MER Aanmeldnotitie

Nieuwbouw Raamplein nabij nummer 1 te Amsterdam

Versie: Definitief
Datum: 17 maart 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Wettelijk kader 5
1.3. Naam en adresgegevens initiatiefnemer 7
2. Kenmerken van het project 8
2.1. Aanleiding van de activiteit 8
2.2. De locatie van het project 9
2.3. Een beschrijving van de activiteit 10
2.4. Functionele behoefte 19
2.5. Het tijdspad van de activiteit 20
2.6. Productieproces of wijze van aanleg 21
2.7. Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten 21
3. Plaats van het project 22
3.1. Functionele structuur 22
3.2. Beschermd stadsgezicht en UNESCO Werelderfgoed 22
4. Kenmerken van het potentiële effect 26
4.1. Verkeer en vervoer 26
4.2. Geluid 29
4.3. Luchtkwaliteit 30
4.4. Externe veiligheid 30
4.5. Water 31
4.6. Bodem 32
4.7. Ecologie 32
4.8. Archeologie 33
4.9. Cultuurhistorie 34
4.10. Duurzaamheid 34
5. Conclusie 36

Bijlagen:

I. Werkplan demontage en herbouw monumentale muur. Hoek Raamplein/ Raamstraat, Buro van Stigt, 2022
II. Appartementengebouw Raamplein Amsterdam. Onderzoek geluidbelasting en geluidwering gevel, Peutz bv, 2022

III. Notitie Appartementengebouw Raamplein Amsterdam; geluidbelasting op gevel ten gevolge van bussen en trams Marnixstraat, Peutz bv, 2024
IV. Advies barrièrewerking, Raamplein 1 te Amsterdam (c.q. geohydrologisch onderzoek), CRUX Engineering BV, 2022
V. Rapport milieuhygiënisch bodemonderzoek ‘Raamplein 1’, Amsterdam, CRUX Engineering BV, 2023
VI. Quick Scan beschermde planten- en diersoorten. Raamplein 1 te Amsterdam, Adviesbureau Mertens B.V., 2024
VII. AERIUS Berekening Raamplein te Amsterdam, Hedge Company B.V., 2025
VIII. Archeologische Quickscan 17-007 Nieuwbouw hoek Raamplein / Raamstraat, Monumenten en Archeologie, 2017
IX. Inventariserend Veldonderzoek ‘De dwarswal uit 1613’, Monumenten en Archeologie, 2018

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat, in het zuidelijk deel van de Jordaan, is nieuwbouw voorzien. Deze hoek is nu nog grotendeels in gebruik als verhard parkeerterrein, behorende bij het voormalige schoolgebouw van de Openbare Handelsschool op Raamplein 1. De locatie van de beoogde nieuwbouw (hierna: de projectlocatie) is daardoor momenteel onbebouwd, met uitzondering van een niet-monumentale aanbouw van het gebouw Raamstraat 1A (voormalig gymnastiekgebouw). Aan het Raamplein en een groot gedeelte van de Raamstraat wordt de hoek begrensd door een monumentale tuinmuur.



Afbeelding: de voormalige Handelschool en het naastgelegen parkeerterrein, gezien vanuit westelijke richting (bron: Google Earth)

De wens is om de projectlocatie een passende invulling te geven door de realisatie van een nieuw bouwvolume dat plek biedt aan 205 m² creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies, zie voor de volledige omschrijving subparagraaf 2.3.2) en een fietsenstalling in de plint, 10 woningen op de verdiepingen en ondergrondse autoparkeervoorziening voor 16 auto's.

Voor de beoogde ontwikkeling is op 14 juli 2022 door Raamplein 1 bv een omgevingsvergunning aangevraagd (OLO-nummer 7013961). Nadien is op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.3, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij een aanvraag

omgevingsvergunning het oude recht van toepassing. De nieuwbouw en het beoogde gebruik als wonen, creatieve spaces en parkeervoorzieningen past grotendeels niet in het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' en de daarin opgenomen afwijkingsregels. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een juridisch-planologische procedure doorlopen te worden om af te wijken van de geldende planregels. De aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt beoordeeld met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Alhoewel een ontwikkeling met de aard en omvang als het voorliggende project doorgaans niet wordt getypeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., is voor het project zekerheidshalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat bij elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie moet worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen.
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag moet voegen.

Het voorliggende document is de aanmeldnotitie voor het project. Daarbij is conform artikel 4.3, van de Invoeringswet Omgevingswet rekening gehouden met het oude recht.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn ook beschreven in de voorliggende aanmeldnotitie.

1.2. Wettelijk kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmings-, uitwerkings- of wijzigingsplan of omgevingsvergunning. In voorliggend geval gaat het om een omgevingsvergunning.
De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen ontwikkeling is niet aan te merken als een activiteit in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, de m.e.r.- plichtige activiteiten. De activiteit kan wel onder categorie D 11.2 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" worden geschaard. Gezien het feit dat ter plaatse van de projectlocatie momenteel geen bebouwing is toegestaan en door de nieuwbouw

het ruimtelijk beslag toeneemt, is het project in de voorliggende aanmeldnotitie zekerheidshalve als stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt.

De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in de navolgende tabel.

Cat.	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het programma dat met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt blijft onder de drempelwaarden. Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.- beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. In de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden betekent dit o.a. dat een MER-aanmeldnotitie dient te worden opgesteld.

De voorliggende MER - aanmeldingsnotitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Amsterdam) kan en moet besluiten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie ook de navolgende tabel).

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten,

	• gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van de projecten	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik, • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken van het potentiële effect	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect, • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.3. Naam en adresgegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het project is Raamplein 1 bv, Ophelialaan 83, 1431 HB Aalsmeer.

2. Kenmerken van het project

2.1. Aanleiding van de activiteit

De projectlocatie is momenteel grotendeels in gebruik als verhard parkeerterrein en daardoor onbebouwd, met uitzondering van een niet-monumentale aanbouw van het gebouw Raamstraat 1A (voormalig gymnastiekgebouw). Aan het Raamplein en een groot gedeelte van de Raamstraat wordt de hoek begrensd door een monumentale tuinmuur. Het huidige gebruik, de inrichting en de uitstraling van de projectlocatie hebben weinig ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding: het huidige gebruik als verhard parkeerterrein

De projectlocatie is gelegen op een hoek van een bouwblok. Doordat de projectlocatie grotendeels niet bebouwd is, is er sprake van een onbebouwde hoek. Binnen de Jordaan/Grachtengordel is een open hoek in een bouwblok atypisch voor een bouwblok. Dat in de bestaande situatie ter plaatse van de projectlocatie het bouwblok niet gesloten is, heeft te maken met de ontstaansgeschiedenis van dit deel van de Jordaan, zoals uitgebreid is beschreven in paragraaf 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing. Het was bij de aanleg van de Derde Uitleg echter geen bewuste keuze. De uitgifte van de kavels in het bouwblok was namelijk vergelijkbaar met de uitgifte van kavels bij naastgelegen bouwblokken. Door de ligging bij de stadsveste heeft de westelijke helft van het bouwblok telkens een invulling gekregen die afwijkt van de overige bouwblokken in de Jordaan.

De projectlocatie wordt, mede vanwege de ligging op een open hoek en vanwege de omvang van de locatie, geschikt geacht voor een herontwikkeling met nieuwbouw. Door de nieuwbouw wordt het parkeren volledig ondergronds gebracht en ontstaat er ruimte voor het realiseren van woningen, om zo bij te dragen aan de grote woningbouwopgave in Amsterdam.

2.2. De locatie van het project

De projectlocatie is gelegen aan het Raamplein, in de Passeerdersgrachtbuurt in het zuidelijke gedeelte van de Jordaan, aan de rand van stadsdeel Centrum in Amsterdam. Daarmee is de projectlocatie gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en de kernzone van het werelderfgoed (zie subparagraaf 3.2.13.2).

De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn kadastraal bekend met kadastraal nummer E 10939 van de kadastrale gemeente Amsterdam. Ook heeft de projectlocatie betrekking op een strook grond die kadastraal bekend is met kadastraal nummer E 7272.

