De afstanden tussen de dakopbouwen is in dit geval beduidend kleiner dan de dakopbouw zelf. Daardoor vormt de serie weer een geheel en een nieuwe dakcontour. Door het ontwerp verandert de ruimtelijke opbouw, maar de samenhang en het handschrift blijven in tact. Maar dat vereist dat elke woning een dakopbouw krijgt en het plan ook in een keer uitgevoerd wordt. De gevolgen voor privacy en bezonning, met bijbehorend verlies aan woongenot en planschade veranderen daarvoor niet, zie daarvoor de rapporten over deze onderwerpen.

Het ontwerp wordt echter niet in 1 keer, maar gefaseerd uitgevoerd. De gevolgen voor de ruimtelijke samenhang zijn dan totaal anders: Op het dak staan hele en halve eenheden op verschillende afstanden. Vanaf de straat en vanuit de woningen daarachter komen vooral de zijgevels en de blinde wachtgevels van de halve eenheden in het zicht. de reeks is allesbehalve compleet, vormt geen reeks en zeker geen nieuwe dakcontour. Hoe zorgvuldig de dakopbouwen ook ontworpen zijn, op deze manier is de samenhang ver te zoeken. Deze ontwikkeling schaadt het gemeenschappelijk belang van de ruimtelijk kwaliteit en ruimtelijke samenhang. Daarmee wordt ook het woongenot geschaad en planschade geleden. Niet alleen voor de achterburen, maar ook voor de bewoners van de hof en de bouwers van de dakopbouw zelf.



Conclusies en advies

Met het toestaan van gefaseerde en woningsgewijze uitvoering van de dakopbouwen is er geen enkel zicht en zekerheid op de complete totstandkoming van de reeks dakopbouwen. Alleen de complete reeks leidt tot een ruimtelijk samenhangend beeld en een nieuwe dakcontour. *Alle* tussenfases ogen onsamenhangend en rommelig, zowel voor de achterburen als voor de bewoners van de hof. De verrommeling door de dakopbouwen schaadt het gemeenschappelijk belang van de ruimtelijk kwaliteit en ruimtelijke samenhang. Daarmee wordt ook het woongenot geschaad en planschade geleden. Niet alleen voor de achterburen, maar ook voor de bewoners van de hof en de bouwers van de dakopbouw zelf. Het veroorzaakt daarom veel schade en moet zwaar gewogen worden.

Ik adviseer

- om alleen dan ruimte in het bestemmingsplan te maken voor dakopbouwen als dit gepaard gaat met het strikte beding van *complete uitvoering* van alle dakopbouwen in één bouwfase en volgens ontwerp van de architect;
- om de gevolgen voor bezonning en privacy en bijbehorend woongenot te wegen en beoordelen uitgaand van de *complete uitvoering* van alle dakopbouwen met inachtneming van alle argumenten die door de bezwaarmakers zijn aangevoerd .

Den Haag, juli 2015

Els Bet Stedebouwkundige

