

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 16 Mar 2023 12:07:24 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: RE: hotel Kavel 1B: fout in mijn beoordeling (SPOED: vergunning ontstaat van rechtswege op 24 maart 2023)

5.1.2.e

Dank voor deze reactie.

Ik had van de (architect van de) aanvrager (min of meer) dezelfde tekst gekregen:

Het hotel op kavel 1b draagt door zijn markante positie sterk bij aan Klapprozenweg als de nieuwe stadsstraat. Hierdoor vormt het hotel een stedelijk herkenningspunt op de kruising tussen de Klapprozenweg en de Westelijke ontsluiting.

Het aan de noordzijde van de stadsstraat gelegen nieuw stedelijk gebied de Klapprozenbuurt, draagt eveneens bij aan de voortzetting van stedelijke begeleiding van de Klapprozenweg als stadsstraat.

Tegelijkertijd ligt ter plaatse van genoemd herkenningspunt, komend uit het westen, de eerste entree van de Buiksloterham: de Westelijke ontsluiting. Daarmee vervult deze plek een belangrijke representatieve functie voor de Buiksloterham.

Op de hoek van de Westelijke Ontsluiting en de Klapprozenweg vervult het hotel een krachtige markante entreefunctie door een ruime 6 meter hoge overstek. Het gebouw heeft op deze hoek ook een (bescheiden) hoogteaccent. Vanaf dit hoogteaccent wordt de massa verkleind in hoogte en diepte. Hierdoor ontstaan 3 heldere volumes die reageren op de richting van de Klapprozenweg en op het sterke parcellerende karakter van de zelfbouw kavels. De schaalsprong tussen hotel en woningbouw wordt hierdoor ingeleid maar is nog wel aanwezig en wordt door de tussenliggende 'groene corridor' opgevangen. Bovengenoemde is in overeenstemming met supervisie en gemeente overeengekomen.

Ik ga de vergunning afmaken.

Verbazingwekkend is natuurlijk wel dat er specifiek voor deze locatie een 5^e herziening van het bestemmingsplan wordt gemaakt, waarna het projectteam aan dring op het bouwen in afwijking daarvan!

De vraag is dan natuurlijk waarom we deze blijkbaar stedenbouwkundig gewenste verspringing van gevelvlakken niet als voorschrift of in ieder geval als binnenplanse afwijkmogelijkheid hebben opgenomen?

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

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 10:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: hotel Kavel 1B: fout in mijn beoordeling (SPOED: vergunning ontstaat van rechtswege op 24 maart 2023)

Urgentie: Hoog

Goedemorgen 5.1,2,e

We hebben het onderstaande kunnen bespreken. Conclusie: wij gaan met deze afwijking akkoord.

Onderstaande onderbouwing is afkomstig vanuit de VO-toets. Wij hebben dus zelf actief aangestuurd op deze verspringingen:

De noordrand van de kavel 1B is gelegen aan de Klaprozenweg die als nieuwe stadsstraat ter plaatse sterk wordt ondersteund door deze hotelontwikkeling. Samen met de markante bebouwing van kavel 1A en de tussenliggende kruising van de Westelijke Ontsluiting op de Klaprozenweg, vormt het hotel een stedelijk herkenningspunt aan genoemde stadsstraat. Op de hoek aan de Westelijke Ontsluiting vervult het gebouw direct krachtig de genoemde entreefunctie van de Buiksloterham door middel van een ruime –kolom-loze- 6 meter hoge overstek, waar ook de entreepartij van het hotel bevindt. De massa van het gebouw heeft hier ook een (bescheiden) hoogteaccent. De verdere (eveneens bescheiden) afbouw van de massa naar het oosten is van belang voor de leesbaarheid van het ritme van de verkeersknooppunten van de Buiksloterham op de Klaprozenweg. **In combinatie met de gelede, verspringende gevelvlakken wordt zowel gereageerd op de richting van de weg als enigszins op de sterk geparcelleerde woonbebouwing op de zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg.**

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

5.1,2,e

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

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 16:45

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

<5.1,2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: hotel Kavel 1B: fout in mijn beoordeling (SPOED: vergunning ontstaat van rechtswege op 24 maart 2023)

5.1,2,e

De vergunning ontstaat op vrijdag 24 maart om 0:00 uur automatisch als ik vóór dat moment nog geen besluit heb verzonden. Het wordt dus **erg krap** (te meer omdat ik volgende week woensdag en donderdag vrij moet nemen i.v.m. een verbouwing van mijn woning).

Overigens heb ik ook de aanvrager gevraagd om mee te denken over de motivering (zal vooral architectonisch worden).

Het is eigenlijk wel vreemd dat niemand (ook ik niet) tot op heden heeft geconstateerd dat de noordwest- en noordoostgevel allen op de rand van het bestemmingsvlak moeten staan (dus gewoon vlakke gevels):

Artikel 4, lid 4, 2, aanhef en onder:

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.

strijd: de bestemmingsgrens ligt op circa 5 m voor as B;

de (rode) 'gevellijn' ligt in as B

de gevel langs de Klaprozenweg ligt niet voor 65 % op de bestemmingsgrens

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.

strijd: de bestemmingsgrens ligt op circa 5 m voor as B;

de gevel langs de Klaprozenweg ligt niet op de bestemmingsgrens

Voor de zijgevel is dit niet te beoordelen nu de achterliggende bebouwing ontbreekt

Waardoor is dit mis gegaan? Hoe kunnen we dit voorkomen?

