

✖ Gemeente
✖ Amsterdam
✖

P.C. Hooftstraat Studie over gevel en verdiepingshoogtes

opsteller Anja Göhringer
Januari 2022



Opdracht

- In de afgelopen periode is door verschillende aanvragen een aanhoudende trend te zien, om de uitstraling van de bijzondere winkels prominenter te etaleren in het gevelbeeld. Daardoor komt de bestaande uitstraling van de straat met zijn 19-eeuwse panden en het woonkarakter op de bovenlagen onder druk.
- De huidige welstandskaders geven geen ruimte om de hele gevel te transformeren en de Welstandscommissie stuurt dan ook zoveel mogelijk op behoud van de 19de-eeuwse uitstraling.
- De onderzoeksvraag is of er de mogelijkheid bestaat om ruimte te geven aan deze ontwikkeling specifiek voor de P.C. Hooftstraat en kan dit dan goed begeleidt worden door een aangepaste welstandskader en/of regels in het nieuwe bestemmingsplan die in voorbereiding is.
- opdracht van de Welstandscommissie was dus te onderzoeken hoe de winkels hun uitstraling mogen vergroten zonder dat het historische straatbeeld verdwijnt en de woonkwaliteit in de bovenlagen afneemt. Hierbij gaat het vooral om vormgeving en indeling van begane grond en eerste bouwlaag die in deze studie onderzocht wordt.
- onderzoeksgebied zijn de panden in de P.C. Hooftstraat tussen van Baerlestraat en Hobbemastraat omdat vooral hier de winkelfunctie in de begane grond gevestigd is. De twee straatzijden van dit gedeelte van de P.C. Hooftstraat zijn heel erg gelijk qua volumes, hoogte en kapvormen. Het enige verschil zijn de twee straten aan de zuidkant, die loodrecht op de P.C. Hooftstraat staan (van de Veldestraat en Honthorststraat) en de zuidelijke straataanzicht zo in drie onderdelen scheiden. In de analyse is gekozen voor de Noordelijke straataanzicht die een voldoende beeld levert van het karakter van de straat.