In de navolgende afbeeldingen is de ligging van de projectlocatie binnen Amsterdam en de (globale) begrenzing van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: luchtfoto Amsterdam waarbij de projectlocatie met een rode stip is aangegeven



Afbeelding: luchtfoto projectlocatie en omgeving waarbij de projectlocatie met een rode lijn is aangegeven (bron: https://www.google.nl/maps

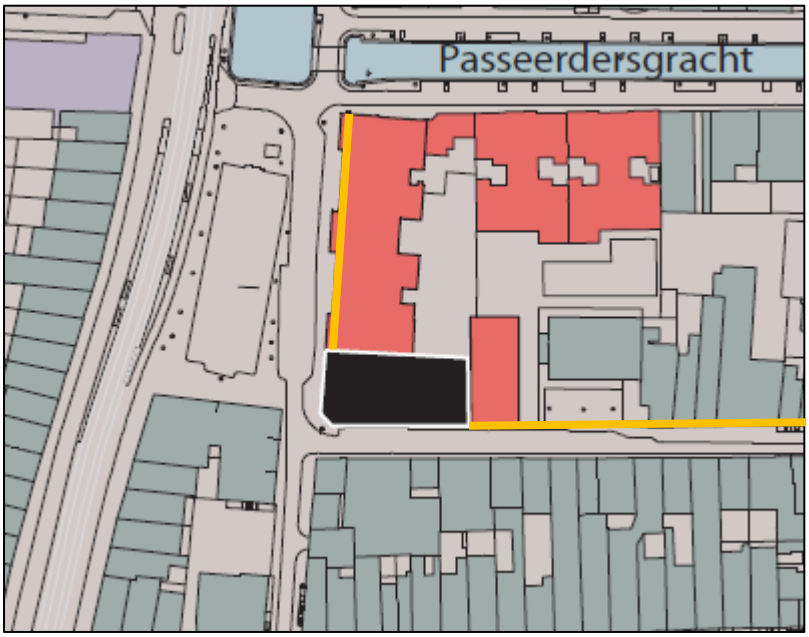
2.3. Een beschrijving van de activiteit

Gelet op de bestaande situatie ter plaatse van de projectlocatie en de omgeving, zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing, komen rondom de projectlocatie gebouwen met verschillende typologieën en verdiepingshoogtes bij elkaar. Het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool is vanwege de typologie, schaal architectuur en de uitstraling beeldbepalend aan het Raamplein. Op dit moment is er echter weinig ruimtelijke relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte in de omgeving van de projectlocatie.

Het doel van de aanvrager is om de open hoek ter plaatse van de projectlocatie een passende invulling te geven. Door MVSA is een bouwplan opgesteld voor een nieuw bouwvolume met appartementen, een bedrijfsruimte en een parkeervoorziening voor auto's en fietsen. Het enige gebouw dat momenteel op de projectlocatie aanwezig is, de niet-monumentale aanbouw van het gymnastiekgebouw, zal worden gesloopt.

2.3.1. Bouwvolume

De monumentale tuinmuur schermt de huidige projectlocatie grotendeels af van de openbare ruimte. Deze tuinmuur wordt gehandhaafd en heeft in het ontwerp in grote mate bepaald hoe het bouwvolume zich ontwikkelt. De contouren van de nieuwbouw sluiten aan op (1) de rooilijn van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool en (2) de rooilijn van de panden in de Raamstraat. De eerste bouwlaag (begane grond) zal ter plaatse van de tuinmuur, die op grond van de monumentale waarde behouden dient te blijven, terugliggen ten opzichte van de bovengelegen verdiepingen.



Afbeelding: situatie nieuwbouw ten opzichte van omliggende bebouwing, de nieuwbouw komt in de rooilijn van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool en de rooilijn van de panden in de Raamstraat

Daarnaast is ervoor gekozen om het entreeniveau van de nieuwbouw zodanig 'op te tillen' dat de eerste bouwlaag van het gebouw aan de zijde van het Raamplein op hetzelfde peil uitkomt als de begane grond van de naastgelegen voormalige Handelsschool. Door het optillen van het entreeniveau vormt de monumentale tuinmuur geen barrière meer maar krijgt deze een functie als borstwering van de aangrenzende open ruimte, en ontstaat er een visuele relatie tussen de openbare ruimte en de eerste bouwlaag. Met de beoogde functie op de begane grond (zie subparagraaf 2.3.2) zal de nieuwbouw een waardevolle bijdrage leveren aan de levendigheid van en aan het Raamplein.



Afbeelding: de monumentale tuinmuur blijft behouden en de eerste bouwlaag van de nieuwbouw komt terug te liggen

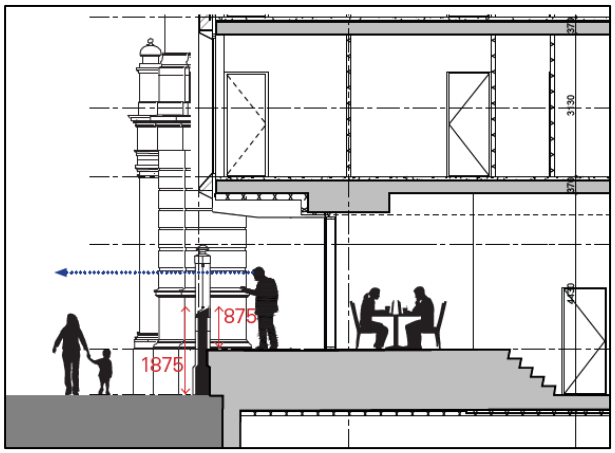
Door de wijze waarop in het bouwplan rekening is gehouden met de monumentale tuinmuur blijft deze een zelfstandig element.



Afbeelding: impressie monumentale tuinmuur en de begane grondlaag van de nieuwbouw

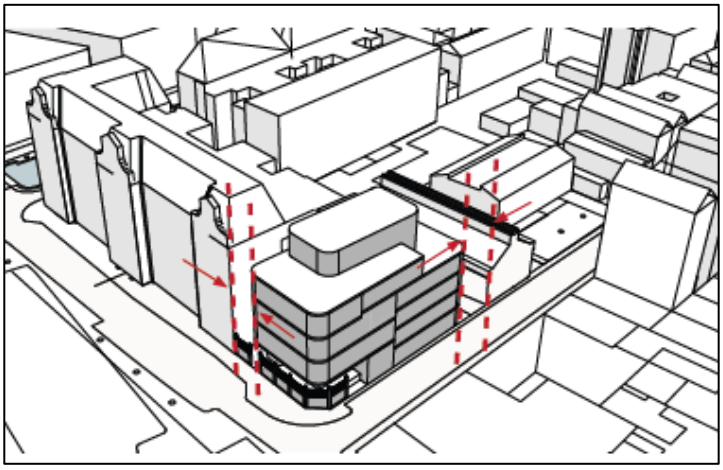
Het realiseren van een bouwvolume dat boven de tuinmuur in de rooilijnen van het bouwblok is gelegen zorgt er voor dat (1) het Raamplein aan deze kant van het plein ruimtelijk omsloten wordt en (2) dat recht wordt gedaan aan de kenmerken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied waarbinnen de projectlocatie is gelegen (namelijk dat de voorgevels zich bevinden in de rooilijn van het bouwblok).

Zoals hiervoor is aangegeven zal er sprake zijn van een 'opgetild' entreeniveau waardoor de monumentale tuinmuur geen visuele barrière vormt tussen de begane grondlaag en de openbare ruimte. Door de aanwezigheid van meerdere entrééś en de positie van deze entrees zal de nieuwbouw een functionele verbinding aangaan met de openbare ruimte.
Het gedeelte van de begane grond ter plaatse van de entree aan het Raamplein ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De vloer van het resterende gedeelte bevind zich 20 centimeter onder maaiveldniveau. Ook de vloer van de eerste verdieping kent een hoogtesprong. Door deze hoogtesprongen heeft de begane grond van het gebouw aan de zijde van het Raamplein een hoogte die goed aansluit bij de voormalige Openbare Handelsschool. Aan de zijde van de Raamstraat sluit het lagere gedeelte van de gevel goed aan bij de overige bebouwing van de Raamstraat. Vanuit maaiveld gemeten bedraagt daar de hoogte van de eerste bouwlaag 3,3 meter. De verdiepingshoogte zelf bedraagt vanwege de verdiepte positionering van de vloer ten opzichte van het maaiveld 3,5 meter.



