From: "5.1,2,e"
Sent: Fri, 5 Feb 2021 10:51:23 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: BSH, K46

5.1,2,e

Een punt van discussie rond het bouwplan voor kavel 46 is de uitleg van de voorschriften.
Aanvankelijk las ik artikel 4.2, onder j (inzake de aanduiding 'aaneengebouwd') zo dat (ook) deze gevels "direct grenzend aan de bestemmingsgrens" en dus op de perceelsgrens (de rode lijnen op onderstaande situatietekening) moeten staan.
Dat heeft nogal wat gevolgen voor het bouwplan omdat dit dan ook geldt voor de hoek en de gevel die naar de Grasweg is gericht van Blok A (blauwe cirkel), voor de gevel van Blok E die naar de Grasweg is gericht (oranje cirkel) en voor de gevel van Blok F die naar het Tolhuiskanaal (groene cirkel) is gericht:



Nu a het aanhoren van de reactie van de aanvrager twijfel ik:

De naast elkaar bestaande voorschriften onder

i "De gevel van gebouwen aan de zijde van een bestemmingsvlak, waarbij op de plankaart de aanduidingslijn 'gevellijn' is aangegeven, dient voor minimaal 65% direct aan de bestemmingsgrens gerealiseerd te worden, met een minimum bouwhoogte van 2 bouwlagen in de gevellijn"
en

j "Aan de zijde van een bestemmingsvlak waar op de plankaart het bouwaanduidingsvlak 'aaneengebouwd' *[aeg]* is aangegeven moet, gezien vanuit het bestemmingsvlak 'Verkeer-1' (V-1), de eerste gevelwand direct grenzend aan de bestemmingsgrens en tot een hoogte van tenminste 9 meter aaneengesloten worden gerealiseerd"

en de daarbij behorende toelichtingen:

Verplichte gevellijn

In het noordelijke deel van Buiksloterham is door demping van kanalen de historische structuur grotendeels verdwenen. Hier wordt de relatie tussen land en water versterkt door aanleg van openbare kaden. Om deze kadeprofielen te definiëren wordt bouwen in de gevellijn verplicht gesteld. Voor de bestaande bebouwing, met name aanwezig langs de Papaverweg en langs de kade van het Johan van Hasseltkanaal, geldt dat de gevellijn pas verplicht wordt gesteld in geval van herontwikkeling. Deze verplichte gevellijn geldt voor de kaden en de belangrijkste straten in het noordelijke deel van Buiksloterham.
Langs de Papaverweg zijn nu al delen met een continue gevellijn. Voor het zuidelijke deel van Buiksloterham worden gevellijnen vanuit stedenbouwkundig perspectief slechts als maximum bebouwingsgrens gesteld. In de ontwikkeling daar ligt de nadruk op transparantie naar het water en de waterkanten worden niet gedefinieerd door openbare oevers.

Stedenbouw en geluid

Naast de gewenste stedenbouwkundige verschijningsvorm, zoals hierboven in deze paragraaf omschreven, is de geluidssituatie binnen het plangebied medebepalend voor de wijze waarop de bebouwing kan worden gerealiseerd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een aantal specifieke stedenbouwkundige maatregelen gesteld om de effecten van het industriegeluid en het wegverkeersgeluid te beperken en op die manier een milieusituatie te bereiken die beter is dan strikt door de wettelijke normen wordt vereist.

1. *De gevelwanden waarop de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid wordt overschreden (met name langs de doorgaande wegen) moeten, direct grenzend aan de bestemmingsgrens en tot een hoogte van 9 meter aaneengesloten worden gebouwd om zodoende een afschermende werking ten opzichte van de achterliggende woningen te bewerkstelligen. Door de maximum breedte van de hierboven omschreven kaveldoorsteken te beperken tot 12 meter en de minimum bouwhoogte tot 'om de hoek' voor te schrijven blijft de afschermende werking van de gevelwand als geheel bestaan.*

leiden bij de aanvrager tot de conclusie dat de gevels op deze percelen (waar dus wel de aanduiding 'aaneengebouwd', maar niet 'gevellijn' is vermeld) NIET op de bestemmingsgrens hoeven te staan, maar wel 9 m hoog moeten zijn.

Uit deze toelichting blijkt volgens mij dat het de bedoeling is geweest om met de gevels waar 'aaneengebouwd' op de plankaart staat, een afschermende werking te verkrijgen, waarbij de bebouwing 'slechts' tussen de geluid producerende weg en de andere woningen moet worden gesitueerd, maar waarbij daadwerkelijk plaatsing op de bestemmingsgrens (i.c. perceelsgrens) niet van belang is, maar de zinsnede in de toelichting en in 4.2, onder j "moet .... de eerste gevelwand direct grenzend aan de bestemmingsgrens ... worden gerealiseerd" is daarentegen zeer duidelijk.
Hoe kijk jij hiernaar?

Terzijde merk ik op dat de stedenbouwkundige (5.1,2,e) het niet-bouwen op de bestemmingsgrens zelfs wenselijk acht: daardoor kan:

- de bebouwing langs de Distelweg in één lijn met de garage -die dus ook niet op de bestemmingsgrens staat- worden gesitueerd
- ontstaat er op de hoek van gebouw A ruimte voor een 'plein'

en

- (niet door 5.1,2,e uitgesproken) kan het volume langs de Grasweg wat 'speelser' (mijn term) worden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Senior Medewerker Vergunningen Bouw
Stadsdeel Noord
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving/team Bouw

Gemeente Amsterdam

T 5.1,2,e
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam

Werkdagen: ma, di, do en vr