P.C. Hooftstraat 127-129, MVRDV



P.C. Hooftstraat 45,



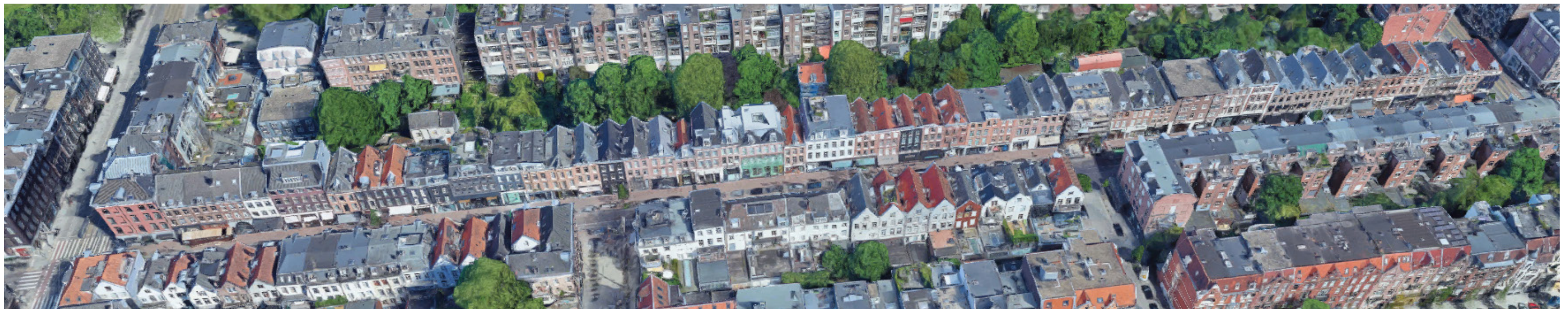
P.C. Hooftstraat 138-142, UN studio

P.C. Hooftstraat 5-11, sloop nieuwbouw, ZZDP architecten



Algemene inleiding

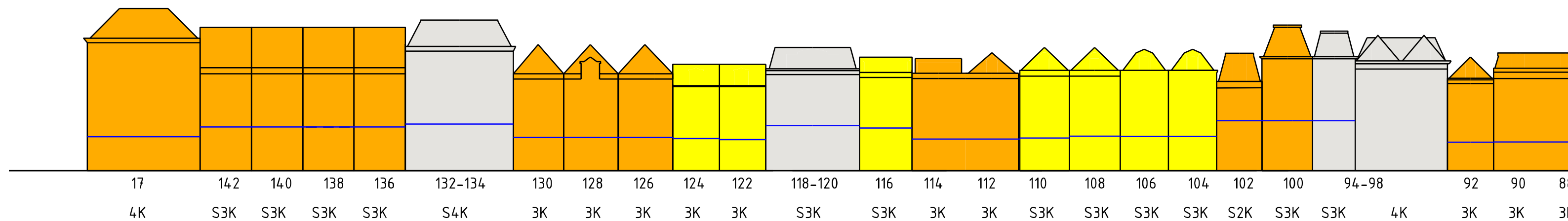
- Het karakter van de P.C. Hooftstraat wordt gevormd door de 19de-eeuwse panden met winkels in de plint en woningen op de verdiepingen. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is behoud van dit karakteristiek.
- Advieslijn CRK: bijzondere ingrepen alleen in de plint (met uitloop 1e verdieping), behoud van de traditionele uitstraling van de verdiepinglagen en kap.
- De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met de gesloten bouwblokken en doorgaande straatwanden met individuele woningen. De detaillering is relatief rijk en verschilt per pand of ensemble. Door de herhaling van gevelelementen als sluitstenen en speklagen krijgen blokken een horizontale eenheid.
- Veel panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol.