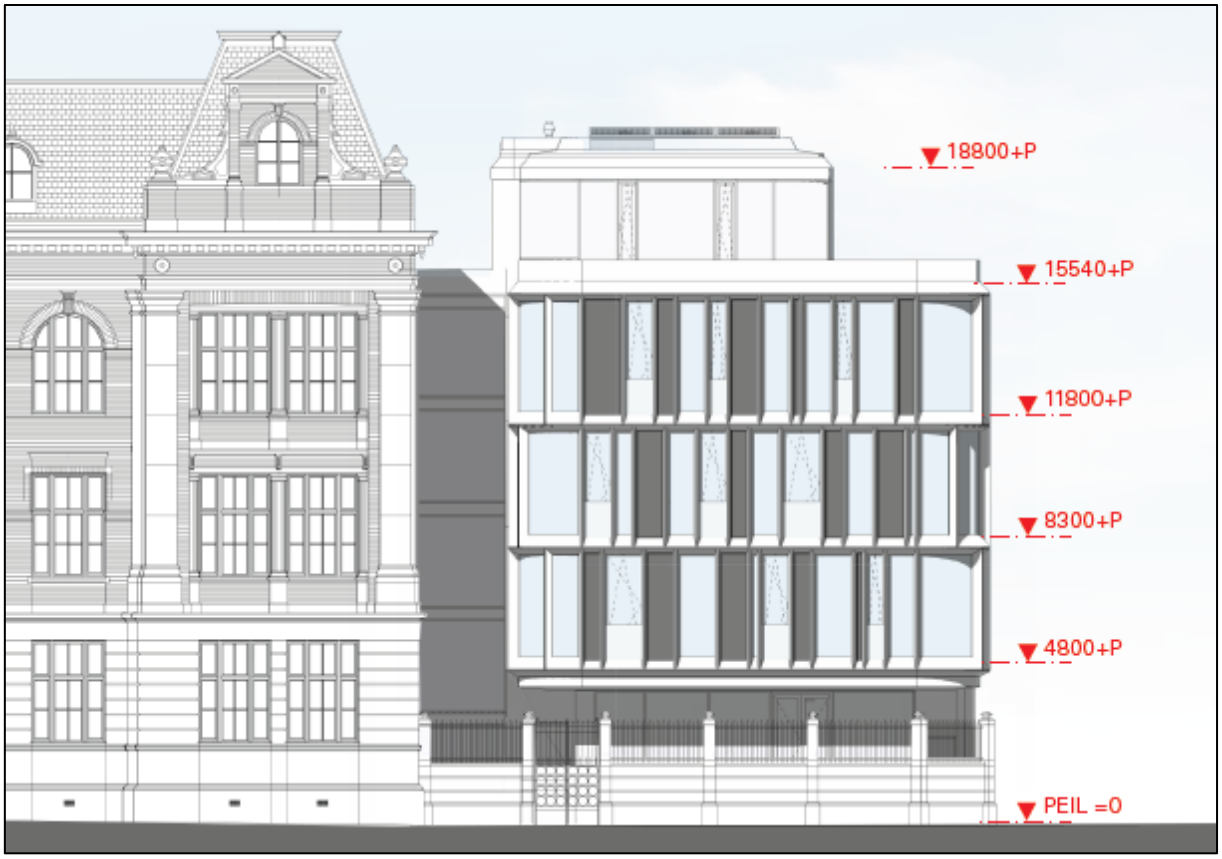
Afbeelding: doorsnede van de begane grondlaag van de nieuwbouw en de openbare ruimte

Aan de zijde van de voormalige Handelsschool springt de gevel van de nieuwbouw over een breedte van circa drie meter terug. Dit gedeelte van de gevel ligt circa 12,5 meter terug. De ramen in de naar de projectlocatie gekeerde zijgevel van het voormalige Handelsschoolgebouw blijven daardoor vrijgehouden. Deze onbebouwde zone tussen de voormalige Handelsschool en de nieuwbouw doet dienst als entreezone voor de appartementen op de verdiepingen (zie ook bij gebruik). De aansluiting tussen het gymnastiekgebouw en de nieuwbouw blijft ook vrij en wordt gebruikt als inrit voor de parkeergarage en de fietsenstalling. In de nieuwe situatie zal het binnenterrein van Raamplein 1 ontsloten worden via de ingang aan de andere zijde van het gymnastiekgebouw.

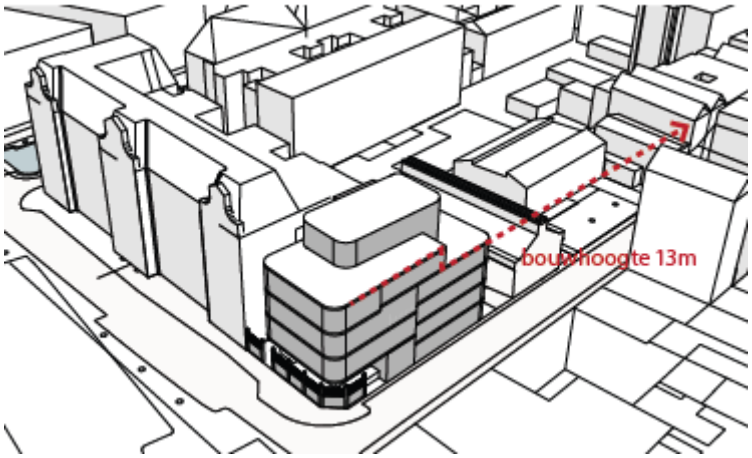


Afbeelding: tussen de nieuwbouw en de naastgelegen gebouwen komt ruimte

Het nieuwe bouwvolume zal aan de kant van het gymnastiekgebouw uit vier bouwlagen bestaan. Aan de zijde van het Raamplein komen er boven de begane grondlaag drie bouwlagen en een terugliggende, opbouw (zie de twee voorgaande afbeeldingen ter illustratie en de toelichting op de volgende pagina). De hoogte van de gevel aan de zijde van het Raamplein komt op 15,5 meter en wordt daarmee lager dan de goothoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool (17 meter). Ter plaatse van de opbouw bedraagt de hoogte 18,8 meter, wat duidelijk lager is dan de nokhoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool (23 meter). In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af zodat deze aansluit op de gemiddelde gebouwhoogte in die straat.



Afbeelding: de bouwhoogte van het nieuwe bouwvolume wordt exclusief opbouw lager dan de goothoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool en inclusief opbouw lager dan de nokhoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool



Afbeelding: de bouwhoogte neemt af richting de Raamstraat waardoor het gebouw aansluiting zoekt bij de hoogte van bebouwing van de Raamstraat

De beëindiging van de het gebouw wordt gevormd door een opbouw die terug komt te liggen van de gevels aan de zijdes van het Raamplein en de Raamstraat. Dit bouwvolume is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume. De opbouw geeft een duidelijke beëindiging aan het bouwvolume.

Het nieuwe bouwvolume heeft aan het Raamplein grotere verdiepingshoogtes (ruim 3,5 meter) dan aan de Raamstraatzijde en de verdiepingen zweven boven de monumentale muur. De pleinzijde krijgt hierdoor een statige uitstraling die goed aansluit de voormalige Handelsschool. De lagere verdiepingshoogtes aan de Raamstraat (iets meer dan 3 meter) sluiten aan op de gangbare verdiepingshoogte van de panden in de straat. De overgangszone van de verschillende verdiepingshoogtes zorgt voor geleding in de gevel.



Afbeelding: de gevel aan het Raamplein vormt met grote verdiepingshoogte zwevend boven de monumentale muur een representatieve gevel

Bovendien sluit het nieuwe bouwvolume door de sprong in verdiepingshoogtes aan op beide schalen van de projectlocatie: die van het Raamplein en die van de Raamstraat.

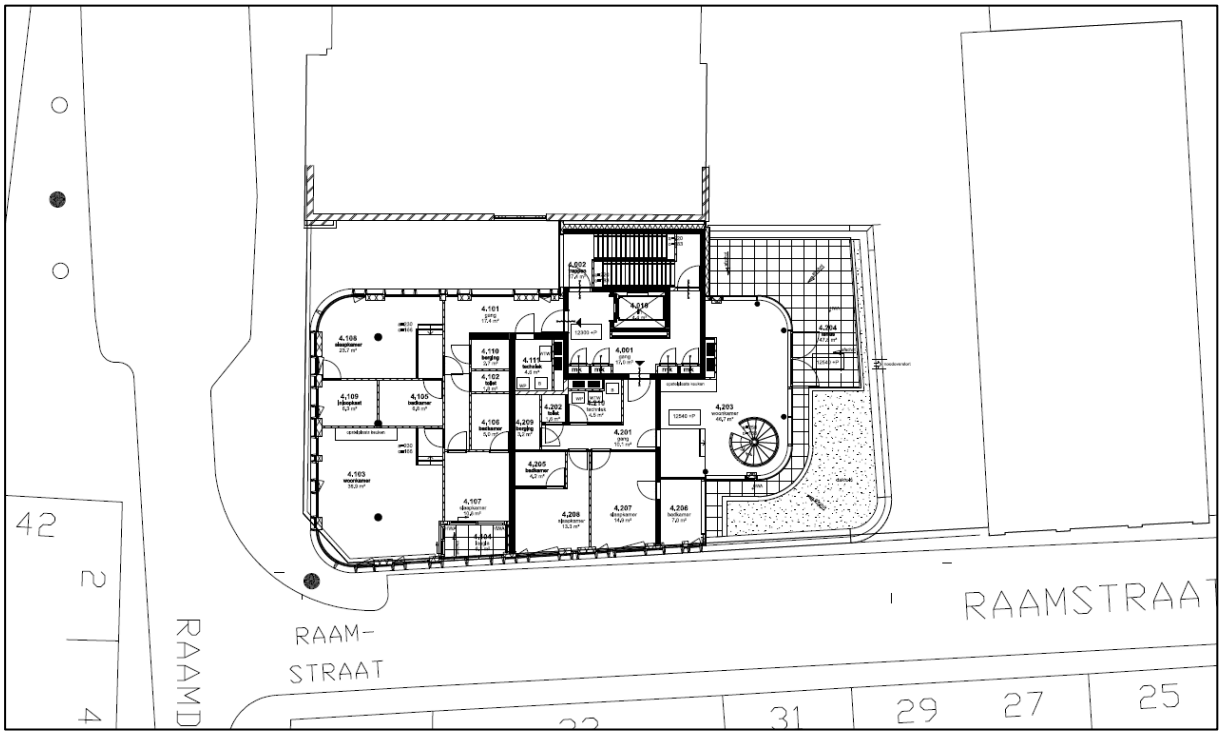
Alle woningen zullen beschikken over een individuele buitenruimte. Behalve het penthouse, die een dakterras krijgt bovenop de 4e verdieping, worden alle appartementen uitgevoerd met serres. De gevelritmiek van de verticale vinnen gaat voor de serres langs om het eenduidige gevelbeeld niet te verstoren.
De serres zijn functioneel als buitenruimte, maar worden ook ingezet om de woningen te ventileren op de geluidbelaste geveldelen. De serres zijn afsluitbaar door middel van een gehard glazen harmonica pui.



