



## Ruimtelijk advies

Aan [REDACTED]  
Van [REDACTED], Ruimte en Duurzaamheid – Team Centrum  
Kopie aan

Datum 23 december 2020

### Negatief ruimtelijk advies Kerkstraat 109 (Z2020-Co18226)

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert om niet af te wijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a, 2°) voor het plaatsen van een dakterras op het pand Kerkstraat [REDACTED] gelet op het volgende:

- Het adres Kerkstraat [REDACTED] bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad van kracht is;
- Het adres bevindt zich tevens in een gebied dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht en in de kernzone van het UNESCO werelderfgoed;
- Het adres maakt deel uit van het gebouw Kerkstraat [REDACTED];
- De aanvraag houdt in het plaatsen van een dakterras op het gebouw;
- Het aangevraagde dakterras bevindt zich op gronden die bestemd zijn tot 'Gemengd – 1';
- Het bestemmingsplan staat dakterrassen niet toe;
- In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het maken van dakterrassen; in deze afwijkingsbevoegdheid is bepaald dat het dakterras alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- Het gebouw is eind jaren 90 ingrijpend verbouwd waarbij aan de achterzijde een bouwlaag in vorm van een kap is toegevoegd; het gedeelte met de oorspronkelijke de kap aan de straatzijde is minder diep dan de helft van het gebouw; de in 1997 vergunde kap is minder hoog dan de kap aan de staatzijde en voorzien van een inkeping aan de achterzijde t.b.v. loggia's (dakterrassen) voor de woningen;
- De huidige kap is alzijdig; alle vier zijden zijn voorzien van een schuine beëindiging waardoor de kap een eenduidige beëindiging van het pand vormt;
- Door het toevoegen van een dakterras ontstaat een extra toevoeging op de bestaande beëindiging. Hierdoor wordt de voor de binnenstad kenmerkende typologie van een pand (verticale driedeling in plint, middengedeelte, beëindiging, zie toelichting bestemmingsplan, hoofdstuk 5.1.3.1 Typologie) onevenredig verstoord waardoor de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en het werelderfgoed onevenredig aangetast wordt;
- Het aangevraagde dakterras bevindt zich niet uitsluitend op de achterste helft van het gebouw;

- Het aangevraagde dakterras voldoet hiermee niet aan de criteria van de afwijkingsbevoegdheid;
- Bovendien is de woning waarvoor het dakterras wordt aangevraagd reeds voorzien van een buitenruimte;
- Vanwege de negatieve gevolgen voor het daklandschap bestaat er geen aanleiding om via een planologische maatregel buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan;
- Het belang van het waarborgen van het daklandschap van het beschermd stadsgezicht weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het aanbrengen van het aangevraagde dakterras.