



Ruimtelijk advies conceptaanvraag

Kerkstraat 168, Z2024-042955

Gewijzigd plan d.d.24 april 2025

Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het realiseren van een extra bouwlaag met daarop een kapverdieping met dakkapellen en het plaatsen van twee balkons en een dakterras aan het gebouw Kerkstraat 168, gelet op het volgende:

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 bouwlaag en een kapverdieping, t.b.v. bedrijfsruimte op de begane grond en drie woningen op de verdiepingen. Verder worden twee balkons en een dakterras geplaatst en in de kap twee dakkapellen gerealiseerd;
- 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 balkons.
- De gekozen dakkapellen voldoen aan de voorwaarden uit het omgevingsplan en zijn daarmee niet in strijd.

Ophogen

- Door het ophogen van het pand met een bouwlaag en een kapverdieping wordt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte overschreden;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van de goot- en bouwhoogte tot 11, resp. 13 meter;
- Het toegevoegd volume voorziet in een nieuwe bouwlaag met daarop een mansardedekap en voorziet in een goothoogte van ca. 9,96 meter en een bouwhoogte van ca. 13,20 meter. Het gebouw wordt daarmee gering hoger

dan de in het omgevingsplan genoemde afwijkingsmogelijkheid voor een bouwhoogte tot 13 meter;

- De gekozen bouwhoogte en kapvorm sluit op een passende manier aan bij zijn omgeving, het vasthouden aan een maximale bouwhoogte tot 13 meter zal een gedrongener beeld van de mansardekap opleveren, dat is onwenselijk;
- De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het straatbeeld worden door de beoogde ophoging niet in onevenredige mate aangetast;
- Om deze redenen is het denkbaar om voor het ophogen van het pand met de gekozen bouwlaag en een kapverdieping af te wijken van het omgevingsplan.

Balkons

- Het plan voorziet in het plaatsen van telkens een balkon aan de achterzijde op de 2^e en 3^e verdieping;
- De balkons hebben een diepte van 1,50 meter, afwijken van het omgevingsplan voor de beoogde balkons is mogelijk, de ruimtelijke kwaliteit en de privacy van omwonende is niet in het geding.

Dakterrassen

- Het plan voorziet in het plaatsen van een dakterras aan de op de achteraanbouw ter hoogte van de 1^e verdieping;
- In het omgevingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het maken van dakterrassen op een aanbouw of een bijgebouw;
- Afwijken van het omgevingsplan voor het dakterras is mogelijk, de ruimtelijke kwaliteit en de privacy van omwonende is niet in het geding.

Conclusie

- Het bouwplan wordt als een ontwikkeling passend in zijn omgeving gezien. Het toevoegen van nieuwe woningen is positief. Bij een definitieve aanvraag voor het plan zal de keuze voor de installaties nader uitgewerkt moeten worden, hierbij moet een in pandige oplossingen uitgangspunt zijn.

js 25-5-2025