Afbeelding: serres aan de zijde van de Raamstraat

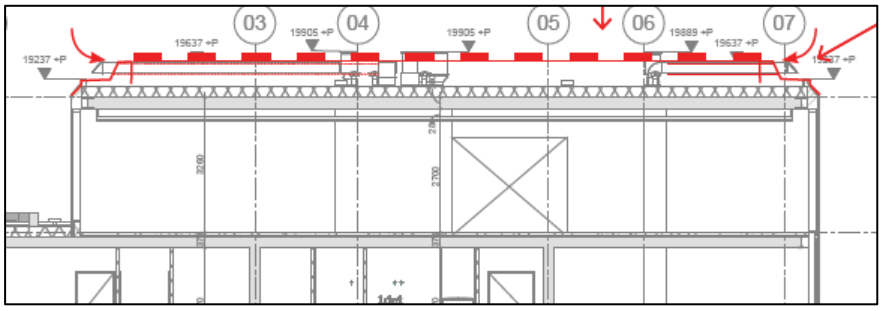
De daken op de verschillende niveaus worden deels als groene daken uitgevoerd. Op de vierde verdieping is een deel van het dak begaanbaar als buitenruimte (dakterras, zie de volgende alinea). Het overige deel van de daken is slechts incidenteel bereikbaar voor onderhoud van het groene dak en de gevel. Deze daken worden voorzien van een aanlijnvoorziening om veilig onderhoud te kunnen plegen. Langs de gevel wordt een smalle verharde strook gemaakt om de gevel en het groene dak eenvoudig te kunnen bereiken.

Het dakterras (ten behoeve van het penthouse) komt aan de noordoostzijde van de projectlocatie en zal grenzen aan het binnenterrein van het bouwblok. De omvang van het dakterras bedraagt circa 48 m². Het dakterras krijgt een balustrade met een hoogte van 1 meter.



Afbeelding: het met een ruitarcering aangegeven dakterras 4e verdieping

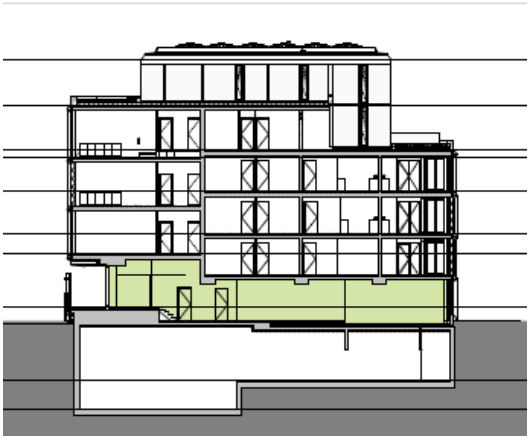
De aanzuigkanalen van het gebouw zijn voorzien op het dak van de opbouw. Vanwege de noodzakelijke relatie met de buitenlucht kunnen deze niet geheel inpandig worden geplaatst. Om het daklandschap niet te verstoren wordt er een extra dakrand (terugliggend en uit het zicht) bij de opbouw toegepast om de aanzuigkanalen in de opbouw te integreren. De opbouw ligt terug ten opzichte van de gevels aan het Raamplein en de Raamstraat. De aanzuigkanalen zullen zodoende geheel uit het zicht worden gehouden. Verder komt er bovenop het dak van de opbouw een kleine laag met zonnepanelen. Deze zonnepanelen worden eveneens afgeschermd door de extra dakrand rondom de opbouw.



Afbeelding: schematische weergave laag met zonnepanelen boven de technische installaties bovenop de opbouw

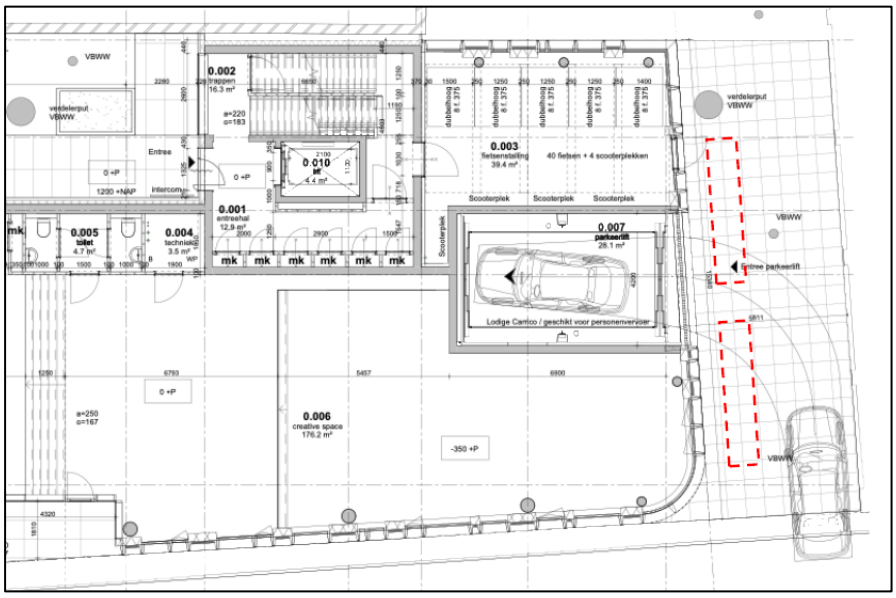
Alle andere installaties van het gebouw worden inpandig opgelost.

Onder het nieuwe bouwvolume is een éénlaagse kelder met een oppervlak van circa 305 m² voorzien. Deze kelder krijgt een diepte van 4,5 tot 6,5 meter en is bedoeld voor autoparkeren (zie ook de navolgende subparagraaf).



Afbeelding: doorsnede van het nieuwe bouwvolume met de kelder

Direct ten (noord)oosten van het bouwvolume zullen twee infiltratiekratten in de bodem worden aangebracht. Deze infiltratiekratten krijgen ieder een (horizontale) omvang van 5 bij 1 meter. De kratten zijn 0,5 meter hoog en dragen bij aan een duurzame hemelwaterafvoer doordat de kratten het regenwater tijdelijk opslaan en langzaam laten infiltreren in de bodem.



Afbeelding: de positie van de rode stippellijn aangegeven infiltratiekratten

2.3.2. Gebruik

Het nieuwe bouwvolume biedt plek aan appartementen in de vrije sector en een commerciële ruimte:

- Woningen: Op de verdiepingen komen 10 appartementen, waaronder ook een penthouse. De woningen zijn bereikbaar via trap en lift, gelijkvloers en levensloopbestendig. Van de 10 appartementen krijgen 3 appartementen een bruto vloeroppervlak (bvo) tussen 75 en 100 m², 6 appartementen een bvo tussen 125 en 150 m² en het penthouse een bvo van meer dan 150 m² (namelijk 286 m²).
  Er komt een centrale entree voor de appartementen. Deze entree is te bereiken via de al aanwezige opening in de monumentale tuinmuur. De entree van de appartementen komt tussen de nieuwbouw en de voormalige Handelsschool, in het verlengde van de opening in de monumentale muur.
- Commerciële ruimte (creative space): In de begane grond komt een werkruimte van 205 m² bvo ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies. Bij creatieve functies gaat het om functies die tot de branches kunsten, media & entertainment en/of creatief zakelijke dienstverlening behoren, zoals kunstgalerieën en –expositieruimten, uitgeverijen, ontwikkelingsbedrijven van (computer)games, websites en/of applicaties mobiele telefonie, fotografiebedrijven, productiebedrijven van (video- en televisie)films en muziek, architecten- en technische ontwerp- en adviesbureaus, reclameontwerp- en –adviesbureaus en interieur- en modeontwerp- en adviesbureaus en andere daarmee gelijkgestelde bestemmingen.
  Het idee bij de werkruimte(s) is dat creatievelingen samen aan projecten kunnen werken en dat ze gebruik kunnen maken van verschillende gemeenschappelijke faciliteiten. Ook zal er ruimte gegeven worden aan kunstenaars en specialisten om workshops en lezingen te organiseren. Daarnaast kan de ruimte gebruikt worden als galerie.
  De inrichting van de ruimte zal gericht zijn op samenwerken en inspireren. Het zal zoveel mogelijk een open ruimte zijn met verschillende opstellingen om de te kunnen

brainstormen, overleggen of juist rustig te werken.
De entree van de commerciële ruimte is voorzien aan de zijde van het Raamplein, in de terugliggende gevel van de begane grondlaag.