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@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 16:19

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

<5.1,2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: hotel Kavel 1B: fout in mijn beoordeling (SPOED: vergunning ontstaat van rechtswege op 24 maart 2023)

Hoi 5.1,2,e

Ik zat niet in de cc, maar deze mail wel ontvangen via 5.1,2,e

Ik probeer aanstaande donderdag even een momentje te plannen zodat 5.1,2,e 5.1,2,e en ik het hier over kunnen hebben.

Dan is er nog geen motivatie door de stedenbouwkundige geschreven.

Mogelijk dat 5.1,2,e dan vrijdag iets op kan stellen (weet ik niet zeker) of begin volgende week; is dit in orde?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

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

5.1,2,e

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

Verzonden: maandag 13 maart 2023 12:51

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

Onderwerp: hotel Kavel 1B: fout in mijn beoordeling (SPOED: vergunning ontstaat van rechtswege op 24 maart 2023)

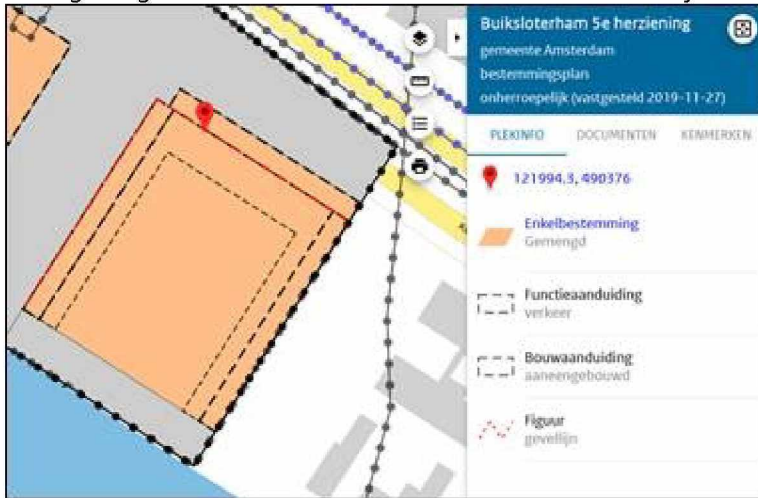
Urgentie: Hoog

5.1.2.e

Ik moet tot mijn schande bekennen dat ik m.b.t. het hotel op kavel 1B een fout heb gemaakt.

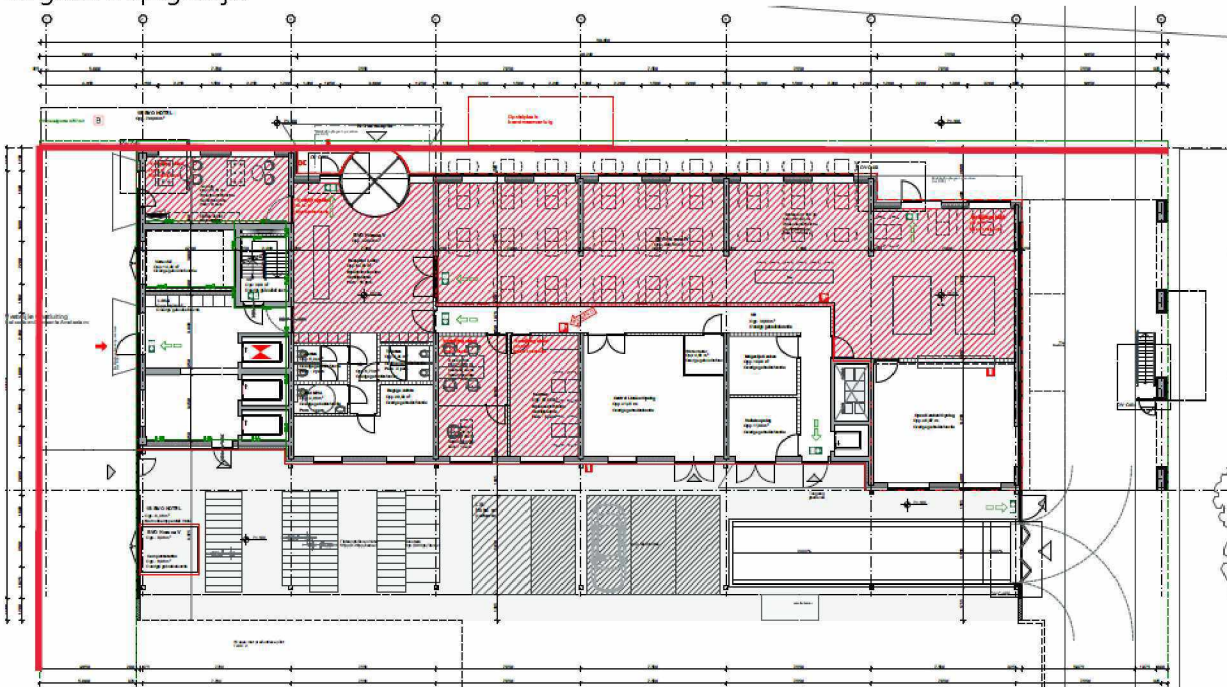
Het bestemmingsplan eist in artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i dat de gevel van gebouwen aan de zijde van een bestemmingsvlak, waarbij op de plankaart de aanduidingslijn 'gevellijn' is aangegeven, dient voor minimaal 65% direct aan de bestemmingsgrens gerealiseerd te worden, met een minimum bouwhoogte van 2 bouwlagen in de gevellijn.

