Aanvullende informatie bestemmingsplan toets

datum	4 februari 2021	*project*	REDC/Distelweg Amsterdam
vestiging	Den Haag	*betreft*	Bestemmingsplantoets
uw kenmerk	-	*versie*	001
ons kenmerk	B.2019.0272.25.N001	*auteur*	5.1.2,e
2e lezer/secr.	5.1.2,e / 5.1.2,e	*contactpersoon*	5.1.2,e
		e-mail/telefoon	5.1.2,e@dgmr.nl / 5.1.2,e

Aanvullende informatie

Aanleiding

Powerhouse heeft aan DGMR gevraagd aanvullende informatie te leveren voor de beantwoording van vragen van de bestemmingsplantoets. Specifiek aanvullende informatie bij vraag 3 'Bouwen aan bestemmingsgrens' en vraag 4 'Entree auto's'.

Vraag 3 - Bouwen aan bestemmingsgrens

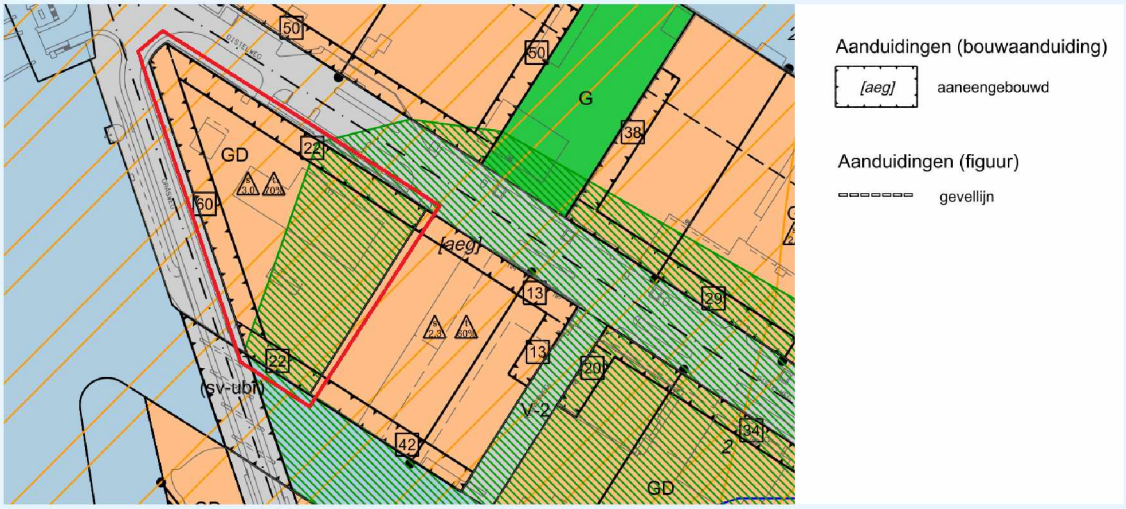
Bouwen aan bestemmingsgrens
REGEL: artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder j: Aan de zijde van een bestemmingsvlak waar op de plankaart het bouwaanduidingsvlak 'aaneengebouwd' [aeg] is aangegeven moet, gezien vanuit het bestemmingsvlak 'Verkeer-1' (V-1), de eerste gevelwand direct grenzend aan de bestemmingsgrens en tot een hoogte van tenminste 9 meter aaneengesloten worden gerealiseerd. TOELICHTING: 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

Antwoord

Het bestemmingsplan hanteert verschillende elementen en voorschriften voor het toekennen van verplichtingen voor het bouwen. Met betrekking tot het doel 'het verplicht bouwen in de bestemmingsgrens'/het bouwen op de scheiding van de bestemming Verkeer en de bestemming Gemengd, hanteert het bestemmingsplan het element 'gevellijn'. Gekoppeld aan dit element is voorschrift artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i.

Dit artikel verplicht een ontwikkelaar om bij nieuwbouw minimaal 65% van de bebouwing direct aan de bestemmingsgrens te realiseren.

Ter plaatse van het projectgebied aan de Distelweg, Grasweg en het Tolhuiskanaal, is dit element op de verbeelding **niet** opgenomen (zie figuur 1). De verplichting om direct aan de bestemmingsgrens te bouwen, is dan ook niet van toepassing.



figuur 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan met legenda

Zoals aangegeven bij de bestemmingsplantoets is ter plaatse van het projectgebied wel de aanduiding ‘aaneengebouwd’ [aeg] opgenomen. Aan dit element is het voorschrift artikel 4, lid 4.2, aanhef onder j verbonden.

> *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.*

Het doel van dit voorschrift staat beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 36 en pagina 69.

> *De gevelwanden waarop de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid wordt overschreden (met name langs de doorgaande wegen) moeten, direct grenzend aan de bestemmingsgrens, tot een hoogte van 9 meter **aaneengesloten** worden gebouwd om zodoende **een afschermende werking** van het wegverkeersgeluid ten opzichte van de achterliggende woningen te bewerkstelligen. Door de maximum breedte van de 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.*

Op pagina 44 van de toelichting zijn in alinea 3 het doel en de werking van de aanduiding beschreven.