Onder het gebouw komt een kelder. Deze kelder is bedoeld voor het parkeren van 16 auto's. Het parkeren van auto's zal plaatsvinden via een parkeerlift. Deze parkeerlift komt aan de kant van het gymnastiekgebouw. Daar komt ook op de begane grond een gelijkvloerse gemeenschappelijke fietsenstalling. Deze biedt plek aan 40 fietsparkeerplaatsen en 3 scooterparkeerplaatsen.

2.4. Functionele behoefte

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Om deze vraag te beantwoorden is de beoogde ontwikkeling aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" getoetst. Deze is sinds 1 juli 2017 vereenvoudigd.

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

> "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn daarbij enkele lijnen uitgezet. 'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling omvat de realisatie van 10 woningen en circa 205 m² b.v.o. aan creative space (werkruimte(s) waar kantoor en/of creatieve functies zijn toegestaan). De beide functies zijn afzonderlijk gezien niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook als de functies in samenhang met elkaar worden bekeken is het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het programma voor de functies is in beide gevallen lager dan de ondergrens die 'in beginsel' vanuit jurisprudentie is aangegeven, waarbij de aard en omvang van de creatieve space met 205 m² zodanig kleinschalig is dat ook in samenhang met 10 woningen niet alsnog sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden. Volledigheidshalve is wel ingegaan op de behoefte aan beide functies.

2.4.1. Woningbehoefte

In het regionaal woonakkoord tussen Amsterdam en de provincie Noord-Holland is één van de uitgangspunten dat jaarlijks sprake is van de productie van 15.000 woningen. Met realisatie van de beoogde woningen wordt een bijdrage geleverd aan de jaarlijkse productie van woningen.

Ook uit het gemeentelijke beleid volgt dat er behoefte is aan extra woningen en volgt dat de voorkeur uitgaat naar verdichting. De te realiseren woningen hebben een oppervlakte van minimaal 80 tot maximaal 225 m². De in totaal tien appartementen bestaan uit zes woningen < 100 m², drie woningen van circa 115 m² en één woning van circa 225 m². Hiermee is sprake van enige diversiteit in het te realiseren woonprogramma en wordt derhalve een bijdrage geleverd aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod in de binnenstad. De woningen zijn bedoeld voor verhuur in de vrije sector. Vanwege de locatie, de oppervlakte en de kwaliteit is sprake van appartementen in het hogere segment. De uitstraling en ligging van het gebouw leent zich goed voor deze doelgroep. Daarnaast wordt voorzien in een eigen buitenruimte en berging bij de woningen en is iedere woning levensloopbestendig uitgevoerd. Hiermee wordt ingespeeld op de specifieke behoefte aan woningen op een centrumlocatie als deze.

2.4.2. Behoefte overige functies

De aard en omvang van de creative space is met 205 m² b.v.o. zodanig beperkt van omvang dat deze in een gebied als Amsterdam buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het bepalen van de behoefte. Beleidsmatig gezien is er bovendien sprake van behoefte aan gemengde woon-werklocaties waarin in flexibele werkruimten wordt voorzien. Het realiseren van flexibele ruimten leidt tot de mogelijkheid om goed in te kunnen spelen op de economische dynamiek.

Gezien de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van culturele voorzieningen en creatieve instellingen sluit het programma met creative spaces goed aan. De voorgenomen invulling past bij de reeds aanwezige functies in de omgeving. De creative spaces geven aan jonge creatievelingen een fysieke ruimte voor uitdrukking van creativiteit, maar ook ruimte voor randzaken die hier verband mee houden. Enerzijds bieden creative spaces een atelierruimte en anderzijds een ruimte die (incidenteel) gebruikt kan worden als kantoor of overlegruimte. Hiermee wordt de flexibiliteit gerealiseerd waar behoefte aan is zoals volgt uit het regionaal - en het gemeentelijk beleid.

2.4.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het toestaan van de beoogde herontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Alhoewel de Ladder voor duurzame verstedelijking op het onderhavige project niet van toepassing is, zijn de nut en noodzaak van de ontwikkeling evengoed aangetoond.

2.5. Het tijdspad van de activiteit

Zodra de vergunningsprocedure is doorlopen en de omgevingsvergunning in werking is getreden, zal worden gestart met de verwezenlijking van het project. De bedoeling is om de werkzaamheden in 2026 te starten waarna het project in 2026/2027 zal worden opgeleverd. Na realisatie is het project voor onbepaalde tijd.

2.6. Productieproces of wijze van aanleg

De huidige aanbouw wordt gesloopt waarna het terrein geschikt zal worden gemaakt voor de realisatie van de nieuwe bebouwing. Vervolgens zal de nieuwbouw worden gerealiseerd.

Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen of van productie van afvalstoffen. Wel is sprake van afvoer van bouw- en sloopafval, en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van afval e.d. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van bedrijfsafval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

2.7. Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

De projectlocatie ligt in een hoogstedelijk dynamisch gebied met een hoge mate van menging van diverse functies. Er zijn momenteel in de omgeving geen concrete ruimtelijke projecten in uitvoering of in voorbereiding waarvan de effecten het zeer lokale niveau ontstijgen.

3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

3.1. Functionele structuur

De projectlocatie bevindt zich op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat, in het zuidelijke gedeelte van de Jordaan. De Jordaan behoort tot de westelijke binnenstad. In de westelijke binnenstad zijn de woonfunctie en de werkfunctie redelijk met elkaar in balans. In de westelijke binnenstad wonen meer dan 26.000 mensen (peiljaar 2024).

Functies die naast wonen voorkomen zijn kantoren (vooral in de Grachtengordel) envoorzieningen op het gebied van onderwijs, religie en (ouderen)zorg). Winkels, hotels, restaurants en cafés zijn in de westelijke binnenstad relatief veel aanwezig. Deze functies komen vooral voor aan de Elandsgracht, Rozengracht, de Westerstraat en de Negen Straatjes.

De Passeerdersgrachtbuurt, waar de projectlocatie toe behoort, heeft momenteel een gemengd karakter van wonen, voorzieningen en werken waarbij de woonfunctie overheerst (59%).

De voorgenomen activiteiten ter plaatse van de projectlocatie passen in de omgeving. Van een voor nieuwe activiteiten kwetsbaar gebied is geen sprake.

3.2. Beschermd stadsgezicht en UNESCO Werelderfgoed

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht en het UNESCO-Werelderfgoed.

3.2.1. Beschermd stadsgezicht

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de gehele Amsterdamse binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht, dit met uitzondering van de Planciusbuurt en delen van de westelijke en oostelijke eilanden. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan ‘Westelijke binnenstad’ regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3. Er worden bepaalde eisen gesteld aan

panden die deel uitmaken van een orde, dan wel de omgeving van panden die van een bepaalde orde zijn.

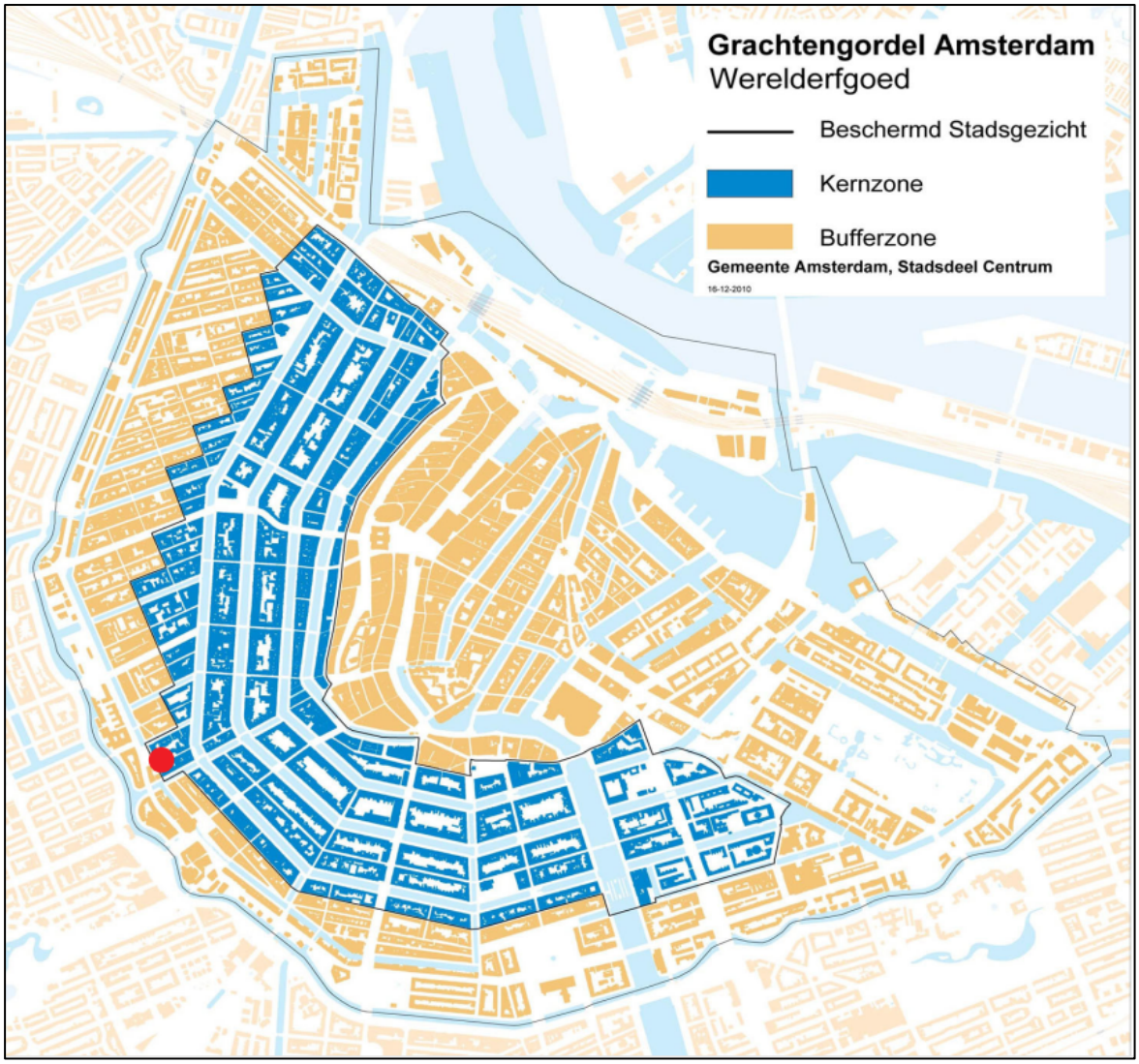
De projectlocatie is deels bebouwd met een gebouw dat tot orde 3 behoort. Het betreft bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Voor de sloop van het gebouw is in 2023 een sloopvergunning verleend (OLO-nummer 7180435).