Overzicht noordzijde

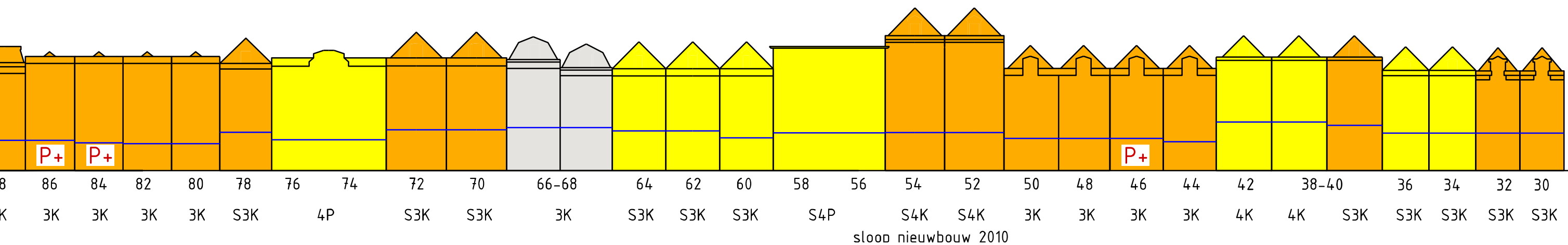




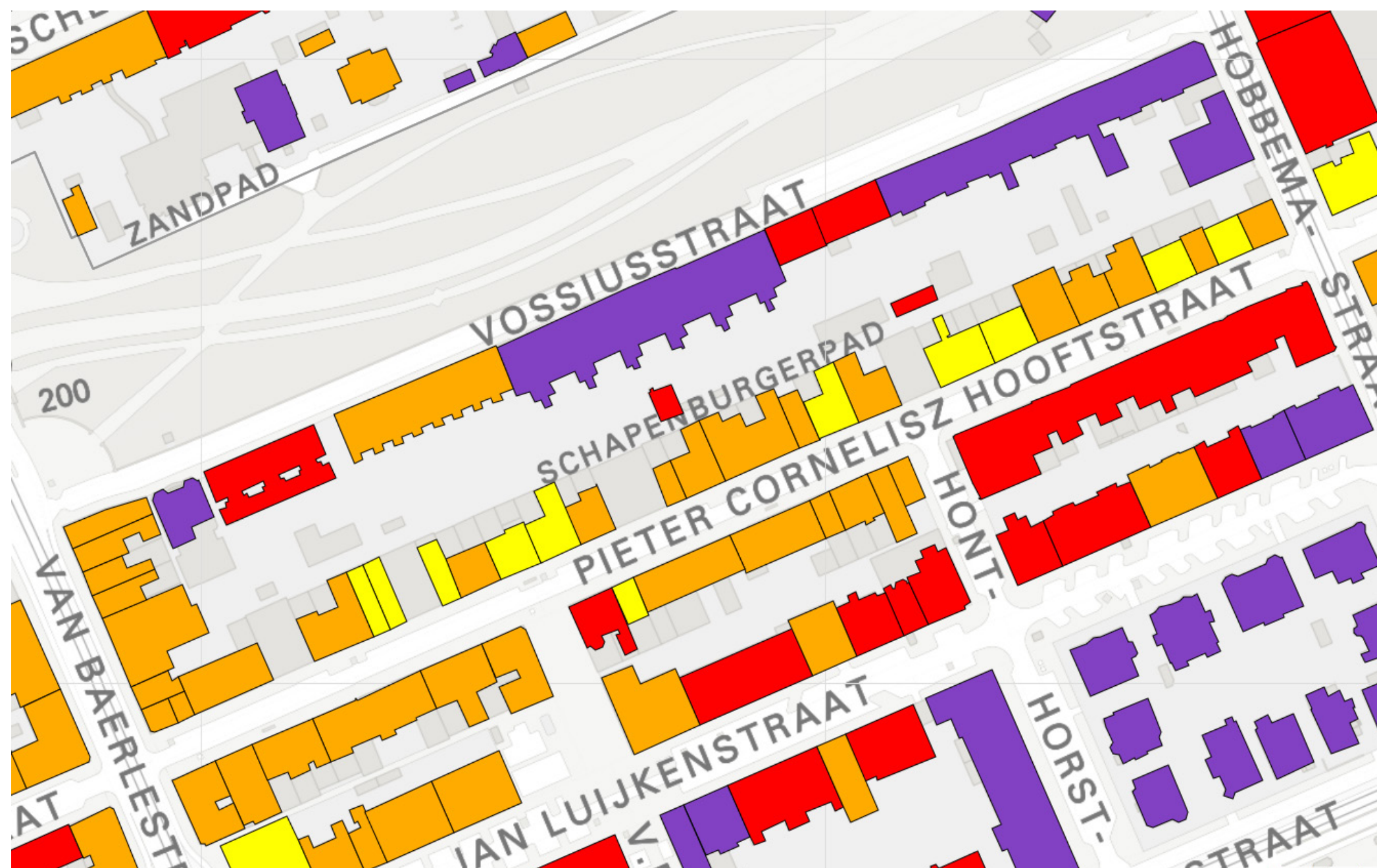


Waardering

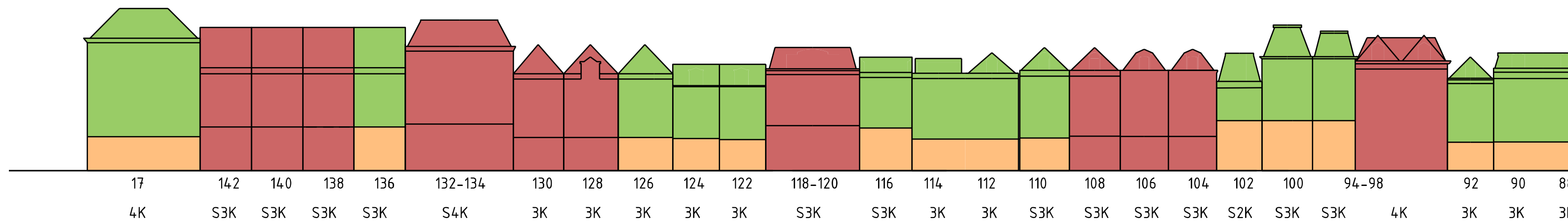
- panden hebben allemaal een lage waardering (basis of orde 3)
- 9 panden hebben zelfs geen waardering en de gevels zijn dus in de afgelopen periode deels gesloopt en vervangen worden (bijvoorbeeld nr. 132-134 of 118-120). Bij sloop/nieuwbouw van de gevels of zelfs het hele gebouw is het des te belangrijker, een goede gevelindeling en woonkwaliteit in de bovenlagen te eisen en waarborgen.
- panden met een P+ zijn panden met een historisch waardevolle winkelpui (welstandsnota hoofdstuk 6.3 Kozijnwijzigingen, derde kolom 'Winkel- en bedrijfspuien': Indeling, detaillering en ornamenten van historische winkelpui moeten daarom gehandhaafd blijven en/of hersteld worden in overeenstemming met de oorspronkelijke karakteristiek). De analyse van precies deze panden helpt, een goede proportie van 19-eeuwse panden te achterhalen.



