

Stedenbouwkundig onderzoek BP De Pijp

Concept 7 maart 2016

Doel

Doel van het onderzoek is ten eerste na te gaan of de bestaande bebouwing juist is ingetekend in de plankaart van het bestemmingsplan De Pijp 2005 en de daarin opgenomen bouwrechten uit het huidige oogpunt nog kloppen. Ten tweede zal onderzocht worden of er uit stedenbouwkundig / ruimtelijke oogpunt mogelijkheden zijn om nog extra bebouwing in te passen.

Werkwijze

De plankaarten van het vigerende bestemmingsplan zijn per bouwblok bekeken en gecheckt op de overeenstemming met de bestaande situatie. Daarbij zijn actuele luchtfoto's gebruikt om inzicht te verkrijgen in de bestaande situatie, met name in de binnentuinen.

Tijdens het onderzoek is gekeken of er locaties aan te wijzen zijn waar het toevoegen van extra bebouwing mogelijk is. Ook is bekeken of het wenselijk is om de gedetailleerdheid van de huidige plankaart te veranderen in een meer globale wijze van bestemmen, zoals bijvoorbeeld het rechte trekken van bouwvlakken en het vastleggen van éénheid in de bouwhoogte per bouwblok. Daarbij is vooral gelet op de gevolgen voor de kwaliteit van de binnentuinen.

Tijdens het onderzoek werd steeds meer duidelijk dat er weinig ruimte is om meer bebouwing toe te staan en dat de enorme dichtheid en diversiteit in de bebouwing aanleiding is om over het algemeen niet meer ruimte te laten voor aanvullende bebouwing.

Bevindingen

Binnentuinen

In veel bouwblokken in De Pijp zijn grote delen van de binnentuinen voorzien van bebouwing. De poging om op de bebouwing in de binnentuinen groene daken te laten aanleggen en zo een "tuin op de verdieping", het zogenoemde "stedelijk dak" te laten ontstaan heeft weinig tot realisatie geleid. In veel gebieden van de oude Pijp zijn de binnentuinen bovendien smal en omgeven met verhoudingsgewijs hoge bebouwing. Daardoor ontstaat een zeer beperkt ruimtegevoel en de verhardingspercentage is heel hoog. Gezien deze situatie is het doel om in het nieuwe BP maatregelen op te nemen om de binnentuinen zo open en vrij mogelijk van bebouwing te houden.

Advies:

Extra bebouwing die ertoe leidt dat de binnentuinen verkleind worden en de licht- / zontoetreding verminderen wordt zo veel mogelijk voorkomen.

De grens van het bouwvlak aan de achterkant ligt in principe op de rooilijn van de bestaande hoofdbebouwing. In delen van het plan waar nu het bouwvlak ruimer is getrokken wordt de grens teruggelegd. Keukenuitbouwen zijn kenmerkende elementen in de 19^{de} — eeuwse bebouwing. De hierdoor ontstaande geleding in de bebouwing dient behouden te blijven door het bouwvlak de bestaande rooilijn te laten volgen.

Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing is bepalend voor de ruimtevorming en het beeld in de straat en in de binnentuinen. In de 19^{de} — eeuwse bebouwing is een variërende bouwhoogte per pand of architectuureenheid binnen een bouwblok kenmerkend. In Plan Zuid zijn bouwblokken meestal als geheel ontworpen en hebben een zelfde hoogte. Een onderscheid in bouwhoogtes wordt hier vooral gemaakt tussen hoofdwegen en buurtstraten. Soms is er een hoogteaccent op de straathoeken aangebracht.

Advies:

Over het algemeen kan er in het bestemmingsplan volstaan worden met het opnemen van de één maximale bouwhoogte per blok of per architectuureenheid die afgeleid wordt uit de meest voorkomende hoogte van de bestaande bebouwing. Bij enkele hogere gebouwen die een uitzondering in het bouwblok vormen kan een afwijkende maximale bouwhoogte worden opgenomen. Alleen bij orde 1 en 2 panden is de bestaande bouwhoogte per pand op te nemen zodat opbouwen niet bij recht toegestaan zijn.

