POWERHOUSE

Distelweg Amsterdam - Reggeborgh

1. MAXIMUM BOUWHOOGTE

REGEL:

artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder a

a. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte van [30] meter tenzij anders in deze regels of op de plankaart is aangegeven.

TOELICHTING:

bouwhoogte liftuitloop blok E: 31 m > 30 m

ANTWOORD

Het klopt dat de liftopbouw boven de 30 meter uitkomt. Deze hoogte is aangehouden vanuit een optimale ruimtelijke inpassing van het gebouw en technische vereisten aan de parkeereisen.

De ontwikkelaar wenst gebruik te maken van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen in artikel 12 lid a voor het verhogen van de maximale bebouwingshoogte. Deze afwijking is wenselijk voor een optimale ruimtelijke inpassing van het gebouw en technische vereisten aan de parkeerkelder.

Wij doen een verzoek op toepassing van de algemene ontheffingsregel artikel 12, lid 12.c waarmee een liftopbouw de maximum bouwhoogte mag overschrijden tot maximaal 38 meter.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, in dier voege, dat:

a. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;

b. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten in geringe mate mogen worden overschreden, mits de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot en mits het maximum geluidsniveau voor geluidsgevoelige functies van 50 dB(A) vanwege het industriegeluid hiermee niet wordt overschreden;

c. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan bedoeld onder b, met ten hoogste 5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en met ten hoogste 8 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zonnecollectoren, windmolens en reclametoestellen.

Bestemmingsplan 2009

2. FSI VAN 3.0 OP ELK PERCEEL

REGEL:

artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder e

Per perceel, en voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken,per bestemmingsvlak, geldt de maximum floorspace-index zoals op de plankaart aangegeven.

TOELICHTING:

Kadastraal perceel 7903: Grondoppervlak: 595 m2

BVO-A:

bg: 264	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)
1e: (264+68=) 332	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)
2e: 332	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)
3e: 332	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)
4e: (332-vide 123)	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)
5e: (332-123)	(BVO VERKEERD OPGEMETEN , DEZE VERDIEPING IS DUBBEL GETELD)
6e: 332	(BVO VERKEERD OPGEMETEN)

Totaal = 2010 m2 FSI = 2010 / 595 = 3,38 (afgerond naar 3,4)

ANTWOORD

In de berekening van de Gemeente voldoet de FSI eis niet omdat daarin de 4e verdieping dubbel geteld is en de BVO zones te groot zijn opgemeten.

De correcte metingen zijn hier onder weergegeven. Hieruit volgt dat de FSI-eis voldoet.

KADASTRAAL PERCEEL 7903: GRONDOPPERVLAK: 595 M2

BVO-A:

bg: 260

1e: 309

2e: 309

3e: 309

4e: 180

5e: 306

Totaal = 1.673 m2 FSI = 1.673 / 595 = 2,82 (afgerond naar 2,8)

KADASTRAAL PERCEEL 7905: GRONDOPPERVLAK: 8231 M2

BVO-A:	9.115 - 1.673=	7.442
BVO-B:		3.015
BVO-C:		NVT
BVO-D:		2.148
BVO-E:		6.197
BVO-F:		5.866
BVO-Garage		NVT

Totaal = 24.668 m2 FSI = 24.668 / 8.231 = 2,99 (afgerond naar 3,0)

3. 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

Gebouw A, E en F staan niet direct op de bestemmingsgrens omdat in het bestemmingsplan niet staat aangegeven dat het verplicht is om op de bestemmingsgrens te bouwen op onze locatie. Ter controle heeft DGMR (Adviseur Vergunningen, Industrie, Verkeer en Milieu) dit ook voor ons uitgezocht (zie mail rechts).

Het bestemmingsplan verplicht namelijk niet tot het bouwen op de bestemmingsgrens. Indien er sprake zou zijn van het bouwen in de bestemmingsgrens was op de verbeelding het element ‘gevellijn’ opgenomen. Dit element verplicht tot het bouwen op de gevellijn en op de bestemmingsgrens. Zie verbeelding bij Papaverweg en artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i. *Het genoemde artikel (*artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder j) heeft tot doel het realiseren van een aaneengesloten gevel van 9 meter hoog. Hieraan wordt voldaan en daarmee ook aan het bestemmingsplan.