waarderingskaart van Amsterdam



- geen waardering
- basisorde
- orde 3
- P+ panden met historisch waardevolle winkelpui

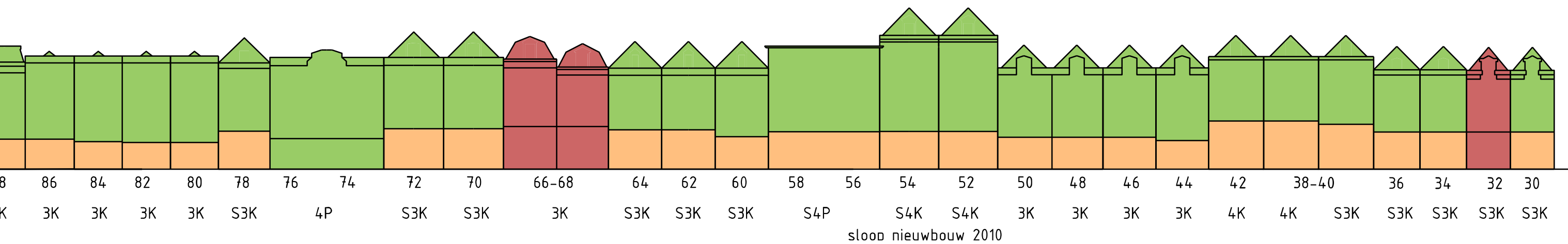


Verbouwing / renovatie

- de analyse van de gevels voor het onderwerp verbouwing / renovatie laat zien, dat redelijk veel panden in de bovenlagen nog de originele toestand hebben. Maar opvallend is, dat bijna alle plinten, dus bijna alle winkelpuizen te zijner tijd aangepast worden. Vaak zijn er grotere raamopeningen en etalages geplaatst. In alle gevallen is de oorspronkelijke opzet van de panden met souterrain en beletage door een begane grond op peil en dus grotere verdiepingshoogte en betere toegankelijkheid vervangen worden. Dit komt ook duidelijk in de analyse op de volgende bladzijden terug.
- In sommige gevallen is ook (pas recent) de hele gevel vervangen worden.

