Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Conceptaanvraag

Zaaknummer	: Z2022-ZO000168
OLO nummer	: OLO 6667251
Datum van indiening	: 24-01-2022
Bouwadres	: Gooise Kant 10.2.e
Bouwwerkzaamheden	: het verhogen van het dak en de nok
Wabo-coördinator	:10.2.e
Datum Preadvies	: 01-02-2022
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:10.2.e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:10.2.e
Datum RO-advies	: 17-02-2022
Conclusie	*: Passend in het BP*

Inleiding

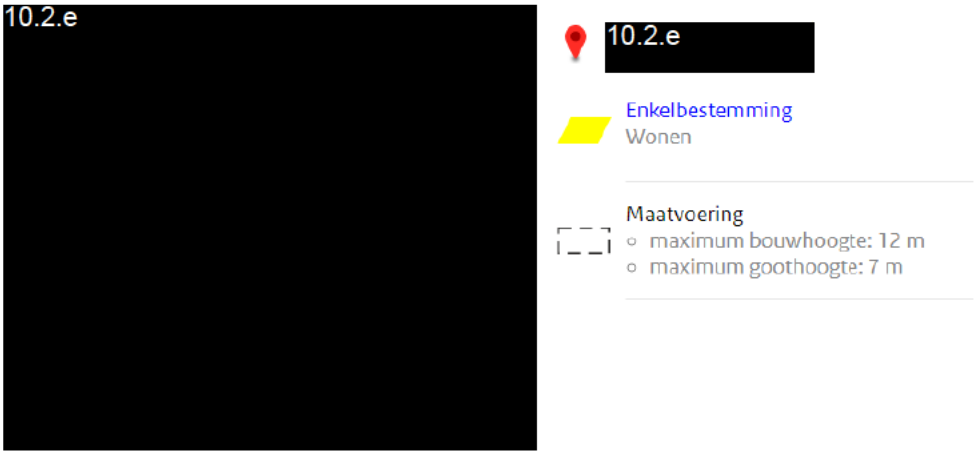
De conceptaanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het verhogen van het dak en de nok aan de woning aan de Gooise Kant 10.2.e

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Gooise Kant'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Wonen'.

Ingevolge artikel 8.2.2 van de (bouw)regels van het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte respectievelijk 12 meter en 7 meter bedragen. Met realisatie van onderhavig plan worden deze maximale hoogtes niet overschreden.

Verder zijn er geen andere strijdigheden met het bestemmingsplan. Het plan is aldus passend binnen het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Gooise Kant.

Motivering

Ruimtelijk

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is waarschijnlijk geen rekening gehouden met de concrete formulering van de (bouwregels) en de vrijheid die dit bewoners – ten koste van de stedenbouwkundige eenheid – biedt voor het toevoegen van extra volume.

Hoewel het plan (per abuis) passend is in het bestemmingsplan en een ruimtelijke stedenbouwkundige goedkeuring aldus niet vereist is voor realisatie, zal desalniettemin het stedenbouwkundig sentiment hieronder worden beschreven:

Situatiebeschrijving

Gooise Kant is een laagbouwbuurt, gelegen ten oosten van de Gooiseweg. De buurt vormt een stedenbouwkundige en architectonische eenheid in een jaren '30 architectuur. De bebouwing bestaat uit rijwoningen van twee bouwlagen met kap. Gooise Kant 10 is een 10.2.e en maakt onderdeel uit van een woningrij van 6 woningen. Kenmerkend aan de woningrijen in dit deel van Gooise Kant zijn de dak- en nokverhoging van de hoekwoningen aan de straat- en waterzijde. De hoekwoningen aan de waterzijde hebben daarbij een hogere dak- en nokverhoging dan de hoekwoningen aan de straatzijde. Dit zorgt voor ruimtelijke eenheid in het gebied. De hoekwoningen aan de straatzijde vormen de entree van het gebied. De dak- en nokverhoging hebben aan weerszijde van de straat een gelijke hoogte. De symmetrische dak- en nokverhogingen aan weerszijden van de straat werken als een visuele poort van het gebied en zorgen voor een rustig en leesbaar bebouwingsbeeld.

Beoordeling

Aanpassing van de dak- en nokhoogte van Gooise Kant 10 is stedenbouwkundig onwenselijk. Door aanpassing wordt de ruimtelijke, stedenbouwkundige eenheid aangetast. De symmetrie aan weerszijde van de straat verminderd en er ontstaat daardoor een opvallend element die afwijkt van de stedenbouwkundige setting. Dit vermindert ook de leesbaarheid van het gebied. De twee dakkapellen aan weerszijde van de woning zijn ook afwijkend ten opzichte van andere dakkapellen in de buurt en versterkt de verrommeling.

Desalniettemin doet bovenstaand aldus niet af aan de mogelijkheden binnen het planologisch regime, waardoor realisatie van het plan alsnog (in beginsel) doorgang kan vinden doordat deze in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering zijn hier niet aan de orde.

Conclusie R.O.
Passend binnen het bestemmingsplan.