From: "5.1.2,e "
Sent: Mon, 1 Feb 2021 14:32:25 +0200
To: "5.1.2,e '" <5.1.2,e @powerhouse-company.com>
Cc: "5.1.2,e (5.1.2,e @red-company.nl)" <5.1.2,e @red-company.nl>
Subject: geconstateerde strijdighedenmet het bestemmingsplan

5.1.2,e

Vorige week spraken wij elkaar over het verzoek om aanvullende gegevens te leveren en het daarin gestelde inzake eventuele strijdigheden met het bestemmingsplan (ik ging er van ut dat de balkons buiten de bestemmingsgrens vielen; jij maakte duidelijk dat dit niet meer het geval is).
Inmiddels heb ik het plan getoetst aan het bestemmingsplan en daarbij geconstateerd dat het plan op 7 punten in strijd is met de voorschriften (weergegeven als rode tekst in de laatste rij van onderstaande tabel).
Hieronder een overzicht van de aan mijn constateringen ten grondslag liggende gegevens, maten etc.
Het onderzoek geeft een tussenstand omdat er nog informatie ontbreekt (de geel gearceerde teksten).
De **vette teksten** verwijzen naar de bestemmingsplanartikelen.

Wellicht dat jullie je oordeel kunnen vellen over de vraag of ik de juiste gegevens heb gebruikt?
Ik weet niet of er morgen voldoende tijd beschikbaar is om dit ook te bespreken (ik heb om 15:00 uur een ander overleg), maar zo nodig maken we een vervolgafspraak.

beoogd gebruik volgens aanvraag	Blok A: kantoren Blok B: woningen Blok C: stalling van motorvoertuigen, scooters en (bak)fietsen Blok D: woningen Blok E: woningen en horeca/ontspanning en vermaak/?? (wellicht)? Blok F: woningen Half verdiepte laag: stalling van motorvoertuigen en fietsen, 25 berg- en technische ruimten

beoogde maten etc. volgens aanvraag	**4.2/a: Bouwhoogtes** t.o.v. 'peil' (= afgewerkt terrein langs Distelweg): Blok A: dakrand: 25,400; atrium: 26,806; luchtbehandeling: 27,414 Blok B: dakrand: 17,630; schacht: 17,910; lift: 18,015 Blok C: dakrand: 21,798; lift: 22,462 Blok D: dakrand: 17,704; schacht: 17,910 Blok E: dakrand: 30,490 (afgerond op 30 m); lift: 30,630 (afgerond op 31 m) Blok F: dakrand: 27,300; lift: 27,480; schacht: 27,610 **4.2/e: FSI**: Kadastraal perceel 7903: Grondoppervlak: 595 m2 BVO-A: bg: 264 + 1e: (264+68=) 332 + 2e: 332 + 3e: 332 + 4e: (332-vide 123) + 5e: (332-123) + 6e: 332 = 2010 m2 FSI = 2010 / 595 = 3,38 (afgerond naar 3,4) Kadastraal perceel 7904 Grondoppervlak: 35 m2 BVO-E: 0 m2 (alleen balkon) FSI = 0,00 (afgerond naar 0,0) Kadastraal perceel 7905: Grondoppervlak: 8231 m2 BVO: (op basis van bijlagen OV.1010/oppervlaktestaat en bovenstaande): Blok A: 9114 (- 2010) = 7104 Blok B: 3015 Blok C: - (telt niet mee) Blok D: 2148 Blok E: 6197 Blok F: 5866 Garage: - (telt niet mee) Totaal: 24330 m2 FSI = 24330 / 8231 = 2,96 (afgerond naar 3,0) Totaal: Grondoppervlakte = 595 + 35 + 8231 = 8861 m2 BVO = 2010 + 0 + 24330 = 26340 m2 FSI = 26340 / 8861 = 2,97 (afgerond naar 3,0) **4.2/j: Situering en hoogte gevel** (aaneengebouwd): Blok A (> 9 m): de hoek staat niet op de bestemmingsgrens de gevel aan de Graswegzijde staat niet in de bestemmingsgrens tussen Blok A en B is de opening 12 m Blok B (> 9 m): staat op de bestemmingsgrens Blok C (> 9 m): staat op de bestemmingsgrens Blok D: niet relevant Blok E (> 9 m): de gevel aan de Graswegzijde staat niet op de bestemmingsgrens de gevel aan de zijde van het Tolhuiskanaal staat niet op de bestemmingsgrens Blok F (> 9 m): de gevel aan de zijde van het Tolhuiskanaal staat niet op de

bestemmingsgrens
tussen Blok F en A is de opening 12 m

4.2/o: Luwe zijde: de voorkeurgrenswaarde wordt (volgens rapport B2019027221R001v2_bouwfysica) overschreden ter plaatse van de rode en groene lijnen:



Om deze geveldelen toch als luw te bestempelen worden voorzieningen getroffen: in de slaapkamers worden geluiddempende roosters geplaatst voor de te openen geveldelen, waardoor wordt voldaan aan het Amsterdamse geluidbeleid.