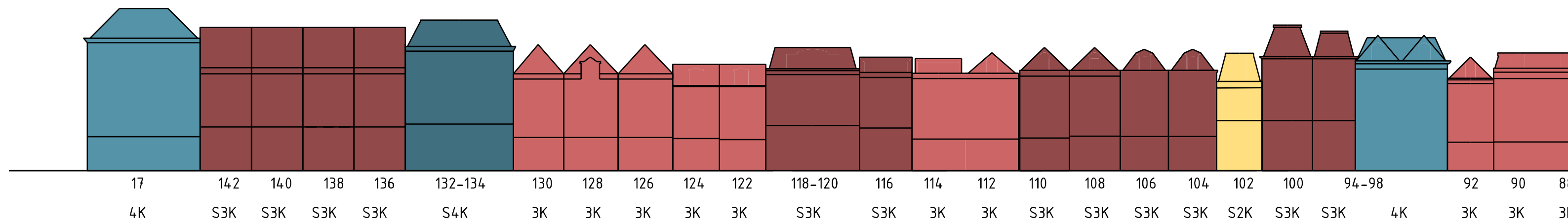


P.C. Hooftstraat 100, nog met souterrain en belletage



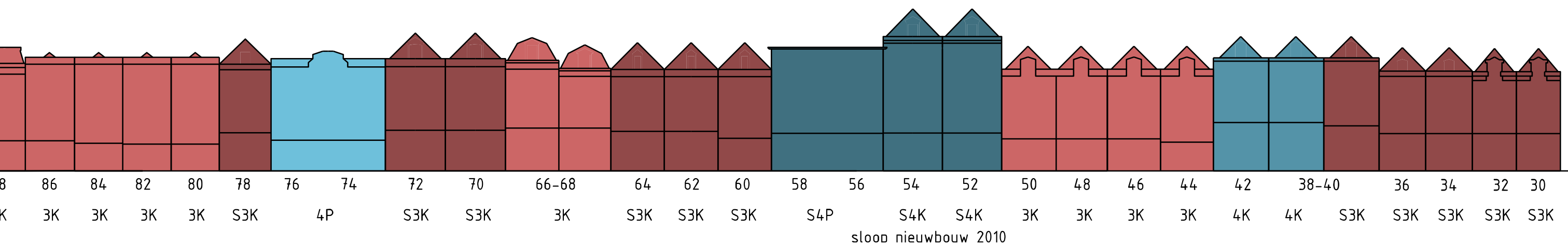
P.C. Hooftstraat 100, hedendaags met hoge etalages

- originele bovenbouw
- vernieuwde plint
- sloop/nieuwbouw gevel

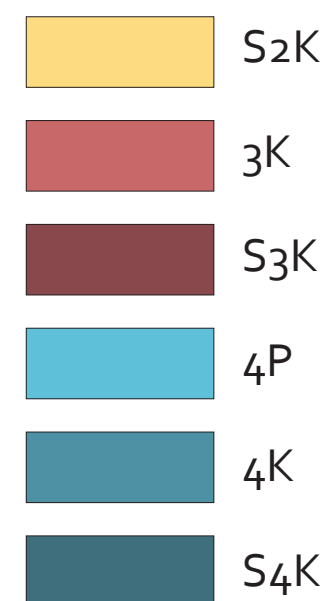


Hoogteontwikkeling

- vrijwel homogene hoogteverloop langs de straat. Alleen maar één pand met 2 bouwlagen, overwegend 3 bouwlagen met een handvol uitzonderingen met 4 lagen
- van 59 panden hebben:
 - 47 (81%) 3 lagen,
 - 11 (18%) 4 lagen
 - en maar 1 (1%) 2 lagen
- opvallend is, dat veel panden vroeger bij oprichting een souterrain hadden. Daardoor was de begane grond verhoogd met enkele trappen vanuit de openbare ruimte naar de beletage. Dit is hedendaags niet meer te zien. Alle panden hebben de begane grond op peil gehaald en zo de hoogte van de begane grond vergroot. Bij deze panden is het uiterlijk van de winkelpuien in het algemeen hoger dan bij de panden zonder souterrain bij oprichting.



typische bebouwingshoogte langs de P.C. Hooftstraat: gebouwen met drie lagen en een kapverdieping