Kavel Distelweg zonder gevellijn



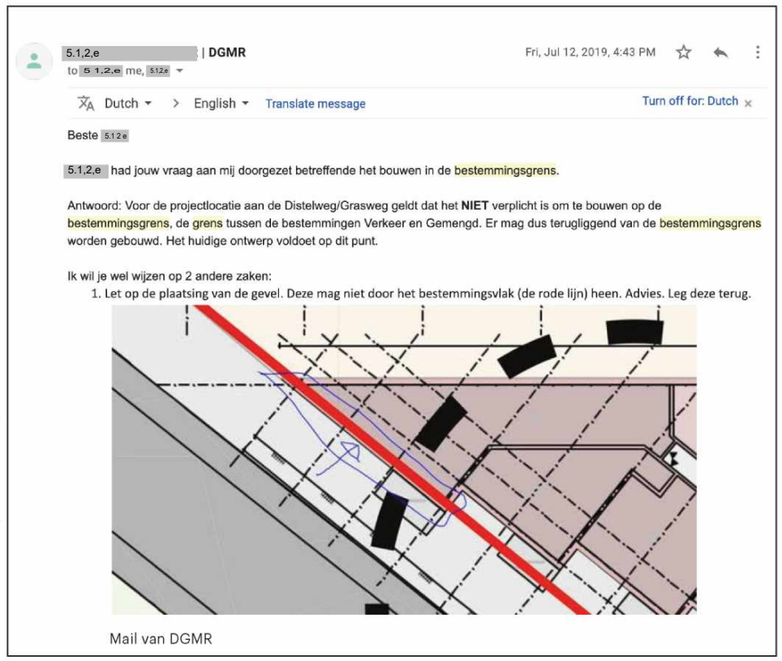
Kavel Papaverweg met gevellijn



Kaart bestemingsplangebied

g. Gebouwde parkeervoorzieningen worden bij het bepalen van de onder e genoemde floorspace-index niet betrokken.
h. Voor het bestemmingsvlak ten noorden van de Papaverweg en grenzend aan het Zijkanaal I geldt, een minimum percentage water van 75%.
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.

Bestemmingsplan artikel 4.2.I


5.1.2.e | DGMR
Fri, Jul 12, 2019, 4:43 PM
to 5.1.2.e me, 5.12.e
Dutch > English Translate message
Turn off for: Dutch

Beste 5.12.e

5.1.2.e had jouw vraag aan mij doorgezet betreffende het bouwen in de bestemmingsgrens.

Antwoord: Voor de projectlocatie aan de Distelweg/Grasweg geldt dat het **NIET** verplicht is om te bouwen op de bestemmingsgrens, de grens tussen de bestemmingen Verkeer en Gemengd. Er mag dus terugliggend van de bestemmingsgrens worden gebouwd. Het huidige ontwerp voldoet op dit punt.

Ik wil je wel wijzen op 2 andere zaken:
1. Let op de plaatsing van de gevel. Deze mag niet door het bestemmingsvlak (de rode lijn) heen. Advies. Leg deze terug.

Mail van DGMR

4. ENTREE AUTOS

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

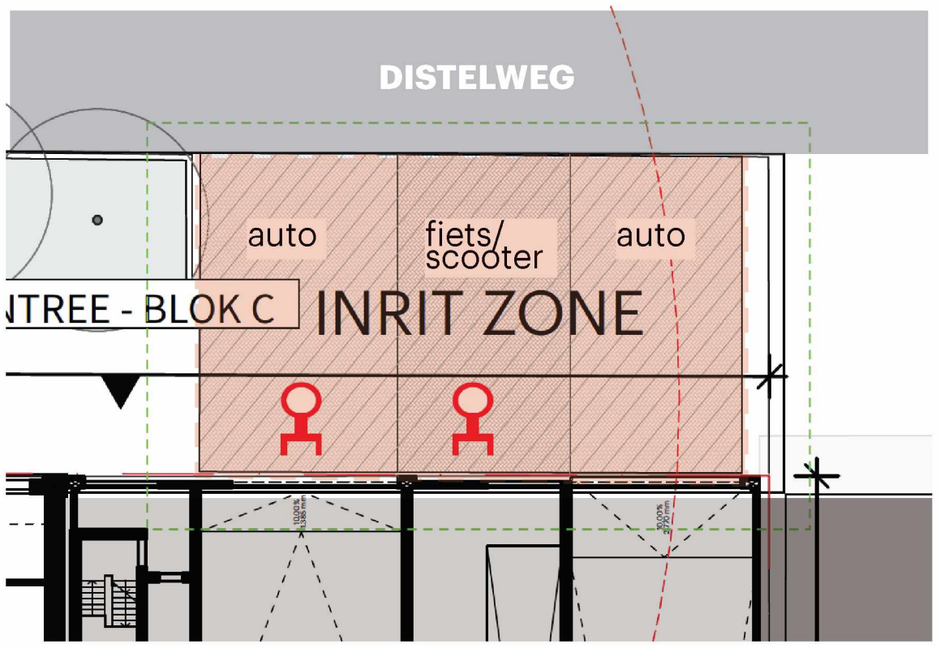
ANTWOORD

De entree voor de boven- en ondergrondse parkeergarage komen samen in 1 inritzone met 1 aansluiting op de openbare weg met een breedte van 19,5 m. In de inritzone is ook een toegang voor de scooter en fietsenstalling verwerkt. Gezamelijk vormt dit 1 inrit / entree over V-1 verkeer naar de openbare weg.

