

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 16 Feb 2023 13:25:35 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@s-e.eu>
Cc: "5.1.2.e | De Berg" <5.1.2.e@deberg.nl>; "5.1.2.e | De Berg" <5.1.2.e@deberg.nl>
Subject: RE: Opmerkingen Hotel Kavel 1b

Geachte 5.1.2.e

Naar aanleiding van onderstaande 'zienswijzen', het volgende.

Luifel

Artikel 10 luidt:

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits
- de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter
 - en
 - deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg dan wel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;

Er gelden dus twee voorwaarden om de luifel toe te laten.

De eerste voorwaarde heeft betrekking op de maat van de overschrijding en kent op zichzelf ook weer twee begrenzungen:

- de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat
- met een maximum van 1 meter

Als de straatbreedte minder is dan 10 m, kan de overschrijding van de genoemde grenzen door luifel dus niet meer dan 1/10 van de straatbreedte bedragen.

Als de straatbreedte meer is dan 10 m, kan de overschrijding van de genoemde grenzen door luifel dus niet meer dan 1 meter bedragen.

In geen enkel geval kan de overschrijding dus meer dan 1 meter bedragen.

In dit geval is de overschrijding door de luifel circa 2 meter.

Aan het beoordelen van de vraag of de luifel aan de tweede voorwaarde (m.b.t. de hoogte) voldoet

Artikel 10 geeft dus onvoldoende mogelijkheden om de luifel toe te staan.

overschrijding van de bouwhoogte

Artikel 2 geeft aan hoe er gemeten moet worden:

2.2 Bouwhoogte

Tenzij is de regels anders is aangegeven, vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met in begrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De bouwhoogte wordt dus bepaald door het hoogste punt van een gebouw; welke bouwonderdeel het hoogste is, maakt daarbij dus niet uit.

Ik begrijp uit uw reactie dat 5.1.2.e een andere mening heeft, maar hoe het onderhavige bouwonderdeel (in mijn terminologie: de gevel) ook wordt genoemd: het telt mee bij het bepalen van de 'bouwhoogte van een gebouw'.

Artikel 12 luidt:

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:

- c. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, ...
- met ten hoogste 5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van

- lift- en trappenhuisen
- en
- centrale verwarmingsinstallaties
- en

met ten hoogste 8 meter ten behoeve van

- schoorstenen,
- ventilatie-inrichtingen,
- antennes,
- zonnecollectoren,

- windmolens
- en
- reclametoestellen.

Het gaat dus om het antwoord op de vraag of de gevel tot een van de genoemde bouwonderdelen behoort.

Uw mening dat de verhoogde gevel rondom de installaties en zonnepanelen wordt aangebracht, maakt dat die deel uit maakt van die installaties of zonnepanelen, deel ik niet: de zonnepanelen en dak-installaties kunnen immers uitstekend functioneren zonder die gevel; de gevel is slechts bedoeld om die installaties aan het zicht te onttrekken.

Artikel 12 geeft dus geen mogelijkheden om de bouwhoogte te overschrijden.

Ik kom op basis van uw reactie dan ook niet tot een ander oordeel.

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](mailto:5.1,2,e@amsterdam.nl)

Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@s-e.eu>

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 22:50

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>

CC: 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e@deberg.nl>; 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e@deberg.nl>

Onderwerp: Re: Opmerkingen Hotel Kavel 1b

Beste 5.1,2,e

Dank voor uw mail.

Wij hebben toch nog wat andere 'zienswijzen' hieronder in uw mail geschreven.

Kunt u daar aub nog eens naar kijken? En dit ook als zodanig met projectteam bespreken indien nodig?

Hoor graag van u, als u vragen heeft kunt u mij bellen.

Vr gr

5.1,2,e

5.1,2,e

**Space Encounters
Office for Architecture**

Haarlemmerweg 315-a
1051 LG Amsterdam
+31 (0) 20 2044 598

Follow us on [Instagram](#)

Op 14 feb. 2023 om 17:12 heeft ^{5.1.2.e} <^{5.1.2.e} [@amsterdam.nl](#)> het volgende geschreven:

^{5.1.2.e}

Naar aanleiding van onderstaande reacties:

1. Artikel 10, aanhef en onder b biedt wel de mogelijkheid om overstekende daken toe te laten, maar aan de voorwaarde voor de overschrijding "met een maximum van 1 meter" wordt niet voldaan. Dit artikel biedt dus onvoldoende mogelijkheden.

In artikel 10 lezen wij onder punt b toch wat anders:

-Een maximum van 1m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 langs een rijweg

-dan wel 2,4m boven een rijwielpad of voetpad (dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5m)

In ons geval komt hier een breed voetpad en is het dus mogelijk om hier de grens te overschrijden met maximaal 2,4m.