S= vroeger souterrain

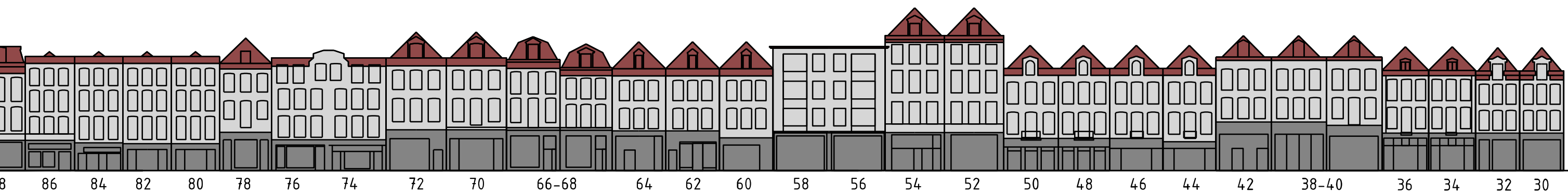
K= kap

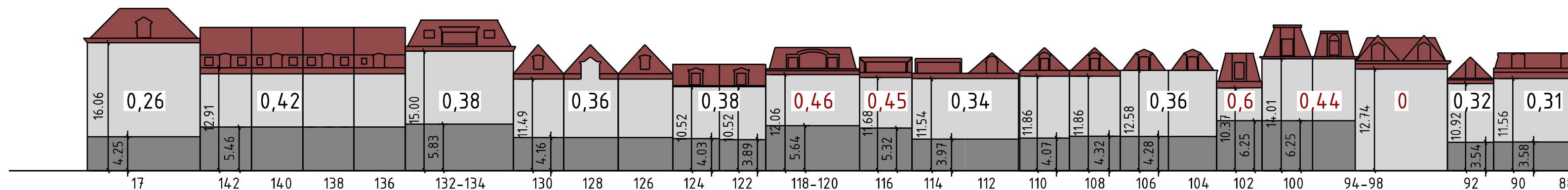
P= platte dak



Geleding van gevels

- De opbouw van de gevels varieert vrijelijk op de traditionele driedeling met een basement, schacht en kroonlijst. In het basement zijn vaak grote raamopeningen en uitnodigende etalages voorkomend. Het middendeel bestaat overwegend uit kleinere, in rij geplaatste, verticaal georiënteerde raamopeningen die (traditioneel) bij de woningen horen. De bovenste deel van de driedeling vormt het kap.
- visuele plintheogte rijkt van 3,2m tot 6,25m. Daarbij is de plint bijna altijd duidelijk van het middendeel afgezet door verschillende materialen of kleur of vormgeving.
- Uitzondering is het gebouw van HERMES (P.C. Hooftstraat 94-96). Hier ontbreekt de driedeling helemaal en is zelfs bewust een vloeiende overgang in het gevelbeeld bedoelt. Dit kan incidenteel voorkomen in een straat zoals de P.C. Hooftstraat maar als dit te vaak gebeurt verliest de straat zijn basis, zijn oriëntatie, zijn "voet op de grond".
- winkelfunctie in de tweede bouwlaag kan (en wordt in het bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt) als de gevelvormgeving daarvan bewaard blijft (kleinformatige, verticaal georiënteerde raamopeningen) dus de karakteristiek van de 19-eeuwse panden gewaarborgd blijft.
- dwarskap (schuine dak) is overheersend in de straat, maar heel weinig platte daken of andere kapvormen.





