Gemeente Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost

Advies Ruimtelijke Ordening

Datum 8 augustus 2023
Kenmerk OLO 7847251
Behandeld door D. Weel
Tweede lezer K. Jaka

Onderwerp Aanvraag voor het verhogen van de dakrand, laten vervallen van een installatiescherm en het aanbrengen van luchtbehandelingskasten op het dak van het gebouw

Preadvies VTH ☑ R. Klinkenberg
Overige adviezen ☑ D. Kamsma (stedenbouw)

Conclusie RO Positief

Afwijken van het bestemmingsplan

1. Initiatief

In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van Hotel Jakarta Amsterdam. Bij het realiseren van het hotel zijn de liften inpandig opgelost in plaats van op het dak. In de vergunning van 2016 is het plaatsen van een installatiescherm vergund. Echter, bij het uitvoering zijn de installatieschermen achterwege gelaten en is de dakrand verhoogd, zodat de zonnepanelen op de dakrand aansluiten. Door het weglaten van het installatiescherm komen er minder zonnepanelen in de schaduw te liggen wat meer groene energie oplevert.

Het uitgangspunt was om de luchtbehandelingskasten inpandig op te lossen. Maar tijdens de uitvoering bleek de benodigde luchtcapaciteit en de daarvoor beschikbare techniekruimte onvoldoende en werd er uitgeweken naar het dak. De luchtbehandelingskast paste niet onder zonnepanelen.

Middels voorliggende aanvraag wilt de initiatiefnemer legalisatie aanvragen voor het afwijken van de omgevingsvergunning 2016 (kenmerk: OLO-1569135) Voorliggende aanvraag is een legalisatie aanvraag voor het verhogen van de dakrand, het laten vervallen van de installatieschermen en het aanbrengen van luchtbehandelingskasten.

2. Planologisch regime

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan ‘Driehoek Kop Java’ (vastgesteld op 3 juli 2013). Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘horeca’ en gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ en een maximum en minimum bouwhoogte van 18 meter en 30 meter.

Verder geldt voor de locatie van het project het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (vastgesteld op 7 oktober 2021), 'Drijvende Bouwwerken (vastgesteld op 18 september 2019) en bestemmingsplan 'Darkstores' (vastgesteld op 10 mei 2023). Ook geldt er een voorbereidingsbesluit met betrekking tot 'Hyperscale datacenters' (vastgesteld op 8 november 2022). Gelet op de inhoud van deze aanvraag kunnen deze bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluit hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

3. Strijdigheden

- Het project is in strijd met artikel 3.2 onder b van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden. De nieuwe bouwhoogte van de dakrand bedraagt 21,6 meter.
- Het project is in strijd met artikel 3.2 onder b van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden door de twee installaties van ieder 22,44 meter, één installatie van 22,33 en één installatie van 22,24 gerealiseerd.

4. Procedure

Installaties

Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo). Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 9, onder c lid 1).

Dakrand

Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo). Met het toepassen van de kruimelgevallenregeling (artikel 4, lid 1 van bijlage II bij het Bor) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan.

5. Ruimtelijke beoordeling

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve is het plan voorgelegd aan de stedenbouwkundige.

Stedenbouwkundig

De zonnepanelen en installatiekasten sluiten ruimtelijk goed aan. Deze elementen vallen vanaf een gebruikelijke afstand rond het gebouw volledig weg achter de dakrand. Alleen vanaf een zeer grote afstand, bijvoorbeeld vanaf de overkant van de brug, zijn deze elementen beperkt zichtbaar. Op deze grote afstand vormt de beperkte zichtbaarheid geen belemmering. De installatiekasten hebben nauwelijks effect op de bezonning en de privacy van omliggende percelen. De dakrand leent zich aldus als scherm om de installatiekasten en zonnepanelen te verbergen. Hierdoor ontstaat een fraaiere stedenbouwkundige afronding van het gebouw. De overschrijding van 0,2 meter is daarmee stedenbouwkundig acceptabel.

De voorgestelde installatieschermen om de zichtbaarheid van de zonnepanelen en installatiekasten te beperken sluiten ruimtelijk niet goed aan. De installatieschermen zijn vanuit de openbare ruimte (de Sumatrakade, Jan Schaeferbrug aan de Tosaristraat) en voor omwonenden goed zichtbaar. Terwijl de installatiekasten en zonnepanelen nu beperkt zichtbaar zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de installatieschermen rondom het gebouw niet wenselijk waardoor het niet noodzakelijk is om deze te plaatsen.

6. Haalbaarheid

Een verdere beoordeling van de haalbaarheidsaspecten zoals verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, trillingen, milieuzonering, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie, en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, heeft gelet niet plaatsgevonden.

7. Financieel

Gelet op de geringe ruimtelijke impact op de omgeving wordt de kans dat er een planschadeclaim wordt ingediend, waarbij het schadebedrag boven de 2% van het normaal maatschappelijk risico uitkomt, niet realistisch geacht. Derhalve kan van een planschadeverhaalovereenkomst worden afgezien.

8. Conclusie advies

Vanuit Ruimtelijke Ordening wordt er positief geadviseerd over het verhogen van de dakrand en het plaatsen van de installatiekasten op het dak. Het is niet noodzakelijk om een installatiescherm te plaatsen.