In dit geval geldt die eis voor de noordwest- en noordoostzijden van het gebouw (de rode lijn):



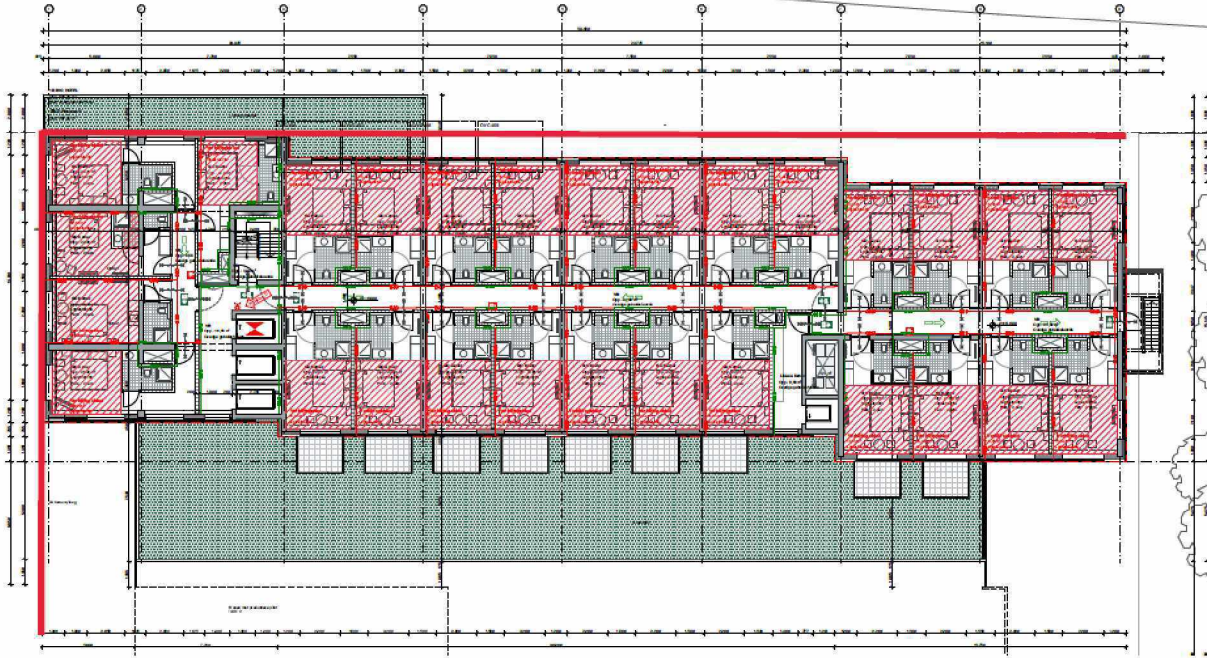
Als ik de rode lijn projecteer op de tekening van de begane grondverdieping, blijkt dat de gevel niet op de plaats van de rode lijn staat.

Aan de linkerzijde (noordwestgevel) ligt de gevel 5 m terug (dit is toegelaten op grond van het met de vijfde herziening ingevoegde artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder jj omdat daar sprake is van fiets- en/of voetpaden); aan de bovenzijde (noordoostgevel) verspringt de gevel trapsgewijs:



Op de hogere verdiepingen geldt eveneens dat de gevel niet op de juiste plaats staat.

Aan de linkerzijde (noordwestgevel) ligt de gevel van het hotel zelf wel op de lijn, maar de gevel van de laagbouw achter het hoofdgebouw ligt niet op de lijn (dat is toelaatbaar omdat de gevel slechts over 65% van de lengte op de juiste plek moet staan); aan de bovenzijde (noordoostgevel) verspringt de gevel ook weer trapsgewijs:



Kortom: het bouwplan is (ook) in strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i omdat de gevel aan de Klaprozenwegzijde niet over tenminste 65 % en 2 bouwlagen in de 'gevellijn' is gesitueerd.

Omdat een binnneplanse afwijkingsmogelijkheid ontbreekt, kan (wellicht) een 'kruimelontheffing' worden toegepast (het niet bouwen in de gevellijn kan wellicht worden gezien als (negatieve) uitbreiding van het hoofdgebouw en derhalve een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II van het BOR, waardoor artikel 4, onderdeel a in de bijlage van het BOR het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken).

Vind het projectteam deze afwijking toelaatbaar?
Kan (ook) daarvoor een motivering worden gegeven?

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