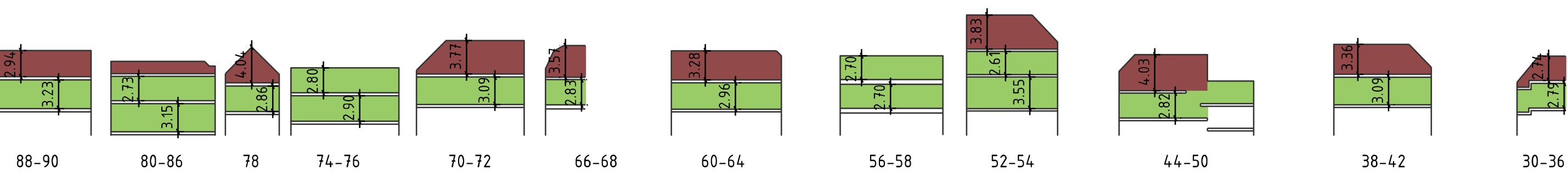
Proporties van gevels

- Analyse van de hele noordzijde van de P.C. Hooftstraat (zie boven) en van uitgekozen plannen waarbij een goede verhouding zit in de plint en bovenbouw en waar de commissie positief over heeft geadviseerd (zie rechts).
- bij de analyse wordt de hoogte van de plint in relatie met de totale hoogte van het gebouw berekend. Daarna is gekeken welke waarde het vaakst voorkomt. Dit laat dan de overheersend proportie in het gevelbeeld zien.
- uitzonderingen, dus gebouwen waar de balans tussen de plinthoogte en de totale hoogte niet meer harmonieus is, zijn met rood gemarkeerd en in de conclusie niet meegenomen.
- **Conclusie: ruimtelijk aanvaardbare range van de hoogte van de plint in relatie met de totale hoogte van het gebouw ligt tussen 0,25 en 0,42 x totale hoogte (gemeten vanaf peil tot dakrand).**



minimale netto verdiepingshoogte voor woonlagen

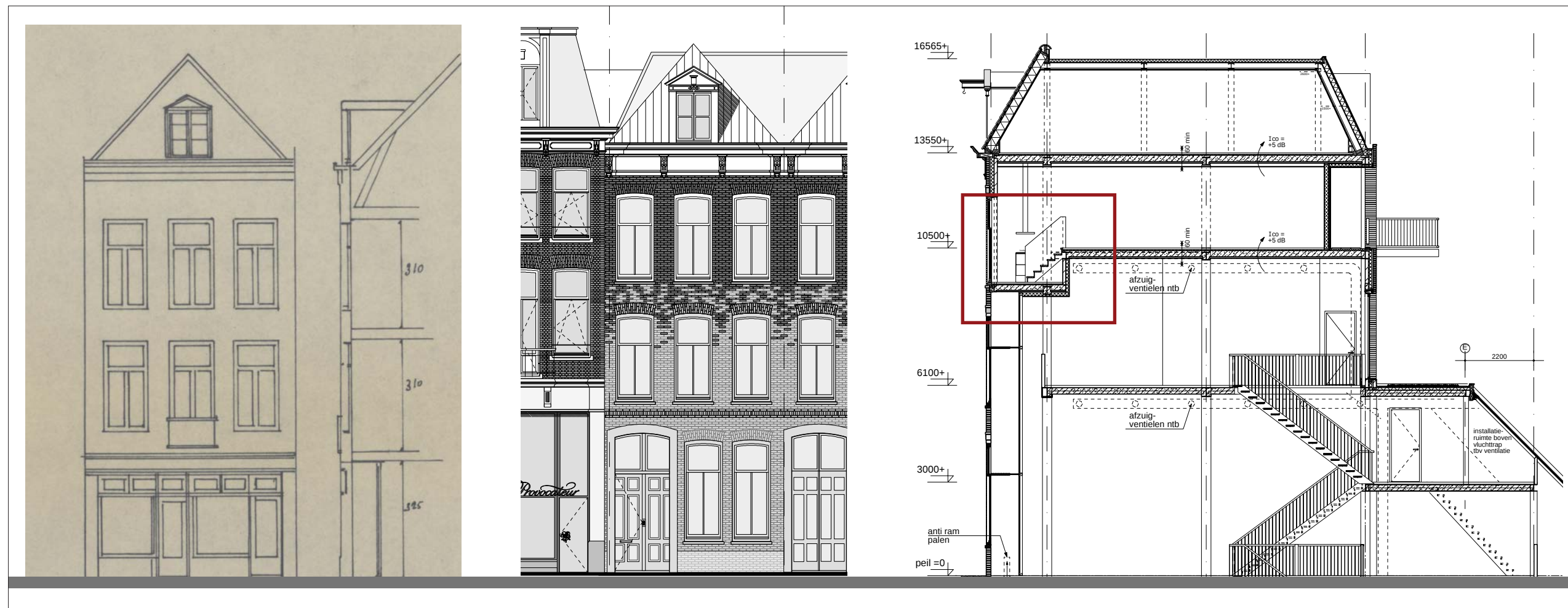
- nieuwste trend is een verticale uitbreiding van de winkelfunctie in de eerste twee bouwlagen. Door de vaak lage waardering van de panden kan de gehele gevel of zelfs het hele pand gesloopt worden. Om bij een nieuwe ontwikkeling te voorkomen, dat de winkelfunctie té dominant in het gevelbeeld wordt én om nog voldoende woonkwaliteit in de bovenlagen te waarborgen, wordt voor de woonfunctie een minimale netto verdiepingshoogte vastgelegd.
- Algemeen bestaat er een verschil van de netto verdiepingshoogte tussen kapverdieping en gewone verdieping in het middendeel. De kapverdieping (gemeten van bovenkant verdiepingsvloer tot onderkant dak) is vaak ruim hoger dan een gewone verdiepingshoogte (tot 5,12m) . De laagste kapverdieping is 2,5m netto verdiepingshoogte. Dit wordt ook als een minimum aan hoogte bij de randvoorwaarde gezien. Een gewone verdieping (gemeten van bovenkant verdiepingsvloer tot onderkant van hoger gelegen verdiepingsvloer) rijkt van 2,48 m -3,64 m. De ondergrens, dus minimaal 2,5 m netto verdiepingshoogte is ook bij het middendeel uitgangspunt.
- **Conclusie: ruimtelijk wenslijke minimale netto verdiepingshoogte voor de bovenlagen voor woningen is zowel voor de kapverdieping als ook voor een gewone verdieping 2,5 m.**