De aan de projectlocatie grenzende voormalige Handelsschool is aangewezen als orde 1. Het gehele gebouwencomplex is als rijksmonument aangewezen en zodoende beschermd. Dat geldt ook voor de tuinmuur ter plaatse van de projectlocatie. De tuinmuur is ingepast in het ontwerp terwijl met het naastgelegen voormalige schoolgebouw rekening is gehouden doordat de gevel over een breedte van 3 meter terug komt te liggen (tot een diepte van 12,5 meter).

3.2.2. UNESCO Werelderfgoed

Op 1 augustus 2010 is d zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit waardevolle culturele en architectonische erfgoed. Met dit erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan.

De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'), het gebied dat is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de bufferzone. De bufferzone is aangewezen als een extra beschermingsgebied om de kernzone. De buitengrenzen van de bufferzone komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht.



Afbeelding: Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam, de projectlocatie is met een rode cirkel aangegeven

Het plangebied ligt in de kernzone van het UNESCO gebied.

Nieuwbouw is in de binnenstad vaak onderwerp van discussie. Het huidige welstandsbeleid ziet er op toe dat nieuwbouwplannen passen in de context van het beschermde stadsgezicht. Met de aanwijzing van de grachtengordel als Werelderfgoed behoren ook de Uitzonderlijke universele waarde en de authenciteit en integriteit tot de 'context' waarin nieuwbouwplannen moeten worden ingepast.

De beoogde nieuwbouw dient, net als andere nieuwbouwplannen in het UNESCO gebied, te voldoen aan het huidige welstandsbeleid zodat het nieuwbouwplan in de context van het beschermd stadsgezicht wordt ingepast.

3.2.3. Beoogde herontwikkeling

Bij de herontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de ligging binnen het beschermd stadsgezicht en de kernzone van het UNESCO gebied. Zo is ter plaatse van de

projectlocatie geen sprake van hoogbouw. In het UNESCO-gebied (kerngebied en bufferzone) is volgens het hoogbouwbeleid sprake van hoogbouw in geval van bebouwing van 15 meter of meer waarbij de bebouwing 25% hoger wordt dan de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling heeft een bouwhoogte van circa 15,5 tot 18 meter en is daarmee niet 25% hoger dan de naastgelegen voormalige Handelsschool (bouwhoogte 23 meter) en het jaren 80-complex aan het Raamplein (16 tot 19 meter). In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af zodat deze aansluit op de gemiddelde gebouwhoogte in die straat. Er wordt zodoende niet voorzien in de realisatie van hoogbouw.

De beoogde herontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het beschermd stadsgezicht en het werelderfgoed. In de afgelopen jaren heeft veelvuldig afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) plaatsgevonden. Het voornemen om op de projectlocatie nieuwbouw te realiseren is voor het eerst op 22 november 2017 voorgelegd in het kader van een conceptaanvraag. Nadien is het aangepaste plan nog enkele malen voorgelegd aan de CRK en er is door bureau Van Stigt een plan van aanpak opgesteld voor demontage en herbouw van de monumentale muur (zie bijlage).

Na de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning op 14 juli 2022 is het bouwplan op 21 juni 2023 en 16 augustus 2023 behandeld door de CRK. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp. Het aangepaste ontwerp van de nieuwbouw is vervolgens door de CRK behandeld op 20 december 2023. De commissie is van mening dat de aansluiting op het monument zorgvuldig is. Bij de eerdere behandeling op 21 juni 2023 was de Commissie al tot het oordeel gekomen dat de nieuwbouw zich door zijn volume-opbouw en toegepaste materialen en architectonische middelen binnen de historische stedelijke omgeving voegt. Het ontwerp is door de CRK akkoord bevonden onder voorwaarden. De door de CRK gestelde voorwaarden hebben betrekking op de herbouw van de monumentale muur. De voorwaarden zijn dat:

- een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende bouwkundige elementen;
- de metselstenen voor herstel, vóór demontage van de muur geselecteerd en ter beoordeling voorgelegd worden;
- een restauratie-architect wordt betrokken bij de werkzaamheden.

De gestelde uitvoeringsvoorwaarden zijn verwerkt in het werkplan en onverminderd van toepassing.

4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn (de uitkomsten van de onderzoeken naar) de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 behelst het project het oprichten van een nieuw gebouw ter plaatse van een momenteel verhard parkeerterrein. Het bereik van het mogelijke effect beperkt zich tot de directe omgeving, omdat significante wijzigingen op de omgeving op het gebied van verkeer, geluid of luchtkwaliteit niet worden verwacht. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten. Deze conclusie volgt uit de uitgevoerde onderzoeken die verderop in dit hoofdstuk staan beschreven.

De projectlocatie behelst de hoek van het Raamplein met de Raamstraat. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken. In voorliggend geval omvat het studiegebied grofweg de wegen in de omgeving, die zorgen voor de ontsluiting voor auto- en het fietsverkeer. Er is in dit geval sprake van een onomkeerbare ontwikkeling.

4.1. Verkeer en vervoer

4.1.1. Autoverkeer

De herontwikkeling die op de projectlocatie mogelijk wordt gemaakt leidt niet tot een aanpassing van de verkeersstructuur doordat de bestaande wegen gehandhaafd blijven. Gemotoriseerd verkeer dat van en naar de projectlocatie rijdt zal daardoor, net als in de huidige situatie, voornamelijk via het Raamplein en de Raamstraat rijden.

Door de nieuwbouw kan er extra verkeer op de omliggende wegen gaan ontstaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om na te gaan of de bestaande verkeersstructuur het verkeer na herontwikkeling op een goede manier kan afwikkelen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met eventuele concrete plannen in de omgeving.

In de omgeving is vooralsnog geen sprake van een ander concreet project waar rekening mee dient te worden gehouden. Er zijn wel enkele plannen in voorbereiding maar deze zijn nog niet voldoende uitgewerkt om rekening mee te kunnen houden.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie als gevolg van het project is de meest recente CROW-publicatie (‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’, publicatie 744) geraadpleegd . Voor de creative spaces is aangesloten bij een bedrijfsverzamelgebouw omdat creative spaces niet als zodanig zijn opgenomen in de CROW. Een bedrijfsverzamelgebouw heeft een hogere verkeersaantrekkende werking dan een kantoor. Voor de berekening van de verkeersgeneratie hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend:

- 7 huurwoningen, appartementen vrije sector > 100 m², centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 3,4 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- 3 huurwoningen, appartementen vrije sector 75-100 m², centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 1,5 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- 205 m² b.v.o bedrijfsverzamelgebouw– centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 4,9 verkeersbewegingen per 100 m² per etmaal.

Op basis van het bouwplan leidt dit tot een verkeersgeneratie van maximaal 39 vervoersbewegingen per etmaal (7 * 3,4 + 3 * 1,5 + 2,05 * 4,9 =38,35) in de toekomstige situatie. Daarnaast kent de te slopen aanbouw een (beperkte) verkeersgeneratie afhankelijk van de gekozen functie. Deze verkeersgeneratie van de bestaande situatie komt in mindering op de verkeersgeneratie van het bouwplan, waardoor de toename van de verkeersgeneratie in werkelijkheid iets lager zal zijn. Los daarvan kan een verkeersgeneratie van maximaal 39 vervoersbewegingen per etmaal op een goede manier via de bestaande ontsluitingen worden afgewikkeld.