Hierdoor zijn de gemotoriseerde verkeersbewegingen geclusterd in het plan aan de Distelweg. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwalitieit van het plan (parkeerentree niet in woongebouwen) en autoluwheid (verkeersbewegingen bij 1 gebouw en geconcentreerd bij de aanrijroute, de Distelweg). Beide parkeergarages zijn niet-openbaar.

Deze inritzone kan visueel een integraal onderdeel uitmaken van de stoep ten behoeve van het straatbeeld met heldere verkeersaanduidingen waar de opstelplaatsen zijn tbv. veiligheid. (zie voorbeeld volgende pagina)

Daarom beschouwen wij deze inritzone als 1 auto-entree over 'Verkeer-^{1}' (V-^{1}).





Inrit integraal onderdeel van stoep - Openbare parkeergarage Oostpoort - Amsterdam-Oost

4. ENTREE AUTOS



Visualisatie Distelweg

5. GEDEELDE VOORZIENINGEN BLOK E

REGEL:

artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder b en onder i:

Voor wonen geldt dat dit niet is toegestaan voor zover sprake is van een gemeenschappelijke muur of vloer/plafond met een functie uit milieuhindercategorie 3.1.

TOELICHTING:

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

ANTWOORD

De gedeelde voorzieningen op de 8ste verdieping van Blok E worden niet gebruikt als restaurant, cafetaria, snackbar o.i.d.

De gedeelde voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners van gebouw E en F en zijn dus prive. De gedeelde voorzieningen bestaan uit een gedeelde woonkamer en een gedeelde keuken voor de bewoners. Hiermee zijn ze onderdeel van het woongebouw en kunnen er woningen aan grenzen.

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE PER MILIEUASPECT					INDICES		
	NUMMER		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	MILIEU-CATEGORIE VAN DE FUNCTIE	VERKEER		BEDRIJF
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1	1	1 C	1	1	1	P	
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	1	1	1	P	
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	2	1	2	3	P	
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	1	1	1	1	P	
5261		Postorderbedrijven	0	0	3.1	0	3.1	2	G	b
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	1	1	1	1	P	b
55	-									
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1	0	1	1	1	2	P	
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	2	0	3.1 C	2	3.1	2	P	
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	0	1 C	1	1	2	P	
554	1	Café's, bars	0	0	1 C	1	1	2	P	
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	2 C	1	2	2	P	
5551		Kantines	1	0	1 C	1	1	1	P	
5552		Cateringbedrijven	1	0	2 C	1	2	1	G/P	

Bestemmingsplan 2009 (Logies, maaltijden, drankverstrekking)

6. MAX AANTAL WONINGEN PER STRAAT

REGEL:

artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder k:

Aan de zijde van een bestemmingsvlak waarbij op de plankaart bouwaanduidingsvlak ‘aaneengebouwd’ [aeg] is aangegeven, gelden, voor wat betreft het gebruik als woning, de daarbij aangegeven maximum aantal wooneenheden.

TOELICHTING:

Aan de gevels langs het Tolhuiskanaal zijn 33 woningen gesitueerd, derhalve meer dan het maximum van 22 (vanwege hogere waarden besluit)

BLOK:	Blok B	Blok D	Blok E	Blok F	Totaal
Distelweg (22)	18	0	0	0	18
Grasweg (60)	0	0	19	18,5	38,5
Tolhuiskanaal (22)	0	10	19	4	33