4.2/r: Uitritten:

Het kadastrale perceel 7905 heeft 2 auto-entrees naar de garage in Blok C (1 naar de half verdiepte kelder en 1 naar de 1e en hogere verdiepingen

4.5/a en /i: Staat van inrichtingen/milieucategorie/index verkeer etc.:

Kantoren, horeca (I, II, III, IV?), dan wel ontspanning en vermaak (daklaag op Blok E wellicht?) en parkeervoorzieningen zijn beoogd:

omschrijving	SBI	mil.cat.	geur/stof/ gevaar	index verkeer
kantoren (handelsbemiddeling)	511	1	0	1p
kantoren (expediteurs)	634	1	0	1p
maar dit geldt ook voor sbi 72a (IT-bureau), 732 (onderzoek), 74a (zakelijke dienstverlening), e.a.				
restaurants, cafetaria, snackbar	553	3.1	1	2p
café's, bars	554-1	1	1	2p
hotels	5511	1	1	2p
bioscoop	9213	2	1	2g
parkeergarages	6321-1	2	1	3p

4.5/f: Percentage BVO-wonen per perceel:

Kadastraal perceel 7903:

BVO-wonen (exclusief fietsparkeren en buitenbergingen):

Blok A: 0

BVO-totaal:

Blok A: 2010 **(zie bij 4.2/e)**

Percentage: 0 / 2010 = 0 %

Kadastraal perceel 7904:

BVO-wonen (exclusief fietsparkeren en buitenbergingen):
Blok E: 0
BVO-totaal:
Blok E: 0
Garage: 20
Totaal: 20
Percentage: 0 / 20 = 0 %

Kadastraal perceel 7905:
BVO-wonen (exclusief fietsparkeren en buitenbergingen):
Blok A: 0
Blok B: 3015
Blok C: 0 (fietsparkeren: 572)
Blok D: 2148
Blok E: 6197
Blok F: 5866
Garage: 0 (fietsparkeren+ buitenbergingen: 331,3 + 273, 86 + 352,17 + 228,47 = 1186)
Totaal: 17226
(met fietsparkeren + buitenbergingen: 18984)
BVO-totaal:
Blok A: 9114 - 2010 = 7104
Blok B: 3015
Blok C: 5682
Blok D: 2148
Blok E: 6197
Blok F: 5866
Garage: 6694
Totaal: 36706
Percentage: 17226 / 36706 = (46,9 afgerond naar) 47 %
(met fietsparkeren+ buitenbergingen: 18984 / 36707 = (51,7 afgerond naar) 52 %)

4.5/j: Percentage BVO wonen op de eerste bouwlaag (begane grondverdieping)

Blok	BVO totaal	BVO wonen
A	1675,37	0
B	554,52	554,52
C	571,54 + 76,22 + 228,49 = 876,25	0
D	429,57	429,57
E	757,25	757,25
F	752.86	752.86
Totaal	5045,82	2494,2
Percentage	100 %	49,43 %

4.5/k: Maximum aantal woonheden aan een gevel

	Aantal woningen achter de gevelzijde		
Blok	Distelweg	Grasweg	Tolhuiskanaal
A	0	0	0
B	Bg: 2 1e: 4 2e: 4 3e: 4	0	0

	4e: 4 = 18		
C	0	0	0
D	0	0	Bg: 2 1e: 2 2e: 2 3e: 2 4e: 2 = 10
E	0	Bg: 2,5 1e: 2,5 2e: 2,5 3e: 2,5 4e: 2,5 5e: 2,5 6e: 2,5 7e: 1,5 = 19	Bg: 2,5 1e: 2,5 2e: 2,5 3e: 2,5 4e: 2,5 5e: 2,5 6e: 2,5 7e: 1,5 = 19
F	0	Bg: 2,5 1e: 2,5 2e: 2,5 3e: 2,5 4e: 2,5 5e: 2,5 6e: 2,5 7e: 1 = 18,5	Bg: 0,5 1e: 0,5 2e: 0,5 3e: 0,5 4e: 0,5 5e: 0,5 6e: 0,5 7e: 0,5 = 4
Totaal aanwezig	18	36,5	33
Maximaal toegestaan	22	60	22

4.5/m .. /p: Parkeren

76 SH-woningen x 0,5 = 38 pp
141 VS-woningen x 1,5 = 211,5 pp
184 BVO gedeelde voorzieningen / 100 = 1,8
9114 BVO Kantoren / 125 = 72,9 pp
Maximaal/minimaal: 324,4 (afgerond 324) parkeerplaatsen
Aanwezig: 142 in blok C en 181 in de garage = 323 parkeerplaatsen

omschrijving van de strijdigheden (met verwijzing naar artikelnummers)	1. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder a: bouwhoogte liftuitloop blok E: 31 m > 30 m 2. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder e: FSI kavel 7903: 3,4 > 3,0 3. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder j: Blok A staat op de hoek en aan de Graswegzijde niet in de bestemmingsgrens Blok E staat aan de Graswegzijde en de zijde van het Tolhuiskanaal niet in de bestemmingsgrens Blok F staat aan de zijde van het Tolhuiskanaal niet in de bestemmingsgrens 4. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder r: Perceel 7905 heeft 2 auto-entrees naar de garage in Blok C 5. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder b en onder i: Indien de ruimte op het dak van Blok E wordt gebruikt als restaurant, cafetaria, snackbar o.i.d. (milieu-categorie 3.1) omdat er dan sprake is van aangrenzende woningen 6. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder k: Aan de gevels langs het Tolhuiskanaal zijn 33 woningen gesitueerd, derhalve meer dan het maximum van 22 (vanwege hogere waarden besluit) 7. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder p: minimaal 324 parkeerplaatsen vereist, maar slechts 323 aanwezig

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