Voor de licht- en zontoetreding in de binnentuinen is de hoogte van de bebouwing m.n. aan zuidkant maar ook aan de oost- en westkant van belang. Extra dakop- of uitbouwen kunnen een behoorlijke impact hebben op het wooncomfort in de binnentuin.

Waar de bestaande bebouwing lagere delen aan de tuinkant heeft, zoals b.v. bij keukenaanbouwen of een terugspringende dakverdieping is het daarom belangrijk de maximale bouwhoogte conform de bestaande situatie vast te leggen.

Openingen in de blokbebouwing

In sommige bouwblokken bestaan openingen in de bebouwing. Deze liggen meestal aan de hoeken van het bouwblok, waar kop- en langsbebouwing bij elkaar komen, soms ook midden in een straat. Volgens het onderzoek van M&A is dit in een kenmerk dat in sommige 19^{de} eeuwse wijken structureel wordt gebruikt om meer lichttoetreding in de donkere hoeken van een bouwblok te realiseren. In De Pijp ligt volgens M&A geen systematische stedenbouwkundige gedachte hieraan ten grondslag maar is in deze wijk alleen sprake van incidentele oplossingen. Desondanks zijn de openingen aan de hoeken in de desbetreffende blokken wel kenmerkend. Ook zijn er bij openingen in de hoeken meestal ramen in de zijgevels gerealiseerd. Het dichtbouwen van de openingen zal daarom in de meeste gevallen niet realiseerbaar zijn zonder ook het hoekpand te verbouwen.

Advies:

De openingen in de hoeken openhouden van hogere bebouwing dan in de bestaande situatie.

Openingen in midden van een bebouwingsrij kunnen wel gesloten worden.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is belangrijk voor de vorming van de straatruimte en de samenhang van de bebouwing. In De Pijp hebben de bouwblokken uit de 19^{de} eeuw en de jaren 1920/40 over het algemeen één doorgaande voorgevelrooilijn. Bij sommige, meestal nieuwe panden is in de plint echter een terugspringend deel b.v. bij de hoofdingang opgenomen. Op de verdieping wordt dan meestal wel de rooilijn van de aangrenzende bebouwing opgenomen. De verspringing is over het algemeen niet van dusdanig belang dat deze in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, wel is dat het geval voor de algemene rooilijn.

Advies:

De grens van het bouwvlak aan de voorkant is recht en ligt op de doorgaande voorgevelrooilijn. Voor- of terugspringende bouwdelen hebben geen invloed op de begrenzing van het bouwblok zoals het in sommige gevallen in het bestaande BP het geval is. Hier wordt de grens van het bouwvlak recht getrokken.

Aanvullende bebouwing

Uit het stedenbouwkundige onderzoek blijkt dat er heel weinig ruimte voor nieuwe bebouwing in De Pijp bestaat. Op enkele locaties vooral in de Noord Pijp bestaan lagere gebouwen die bij nieuwbouw kunnen worden vervangen door bebouwing die aansluit bij de gemiddelde bouwhoogte in het desbetreffende bouwblok.

De enige locatie waar structureel nieuwbouw mogelijk is ligt aan de noordkant van de Hemonylaan. Aan deze kant van de straat is het bouwblok niet gesloten met (woon-)bebouwing. Hier bevinden zich verschillende éénlaagse loodsen en (tuin-)muren met daartussen diverse inritten. De straatruimte mist in de huidige situatie een duidelijk begrenzing. Het bouwblok kan hier afgerond worden door toevoeging van 2 á 3-laagse bebouwing met woon-/werkbestemming. De diepte en hoogte van de bebouwing dient afgestemd te worden op de diepte van de smal toelopende binnentuin.

Advies:

Door in het bestemmingsplan de meest voorkomende bouwhoogte in een bouwblok vast te leggen als maximale bouwhoogte (met uitzondering van orde 1 en 2 panden) wordt de mogelijkheid geboden om enkele locaties met laagbouw meer bouwvolume te realiseren. Aan de noordkant van de Hemonylaan bouwvlakken met een maximale hoogte van 10 m opnemen.