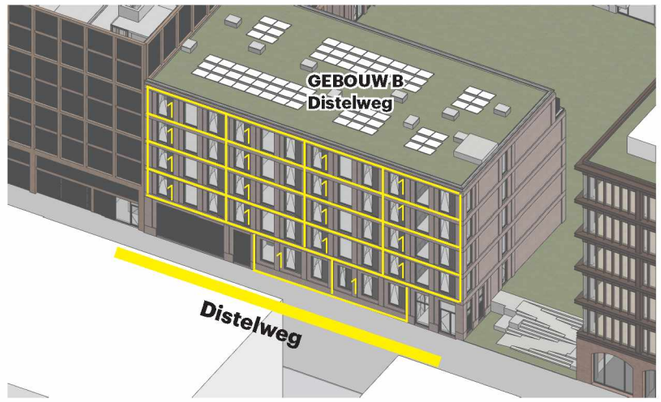
ANTWOORD

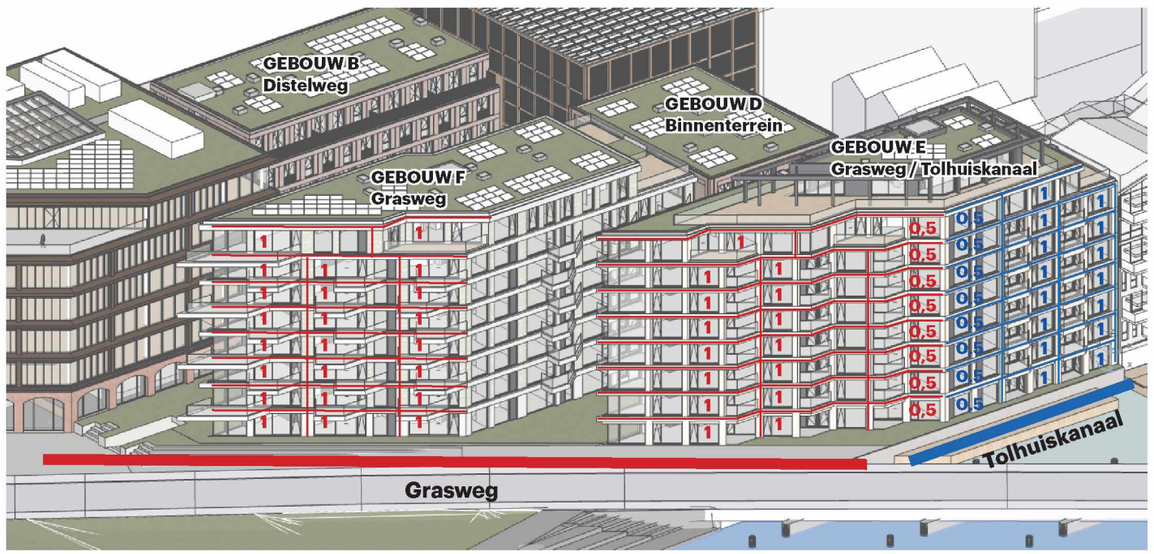
In de berekening van de gemeente worden woningen van Gebouw D en Gebouw F toegekend als woningen die grenzen aan het Tolhuiskanaal. Dit is niet het geval omdat Gebouw E er tussenin staat, en daardoor geluidshinder van het Tolhuiskanaal niet de gevel van Gebouw F en Gebouw D kan bereiken. Gebouw D grenst met elke gevel enkel aan het binnenterrein. Gebouw F grenst aan de Grasweg en aan het binnenterrein.

Tevens geldt voor de geluidszone een strook van ca. 10 meter diepte tov. de kavelgrens zoals in de plankaart is aangegeven. Hiermee vallen Gebouw D en Gebouw F buiten het gebied van het Tolhuiskanaal.

Hieruit volgt de onderstaande telling van het aantal woningen waarmee wordt voldaan aan de eis van het bestemmingsplan.

BLOK:	Blok B	Blok D	Blok E	Blok F	Totaal
Distelweg (22)	18	0	0	0	18
Grasweg (60)	0	0	19	23	42
Tolhuiskanaal (22)	0	0	19	0	19





7. MIN/MAX AANTAL PARKEERPLAATSEN

REGEL:

artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder p:

p. Voor nieuwe gebouwen gelden de onder m tot en met o aangegeven maxima tevens als minimum aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen.

TOELICHTING:

minimaal 324 parkeerplaatsen vereist, maar slechts 323 aanwezig

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 = 73 pp

Maximaal/minimaal: 324.4 (afgerond 324) parkeerplaatsen

Aanwezig: 142 in blok C en 181 in de garage = 323 parkeerplaatsen

ANTWOORD

De gedeelde voorzieningen op de 8ste verdieping van Blok E worden niet gebruikt als restaurant, cafetaria, snackbar o.i.d.

De gedeelde voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners van gebouw E en F en vallen dus onder BVO wonen. Omdat er aan de gedeelde voorzieningen geen wooneenheden zijn toegekend dienen hier geen parkeerplaatsen voor te worden gefaciliteerd.

Daarmee dienen er 323 parkeerplaatsen te worden gemaakt en wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

BLOK:	Blok B	Blok D	Blok E	Blok F	Totaal
Distelweg (22)	18	0	0	0	18
Grasweg (60)	0	0	19	23	42
Tolhuiskanaal (22)	0	0	19	0	19

76 SH-woningen x 0.5 = 38 pp

141 VS-woningen x 1.5 = 211.5 pp

184 BVO gedeelde voorzieningen = BVO Wonen zonder wooneenheden = 0

9114 BVO Kantoren / 125 = 73 pp

Maximaal/minimaal: 322,5 (afgerond 323) parkeerplaatsen

Aanwezig: 142 in blok C en 181 in de garage = 323 parkeerplaatsen

We give meaning to space