Conclusie
Het onderwerp verkeer geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu, de omgeving van de projectlocatie en de rest van de binnenstad is niet aan de orde.

4.1.2. Parkeren auto

In de westelijke binnenstad geldt betaald parkeren. Het parkeertarief bedraagt momenteel € 7,76 per uur. In het navolgende wordt ingegaan op het parkeren vanwege de woningen, de creative spaces en de voormalige Openbare Handelsschool (Raamplein 1).

Wonen
In de Nota Parkeernormen Auto is de locatie van de beoogde nieuwbouw aangemerkt als een A-locatie. Bij dergelijke locaties is sprake van een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de nota is voor woningen binnen een A-locatie een parkeernorm van minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. De woningen worden uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning voor parkeren op straat aan te vragen.

Gelet op de parkeernormen mogen in totaal minimaal 0 en maximaal 10 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd worden. In de kelder komt een parkeervoorziening met 10 parkeerplaatsen voor de bewoners. Bewoners met een eigen auto parkeren zullen daarom niet op straat te parkeren, ook vanwege het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een bewonersvergunning en er in de omgeving 24/7 betaald parkeren geldt.

Bezoekers van de woningen die met de auto komen kunnen deze parkeren in één van de parkeervakken op straat. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat er op relevante momenten (doordeweekse avonden en zaterdagmiddag) voldoende plek in de omgeving is. Vanwege het

parkeertarief is de verwachting dat het aantal bezoekers dat met de auto komt beperkt zal zijn. Parkeeroverlast vanwege bezoekers is dan ook niet te verwachten.

Creative spaces
In de Nota Parkeernormen Auto is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² bvo bedrijf/kantoor opgenomen. Voor overige niet-woonfuncties zijn actuele kencijfers van CROW uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

Voor de parkeervraag dient uit te worden gegaan van de functie met de hoogste parkeerbehoefte (worst-case):

- Binnen een A-locatie geldt een maximumnorm van 1 parkeerplaats per 250 m² b.v.o. kantoor.
- Zoals ook in subparagraaf 2.3.2 is omschreven gaat het bij creatieve functies om een functie die tot de branches kunsten, media & entertainment en/of creatief zakelijke dienstverlening behoort, zoals kunstgalerieën en –expositieruimten, uitgeverijen, ontwikkelingsbedrijven van (computer)games, websites en/of applicaties mobiele telefonie, fotografiebedrijven, productiebedrijven van (video- en televisie)films en muziek, architecten- en technische ontwerp- en adviesbureaus, reclameontwerp- en –adviesbureaus en interieur- en modeontwerp- en adviesbureaus. Een deel van de genoemde activiteiten zijn aan te merken als een kantoorfunctie. Voor de creatieve functies die niet als kantoorfunctie zijn aan te merken zijn de actuele kencijfers van CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. De activiteit met het hoogste parkeerkencijfer betreft een atelier, aangezien dit een vorm van detailhandel betreft en er voor ‘detailhandel’ een parkeerkencijfer van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m³ bvo door CROW is aangegeven. Bij circa 205 m² komt dat neer op 5,5 parkeerplaatsen. De hoogte van het aantal parkeerplaatsen wordt voor een groot deel bepaald door een hoog aandeel bezoekers. Daarbij kan de kanttekening worden gemaakt dat een galerie een specifieke vorm van detailhandel is waar in de praktijk minder vaak gelijktijdig bezoekers aanwezig zijn dan bij een reguliere winkel. De parkeerbehoefte van 5,5 parkeerplaatsen is daarmee een overschatting.

In de parkeervoorziening komt voor de creative spaces 1 parkeerplaats ten behoeve van werknemer(s). Eventuele bezoekers van de creative spaces die met de auto komen krijgen geen toegang tot de parkeervoorziening. Zij zullen hun auto dan parkeren in één van de parkeervakken op straat. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat er op relevante momenten (doordeweekse middagen en zaterdagmiddag) nog plek in de omgeving is. Weliswaar is de parkeerdruk op doordeweekse middagen aan de hoge kant maar ook dan zijn er nog enkele plekken beschikbaar, o.a. op het Raamplein en aan de Passeerdersgracht.

Vanwege het parkeertarief is de verwachting dat het aantal bezoekers dat met de auto komt beperkt zal zijn. Parkeeroverlast vanwege bezoekers van de creative spaces is dan ook niet te verwachten.

Voormalige Openbare Handelsschool (Raamplein 1)
In de parkeerkelder zijn 5 extra parkeerplaatsen gereserveerd voor Raamplein 1. Deze parkeerplaatsen dienen als vervanging van de vijf parkeerplaatsen die Raamplein 1 in de huidige situatie ook in gebruik heeft op grond van privaatrechtelijke afspraken. Raamplein 1 heeft op basis van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid exclusief recht op 5 parkeerplaatsen op het dienende perceel (perceel van de ontwikkeling), hetzij op het huidige parkeerterrein, hetzij in een te bouwen parkeergelegenheid als onderdeel van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Gelet op het voorgaande leidt het project tot een toename van de parkeerbehoefte. In de kelder van de nieuwbouw is daarom ruimte om maximaal 16 auto's te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto en zal er geen sprake zijn van parkeeroverlast in de buurt. Bewoners worden conform de Nota Parkeernormen Auto uitgesloten van een parkeervergunning.

Het onderwerp autoparkeren geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu, de omgeving en de rest van de binnenstad is niet aan de orde.

4.1.3. Parkeren fiets en scooter

Om parkeeroverlast van fietsen en scooters te voorkomen is het van belang om voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen te maken. In de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn voor niet-woonfuncties diverse parkeernormen opgenomen, terwijl voor de woonfuncties en scooters richtlijnen zijn aangegeven.

Op de projectlocatie is er in de nieuwe situatie ruimte voor 40 fietsparkeerplaatsen. Op basis van de toepassing van de parkeernormen en richtlijnen is er een behoefte aan 38 fietsparkeerplaatsen berekend. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeerbehoefte.

Conclusie
De beoogde herontwikkeling voldoet aan de Nota Fiets en Scooter.

Het onderwerp fiets- en scooterparkeren geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu, de omgeving van het plangebied en de rest van de binnenstad is niet aan de orde.

4.2. Geluid

De beoogde herontwikkeling voorziet in nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Ten behoeve van deze nieuwe geluidgevoelige functies is door Peutz akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage). Ook is een aanvullende berekening uitgevoerd omdat in december 2023 de maximum snelheid voor gemotoriseerd verkeer is verlaagd naar 30 km/u, behalve voor trams en bussen. Voor de geluidsbelasting is daardoor alleen nog het tram- en busverkeer op de Marnixstraat relevant. Door Peutz is daarom een aanvullende notitie opgesteld (zie eveneens de bijlage).

Uit het onderzoek blijkt dat het tram- en busverkeer op de Marnixstraat leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 56 dB op de gevels van de toekomstige woningen. De geluidsbelastingen op de gevels zijn daarmee hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen (48 dB) maar lager dan de maximale waarde waar ontheffing voor kan worden verleend (63 dB).

Uit het onderzoek blijkt verder dat alle woningen zullen worden voorzien van een stille zijde. Er wordt daarmee voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn of niet effectief is het voornemen om een hogere grenswaarde te verlenen voor de geluidsbelasting van 56 dB.

Conclusie
Gelet op het onderzoek van Peutz zijn er vanwege het geluid geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de woningen. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Er is daardoor geen MER noodzakelijk.

4.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat dat de beoogde herontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien het project betrekking heeft op 10 woningen en 205 m² creatieve spaces en de verkeersaantrekkende werking hiervan beduidend minder is dan die van 1.500 woningen, kan geconcludeerd worden dat het project “niet in betekenende mate” is en derhalve geen nadelige gevolgen voor luchtkwaliteit heeft. Er zijn derhalve geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het project. Dit geldt zowel voor de projectlocatie als het studiegebied. Er is daarom geen MER noodzakelijk.

4.4. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek worden gedaan naar individueel en/of groepsrisico.

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Het project ligt ook niet in de nabijheid van een route van gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet aan de orde. Er zullen geen belangrijke

nadelige gevolgen voor het milieu zijn als gevolg van het project. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Een MER is derhalve niet nodig.

4.5. Water

4.5.1. Oppervlaktewater

De projectlocatie is momenteel geheel verhard als parkeerterrein of bebouwd met een aanbouw. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot een uitbreiding van het verharde oppervlak. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

4.5.2. Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied van een waterkering

4.5.3. Grondwater

Bij de nieuwbouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd die op verschillende diepten ontwikkeld gaat worden. Dit kan gevolgen hebben voor de grondwaterhuishouding. Er dient daarom grondwaterneutraal gebouwd te worden. Dit houdt in dat de doorstroming van grondwater op kavelniveau niet verminderd mag worden.

