



Ruimtelijk advies conceptaanvraag

Kerkstraat 168, Z2024-042955

Aanpassen plan

Feiten

- Het pand Kerkstraat 168 bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan Amsterdam (bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad') van kracht is;
- Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- De aanvraag houdt in het optoppen van het gebouw met een bouwlagen en een kap, t.b.v. bedrijfsruimte op de begane grond en drie woningen op de verdiepingen. Verder het plaatsen van een balkon en het realiseren van een dakterrassen en het plaatsen van twee dakkapellen;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie';
- Tevens zijn de gronden voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 3';
- Voor het panden met deze aanduiding is de bestaand goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.

Strijdigheden

- Overschrijden goot- en bouwhoogte;
- Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- Overschrijden van de bestemmingsgrens door balkon;
- Realiseren van een open gevel.

Ophogen

- Door het ophogen van het pand met een bouwlagen en een kap wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van de goot- en bouwhoogte tot 11, resp. 13 meter;
- Het beoogde ophogen van het pand is gezien de specifieke ruimtelijke omgeving denkbaar. Echter is de gekozen kapvorm niet passend in de typologie van de straat. Uitgezocht moet worden in hoe ver een mansardekap of en andere kapvorm tot de mogelijkheden behoort. (In hoe ver het de goot- en bouwhoogte gering hoger dan 11/13m moet worden dient daarbij nader ondergezocht te worden.)

Balkon

- De balkon is denkbaar met een diepte van 1,50meter. Het afschuinen van de balkon in een 45-graden hoek is daarbij niet noodzakelijk, gezien de privacy voor omwonende hierdoor niet onevenredig aangetast wordt.

Dakterras

- In het bestemmingsplannen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het maken van dakterrassen, mits gesitueerd aan de achterzijde van het hoofdgebouw, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw en mits de kapvorm gerespecteerd wordt. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;
- Afwijken voor het dakterras is mogelijk, de privacy van omwonende is niet in het geding.

Open pui

- Er is sprake van een open pui op de begane grond omdat alle onderdelen te openen zijn.
- Open puien zijn niet wenselijk. Het feit dat er in het verleden een garage heeft gezeten is geen reden om een geheel te openen gevel te realiseren. Gekeken moet worden naar een evenwichtige verdeling van open en gesloten delen, die aansluit bij het straatbeeld;

Het bouwplan dient of boven genoemde aspect aangepast te worden. Aanvullend wordt meegegeven dat het aan te raden is het installatieconcept alvast toe te lichten. Installaties op het dak zijn in beginsel niet mogelijk.