P.C. Hooftstraat 5-11,

67

32



P.C. Hooftstraat 94-96: van links naar rechts: oprichtingstekening, nieuwe gevelbeeld en doorsnede

minimale netto verdiepingshoogte voor woonlagen

- Opvallend is bij renovaties van de gehele gevel de trend, dat het plafond van de eerste respectievelijk tweede bouwlaag verspringt ten gunsten van de winkelruimte eronder. Een voorbeeld hiervan is de P.C. Hooftstraat 94-96. Hier komt de woonkwaliteit van de lagen daarboven in gevaar. De woningen zijn niet levensloopbestendig en hebben vaak een netto verdiepingshoogte die minder woonkwaliteit oplevert. De woningen worden in de doorsnede "ingefrommeld".
- Conclusie: Het bestemmingsplan kent voor de PC Hoofstraat als hoofdregeling dat detailhandel in de tweede bouwlaag is toegestaan als minimaal twee bouwlagen en/of bijzondere bouwlagen gebruikt worden voor wonen. Naast een voldoende verdiepingshoogte van allebei woningslagen moet bovendien gewaarborgd blijven dat de verdiepingen (hoogtes van de plafonds) in redelijke overeenstemming zijn met het gevelbeeld (de raamopeningen). Verspringingen van de plafonds zijn niet (meer) toegestaan.**

Samenvatting

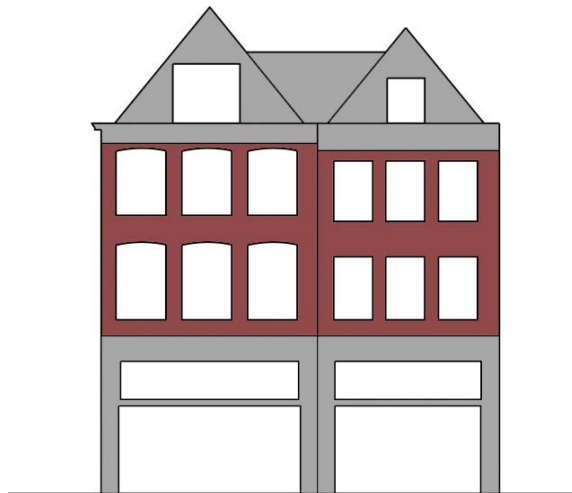
- plinthe hoogte max. $0,25-0,42 \times$ de totale hoogte (gemeten vanaf peil en tot goothoogte)



- positie van plafonds in redelijke overeenstemming met gevelbeeld. Verspringingen zijn niet toegestaan.



- netto verdiepingshoogte voor woonbouwlagen is 2,5 m



- netto verdiepingshoogte voor kap bouwlagen is 2,5 m

