

Aan: Bezwaarschriftencommissie, [REDACTED]  
Van: Ruimte en Duurzaamheid, [REDACTED]  
Betreft: dakterras Lijnbaansgracht [REDACTED]  
Datum : 18 januari 2019

Hierbij de reactie van Ruimte en Duurzaamheid op de vragen van de bezwaarschriftencommissie.

### **Zichtbaarheid openbare ruimte**

De zichtlijnentekening (zie bijlage) is van de overhoekse zichtlijn op de locatie op een afstand van ca. 12 meter vanaf de zijgevel van het pand (ter hoogte van het voorgestelde dakterras, op de achterste helft van het hoofdgebouw), op het rijweggedeelte naast de geparkeerde auto.

Normaal gesproken wordt een zichtlijnentekening gebruikt om een belemmeringshoek in beeld te brengen min of meer loodrecht op de gevel. In dit geval gaat het om zichtbaarheid overhoeks, en niet loodrecht op de gevel. Voor wat betreft de kap/hellingshoek zal de tekening een vertekend beeld geven in verband met de perspectiefwerking. Daarbij wordt ook opgemerkt dat een zgn. zichtlijnentekening een theoretische, beperkte weergave van de werkelijkheid is. De tekening geeft een belemmeringshoek aan vanuit 1 standpunt), maar het blikveld is anders.

Om bovenstaande redenen zijn ter plaatse foto 's gemaakt (zie bijlage). De eerste foto is gemaakt op de locatie zoals boven genoemd, naast de geparkeerde auto. Op de foto is de kaplijn niet te zien. Op de rand van de kade (tussen de geparkeerde auto 's) op een afstand van ca. 14,5 m is de dakrand te zien en daarmee dus ook het beoogde dakterras. Het dakterras zal dus, weliswaar vanuit een enkel standpunt, zichtbaar zijn vanaf de Lijnbaansgracht..

### **Aantasting kapvorm en daklandschap**

Het gaat om een orde 2 pand, onderdeel is van een ensemble van vier panden (Lijnbaansgracht [REDACTED]), met een kap, die ter plaatse van Lijnbaansgracht [REDACTED] aan drie zijden is afgeschuind. De kap is de duidelijke beëindiging van het pand. De toevoeging met een dakterras, ook met een hekwerk dat aan 2 zijden is teruggelegd met een meter ten opzichte van de rand van de kap, leidt tot een ongewenste verstoring van de kapvorm, die op zichzelf al de beëindiging van het pand (en van het ensemble) is. Het dakterras vormt een aantasting van het daklandschap.

### **PV panelen**

R & D heeft in het eerste advies over dit plan positief geadviseerd over de plaatsing van PV-panelen. Dit is mogelijk met de binnenplanse afwijking in artikel 29.4 (10% regeling).

**Bijlage fotoblad vanaf Lijnbaansgracht januari 2019**



Vanaf de rijweg



Vanaf de rand van de kade is kap zichtbaar