Door Crux Engineering BV is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In het onderzoek is geadviseerd om een grondverbetering uit te voeren door grindkoffers aan de buitenzijde van diepere kelderonderdelen te realiseren en zandkoffers te realiseren in combinatie met een grondverbetering het overige deel van de kelder.

De mitigerende maatregelen zijn getoetst aan de hand van een debietsberekening op kavelniveau en voldoen aan de voorwaarde dat de volgende uitgangspunten worde gehanteerd:

- Een doorlatendheid van 25m/d voor zandsleuven en 100 m/d voor grindkoffers;
- Grindkoffers en zandkoffers zijn elk 0,50 meter breed;
- Een grondverbetering van 0,50 meter onder het overige deel van de kelder wordt toegepast.

De barrièrewerking van de kelder en de beschreven maatregelen zijn reeds getoetst door het Hoogheemraadschap AGV en positief bevonden.

4.5.4. Hemelwaterberging

In de Hemelwaterverordening is bepaald dat voor nieuwbouw een norm geldt voor de opvang van een regenbui (minimaal 70 liter hemelwater per m ² te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 70 uur af te voeren). Bij het project wordt door de toepassing van infiltratiekratten voldaan aan de in de Hemelwaterverordening gestelde eisen ten aanzien van de opvang van een regenbui.

4.5.5. Conclusie

Gelet op het voormelde zijn negatieve effecten op de waterkering en het oppervlakte- en grondwater niet aan de orde. Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding daarom geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor de projectlocatie als het studiegebied. Er is op dit onderwerp dan ook geen MER noodzakelijk.

4.6. Bodem

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik als gevolg van een ruimtelijk plan. Door Crux is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt dat de grond overwegend licht verontreinigd is met de stoffen waarop is onderzocht. Hierop zijn enkele uitzonderingen:

- In de venige ondergrond is zeer plaatselijk een sterke verontreiniging met kwik aangetoond (boring 04, traject 4,5-5,0 m-mv) (zie figuur 88 voor locatie boringen). Van de venige ondergrond zijn in totaal 8 deelmonsters separaat geanalyseerd, waarbij er in slechts één monster een sterk verhoogd gehalte is aangetoond. De overige venige ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd. Er is waarschijnlijk sprake van een lokale spot en is er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigde grond) met kwik.
- In de kleiige tussenlaag op het oostelijk terreindeel (boringen 06, 101 en 103) zijn sterke verontreinigingen met koper en lood aangetoond. In de kleilaag bij de boringen 01, 03 en 04 zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond. Op basis van de afstand tussen de boringen en de dikte van de kleilaag (minimaal 0,5 m) is circa 50 m³ sterk verontreinigd en is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanvullend onderzoek naar de omvang van de aangetoonde verontreinigingen wordt voor de geplande werkzaamheden niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek is het perceel niet zomaar geschikt voor nieuwbouw. De binnen de projectlocatie aangetoonde sterke verontreinigingen zullen gesaneerd worden zodat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het toekomstige gebruik (verwijderen sterke verontreiniging en/of afdekken door duurzame afdeklaag). De benodigde meldingen (graven en saneren) zullen ter zijner tijd worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Na sanering zal de bodem geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er zullen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Een MER is derhalve niet nodig.

4.7. Ecologie

Voor de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. In en rondom de binnenstad van Amsterdam zijn geen natuurgebieden aanwezig maar bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal wel rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen

planten- en diersoorten op de projectlocatie zelf en eventuele stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

4.7.1. Soortenbescherming

Door ecologisch adviesbureau Mertens B.V. is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt dat de negatieve effecten op beschermde soorten is uitgesloten. De herontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor beschermde flora en fauna en voldoet aan de Wet natuurbescherming. Wel dient er tijdens de diverse werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige broedvogels tijdens het broedseizoen).

4.7.2. Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Het is echter wel noodzakelijk om te kijken of de beoogde herontwikkeling kan leiden tot stikstofdepositie ter plaatse van één of meerdere Natura 2000-gebieden. Door Hedgehog Company B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten van het bouwplan op Natura 2000-gebieden zie bijlage). In het onderzoek is de aanleg- en gebruiksfase berekend. Uit het onderzoek blijkt dat op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de Wet natuurbescherming.

4.7.3. Conclusie

Er worden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een MER is vanwege ecologie niet noodzakelijk.

4.8. Archeologie

De projectlocatie is gelegen in de westelijke binnenstad en er is een kelder voorzien. In 2017 is daarom een archeologische quickscan uitgevoerd door Monumenten en Archeologie (zie bijlage). Hieruit bleek dat voor de planlocatie een hoge verwachting en beleidscategorie 2 geldt. Aangezien de voorgenomen bodemingreep groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 0,5 meter beneden maaiveld is het project niet uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Verificatie van de archeologische verwachting vindt plaats op basis van een proefsleuvenonderzoek (IVO-p). Bij een positieve waardering vindt aansluitend een opgraving plaats. De onderzoeksstrategie dient nader te worden vastgesteld op basis van een Programma van Eisen (hierna: PvE). Dit PvE is opgesteld op 27 juli 2018 waarna vervolgens aan de hand van het PvE het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden.

Uit het door Monumenten en Archeologie uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (zie bijlage) blijkt dat de begraafplaats die ooit op een deel van de projectlocatie aanwezig is geweest (zie paragraaf 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing) tot 2,5 meter diepte is geruimd en dat er geen intacte begravingen meer aanwezig waren. Wel bevatte de bodem plaatselijk tot 2,5 m onder maaiveld

losse skeletonderdelen. Op het diepste niveau bleken resten van de aarden stadswal uit 1613 aanwezig. Op basis van deze resultaten is de voorspelde archeologische verwachting ten aanzien van de aanwezigheid van begravingen voor dit deel van de projectlocatie bijgesteld. Vervolgonderzoek zal zich hier dan ook beperken tot een archeologische begeleiding van de civieltechnische ontgraving en zich primair richten op de documentatie van de stadswal. Om deze reden wordt een archeologische opgraving opgenomen in de verdere ontwikkeling van de planvorming. De uitgangspunten van het veldonderzoek en archeologische randvoorwaarden voor de civieltechnische uitvoering van het bouwplan worden vastgelegd in een Plan van Aanpak, welke zal zijn gebaseerd op het al eerder opgestelde Programma van Eisen.

Daarnaast dient bij de civieltechnische ontgraving van de bovengrond rekening gehouden te worden met het zeven van de af te voeren grond in verband met het verzamelen van de nog aanwezige menselijke skeletresten. Deze kunnen dan bij een begraafplaats in Amsterdam worden aangeboden ter herbegraving..

Een MER is vanwege archeologie niet nodig.

4.9. Cultuurhistorie

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzigingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De projectlocatie ligt binnen de begrenzing van het aangewezen beschermde stadsgezicht en binnen het gebied dat aangewezen is tot UNESCO werelderfgoed. De te slopen aanbouw op de projectlocatie is niet aangewezen als monument, de tuinmuur en het aangrenzende voormalige schoolgebouw van de Openbare Handelsschool zijn aangewezen als rijksmonument.

In subparagraaf 3.2 is al uitgebreid ingegaan op cultuurhistorie. Daaruit blijkt dat het project geen nadelige gevolgen voor het beschermd stadsgezicht of het UNESCO Werelderfgoed heeft aangezien het project ruimtelijk aanvaardbaar is. Een MER is voor dit aspect dan ook niet noodzakelijk.

4.10. Duurzaamheid

De beoogde woningen en creative spaces krijgen geen aansluiting op gas. Ook zullen de daken op de verschillende niveaus deels als groene daken worden uitgevoerd.

De warmte- en koudevraag van de nieuwbouw kan worden beperkt door een optimaal geïsoleerd gebouw, een goede oriëntatie en de juiste open/dichtverhoudingen in de gevels. Hiermee kan worden voldaan aan BENG indicator 1, de energiebehoefte van het gebouw.

Het gebouw wordt voorzien van vloerverwarming en -koeling. Warm tapwater wordt voorzien vanuit de warmtepompen met bodemlus (WKO). De ventilatie in de appartementen en de creative spaces wordt gebaseerd op mechanische toe- en afvoer met een hoog rendement op warmteterugwinning. Ook de ventilatie van de algemene verkeersruimten wordt op basis van mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning geventileerd. Op het dak van het gebouw worden PV-panelen geplaatst voor het opwekken van energie.

Het project zal een positief effect hebben op de duurzaamheid van het gebouw en hierdoor ook een positief effect op het milieu. Een MER is niet noodzakelijk.

5. Conclusie

Uit de effecten die in deze MER - Aanmeldnotitie zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling tot nieuwbouw op de projectlocatie geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor de projectlocatie als het studiegebied (de binnenstad). Geconcludeerd wordt dat er geen MER noodzakelijk is.