



Ruimtelijk advies

Aan

[REDACTED]

Van

[REDACTED], directie Ruimte en Duurzaamheid – Team Noord/Centrum

Kopie aan

Datum

21 augustus 2018

Negatief ruimtelijk advies **Binnen Oranjestraat** [REDACTED] (OLO 3797885)

De directie Ruimte en Duurzaamheid (Team Noord/Centrum) adviseert om niet af te wijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a, 2°) voor het realiseren van een dakterras op het gebouw Binnen Oranjestraat [REDACTED] om de volgende redenen:

- Het pand Binnen Oranjestraat [REDACTED] bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad' van kracht is;
- Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1';
- Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn dakterrassen niet toegestaan;
- In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het maken van dakterrassen met inachtneming van bepaalde voorwaarden;
- Criterium is onder andere dat het dakterras geen aantasting van het daklandschap op mag leveren en de kapvorm wordt gerespecteerd;
- Het betreft hier een hoekpand met een schildkap en met lange zichtlijnen vanuit de openbare ruimte;
- Door deze ligging is het dakterras zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Door het plaatsen van het dakterras wordt de kapvorm aangetast dat leidt tot een ongewenste verrommeling van de gebouw-beëindiging;
- Er wordt dan ook niet voldaan aan de afwijkcriteria van het bestemmingsplan;
- Vanwege de negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht bestaat dan ook geen aanleiding om via een planologische maat regel af te wijken van het bestemmingsplan;
- Het belang van het waarborgen van het daklandschap en het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wegen zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van de uitbreiding van het dakterras.