



Ruimtelijk advies

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

Datum 4 september 2018

Negatief ruimtelijk advies **Spuistraat** [REDACTED] (OLO 3812331)

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 met dakluik voor het gebouw Spuistraat [REDACTED] om de volgende redenen:

- Het pand Spuistraat [REDACTED] bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' van kracht is;
- Het pand is bestemd tot 'Centrum-3';
- Binnen de bestemming 'Centrum-3' zijn dakterrassen niet toegestaan;
- In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het maken van een dakterras onder voorwaarde dat deze gelegen is aan de achterzijde van het gebouw tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw en mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- Het betreft hier een hoekpand met een schildkap en met lange zichtlijnen vanuit de openbare ruimte;
- Het dakterras bevindt zich op voorste gedeelte van het dak;
- Door deze ligging is het dakterras zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Door het plaatsen van het dakterras wordt de kapvorm en het daklandschap in onevenredige mate aangetast;
- Er wordt dan ook niet voldaan aan de afwijkingscriteria van het bestemmingsplan;
- Vanwege de negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht bestaat dan ook geen aanleiding om via een planologische maatregel 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 het dakterras met dakluik.

Opmerking:

Omdat het dakterras met dakopbouw van de buurwoning niet vergund is kan hieraan niet gerefereerd worden. Voor deze dakopbouw zal geen ontheffing van het bestemmingsplan verleend worden en het dakterras voldoet ook niet aan de voorwaarden voor een binnenplanse ontheffing. Deze objecten zijn in de bestaande vorm waarschijnlijk niet legaliseerbaar.