> *Naast de plaatselijk aangegeven verplichte gevellijn is langs de gevelwanden die door wegverkeersgeluid worden belast (met name langs de bestemming ‘Verkeer-1’), direct grenzend aan de bestemmingsgrens, een aaneengesloten wand van 9 meter hoog voorgeschreven. Waar de regeling van de verplichte gevellijn strekt tot het bereiken van een bepaald stedenbouwkundig kwaliteitsniveau heeft de regeling voor geluidwering als doel om te komen tot een goede geluidssituatie.*

Deze regel heeft tot gevolg dat de betrokken gevels een geluidafschermende werking hebben ten opzichte van de achterliggende bebouwing. Op deze wijze wordt de geluidhinder beperkt tot de buitenste rand van het bestemmingsvlak, zonder dat al te beperkend wordt vastgelegd op welke wijze de bestemmingsvlakken moeten worden ingevuld. Voor de hier bedoelde gevelwanden geldt een maximum aantal wooneenheden. Voor het geval de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder onderdeel wegverkeersgeluid niet wordt overschreden, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen bij toepassing waarvan de verplichting van een aaneengesloten wand respectievelijk het maximum aantal wooneenheden komt te vervallen. Zie voor de verdere uiteenzetting van geluids-maatregelen ook paragraaf 4.3 en paragraaf 6.3.2.

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan is het **doel** van de aanduiding aaneengebouwd [aeg] en het voorschrift artikel 4, lid 4.2, aanhef onder j, **niet** het bouwen aan de bestemmingsgrens, maar het voorzien in een gebouwde geluidswering van 9 meter hoog.

Als de opsteller van het bestemmingsplan van mening was dat nieuwe bebouwing zowel in/aan de bestemmingsgrens moet worden gebouwd **EN** dat moet worden voorzien in een aaneengebouwde gevel ten behoeve van geluidswerende voorziening, is op de verbeelding zowel het element 'gevellijn' als de aanduiding 'aaneengebouwd'[aeg] opgenomen. Dit principe is wel van toepassing op het noordelijk deel van de wijk Buiksloterham (zie figuur 2).



figuur 2: uitsnede verbeelding noordelijk deel Buiksloterham

Conclusie
In lijn met het bestemmingsplan voorziet het ontwerp van Powerhouse in de realisatie van een aaneengebouwde gevel van minimaal 9 meter hoog in de zone op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'aaneengebouwd '[aeg]. Hiermee wordt voldaan aan het doel van het voorschrift, de realisatie van een akoestische barrière tussen de doorgaande weg en het achterliggende woongebied. Het bouwen in/aan de bestemmingsgrens is geen doel van dit artikel en dan ook niet verplicht.

Vraag 4 - Entree auto's

Bouwen aan bestemmingsgrens
REGEL: artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder j: Per perceel, en voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak, geldt voor functies die na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd een maximum van 1 auto-entree via de gronden met de bestemming 'Verkeer-1' (V-1). TOELICHTING: Perceel 7905 heeft 2 auto-entrees naar de garage in Blok C

Het ontwerp van Powerhouse herbergt zowel een boven- als ondergrondse parkeergarage. Onderdeel van de parkeergarage is tevens een afgescheiden fietsen-/scooterstalling voor bewoners.

Om te voorkomen dat het project voorziet in meerdere aansluitingen van het projectgebied aan de openbare weg (in- en uitritten), is besloten om voor het project te voorzien in één entreezone waar de toegang tot zowel de boven- en ondergrondse parkeergarage als de toegang tot de fietsen-/scooterstalling samenkomen. Hierdoor is er voor het project maar aan één zijde sprake van een in-/uitrit van het project met de openbare weg.

Het bestemmingsplan en specifiek voorschrift artikel 4, lid 4.2, aanhef onder r schrijft dat per bestemmingsvlak, voor nieuwe functies, een maximum van één auto-entree is toegestaan.
Het doel van dit artikel is het voorkomen van meerdere aansluitingen, doorkruisingen van de voetpaden (de stoep), door verkeer van en naar parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan hanteert daarbij geen definitie/begrip voor de term 'auto-entree'. Powerhouse heeft gekozen voor de uitleg: een auto-entree is een aansluiting van het projectgebied met de openbare weg.

In lijn met de eigen uitleg voorziet het ontwerp in één gecombineerde aansluiting van het gebouw met de openbare weg. Hiermee wordt aangesloten bij het initiële doel van het voorschrift, het voorkomen van meerdere doorkruisingen van voetpaden (de stoep) door verkeer van en naar parkeervoorzieningen. Het huidige ontwerp bundelt alle verkeersstromen in één inrit-zone voor de parkeervoorzieningen.

Conclusie
Het project voorziet in één gecombineerde aansluiting van het gebouw met de openbare weg. Hiermee sluit het ontwerp aan bij het doel van het voorschrift artikel 4, lid 4.2, aanhef onder r.

5.1.2,e

5.1.2,e

DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.