2. Artikel 10, aanhef en onder d laat wel overschrijding (tot 2 meter) van bouw- en bestemmingsgrenzen toe t.b.v. trappenhuisen.
Dit artikel kan dus worden gebruikt om het trappenhuis op de gronden met de bestemming 'groen' toe te staan.
3. Artikel 12, onder c maakt bouwhoogte overschrijdingen mogelijk voor installaties.
Het gaat hier echter niet om een installatie, maar om een wand die rondom de installatie wordt opgetrokken. Ook dit biedt dus onvoldoende mogelijkheden.

Naar ons idee is dit niet een wand die bij de definitie gebouw hoort, maar een geperforeerde, dus semi-open afscheiding die we aanbrengen om de installaties en zonne-panelen die op het dak liggen uit het zicht te houden, dus integraal onderdeel van de installaties. Op exact deze manier is dit ook als zodanig toegepast en goedgekeurd bij het hotelgebouw aan de vlierweg/papaverweg waarvoor door gemeente eind december vergunning is afgegeven.

Bij de behandeling van die aanvraag is uiteindelijk door uw collega ^{5.1.2.e} onderscheid gemaakt in wat definitie gebouw is en wat niet. Daar is uitgekomen dat ruimtes die niet geheel of gedeeltelijk omsloten zijn door (semi transparante) wanden niet tot gebouw gerekend worden en daarmee dus ook die betreffende wanden niet tot 'gebouw' behoren. Indien u dat wilt kunnen we die mailwisselingen met u delen.

Ik wacht het oordeel van het projectteam af, maar ben zelf van mening dat er geen toetsing aan het overnachtingsbeleid hoeft plaats te vinden omdat het hier niet om afwijkende gebruik gaat (als hotel), maar om (te veel) bouwen.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2.e}

Senior Medewerker Vergunningen Bouw

Gemeente Amsterdam

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

Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e @deberg.nl>
Verzonden: maandag 13 februari 2023 13:59
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e @deberg.nl>
Onderwerp: Fwd: Opmerkingen Hotel Kavel 1b

Hoi 5.1,2,e
Ik begreep van 5.1,2,e dat er toch nog wat openstaande punten waren. Een aantal waren afgevinkt, onderstaand toelichting op overige (5.1,2,e dus hoop dit het juiste is)
Vr groet

5.1,2,e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @s-e.eu>
Datum: 13 februari 2023 om 13:54:18 CET
Aan: 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e @deberg.nl>
Kopie: 5.1,2,e <5.1,2,e @s-e.eu>, 5.1,2,e | De Berg <5.1,2,e @deberg.nl>
Onderwerp: Opmerkingen Hotel Kavel 1b

Hi 5.1,2,e

Ten aanzien van vragen van 5.1,2,e het volgende.

Hotel wordt gerealiseerd binnen geldend bestemmingsplan.

-Overschrijding bestemmingsplangrenzen door overstek luifel noordzijde en trappenhuis oostzijde.

We hebben ons gebaseerd op Artikel 10 Algemene bouwregels uit bestemmingsplan. Zie bijlage.

Onder punt b. Dat overstekende daken/luifels boven 4,2m tov maaiveld met een max 2,4m mogen uitsteken boven een voetpad

Onder punt d. Dat de trappenhuisen max 2m de aangegeven bouw en/of bestemmingsgrenzen mogen overschrijden.

-Overschrijding bouwhoogte door installatiedak/gevel.

We hebben ons gebaseerd op Artikel 12 Algemene ontheffingsregels uit bestemmingsplan. Zie bijlage.

Onder punt c. De toegestane maximum bouwhoogtes mogen met max 5/8m worden overschreden tbv zonne-collectoren en ventilatie-inrichtingen.

Ten aanzien van dit laatste punt is dit ook akkoord bevonden door supervisie/welstand door juist de installaties zichtbaar en tegelijk geïntegreerd te maken met de bouwmassa. Sterker nog, dit is door hun als goed voorbeeld voorgesteld op andere kavels in de BSH die met zelfde pv-daken opgaves zitten.

We hebben het detail zorgvuldig gemaakt zodat er een duidelijke dakrand als overgang zichtbaar is tussen de gesloten gevels van het hotel en de geperforeerde/open gevel van de installaties. Zie bijgevoegd detail.

5.1,2,e

5.1,2,e

**Space Encounters
Office for Architecture**

Haarlemmerweg 315-a
1051 LG Amsterdam
+31 (0) 20 2044 598
+31 (0) 6 ^{5.1,2,e}
space-encounters.eu

Follow us on [Instagram](#)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.