



Gemeente Amsterdam Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Raamplein 1 B.V.
Breguetlaan 36
1438 BC OUDE MEER

Datum **20 maart 2018**
Ons kenmerk BWT 2263233
Adres terrein naast Raamplein 1
Behandeld door ing 5.1, 2, e afdeling VerGUNningen
o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage Geen
Onderwerp Uitkomst concept aanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 april 2016 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met bestemming daarvan tot creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond, in totaal 5 woningen op de verdiepingen en een kelder met een inpandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplaatsen.

Uw conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan, monumentenbeleid en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin-2' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren'. De gronden zijn bestemd voor tuinen en erven en voor parkeren, maximaal 15 parkeerplekken.

Strijdigheden

Bebouwing van de tuinbestemming is in strijd met het bestemmingsplan. Het project is in strijd met artikel 18 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken, als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Over het plan is meerder keren overleg gevoerd en er zijn een aantal aangepaste plannen overgelegd.

Dit advies is gebaseerd op:

- het tekeningenboekje d.d. december 2017
- de plattegrondtekening ontvangen per email op 9 januari 2018
- het akoestisch onderzoek d.d. 27 november 2017

Ruimte en Duurzaamheid adviseert om af te wijken van het bestemmingsplan om een gebouw op het terrein naast het HES gebouw (Raamplein 1) op te richten met een creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond, in totaal 5 woningen op de verdiepingen en een kelder met een inpandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplekken gelet op het volgende:

- Het terrein is bestemd tot 'Tuin – 2' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren'. Op het terrein zijn 15 parkeerplekken toegestaan.
- Het planologisch mogelijke gebruik en het feitelijke gebruik van het terrein is niet tuin maar parkeerterrein.
- Door het voorgestelde gebouw wordt het Raamplein en de hoek met de Raamstraat ruimtelijk omsloten. De bedrijfsruimte voor een creatieve functie op de begane grond levert tevens een bijdrage aan de levendigheid van het Raamplein en de Raamstraat.
- Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het plein en de omgeving.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient het volgende in acht te worden genomen:

- Het principe voor de geluidsluwe zijde aan de zijde van het HES gebouw (zoals voorgesteld op de plattegrondtekening, gemaald op 9 januari 2018) dient niet alleen op de 2^e verdieping maar ook op de 3^e verdieping te worden toegepast.
- Het akoestisch onderzoek dient op enkele onderdelen nog te worden aangepast. Deze wijzigingen kunnen in de volgende fase van de vergunningsverlening plaats vinden.
- Voor de parkeergarage gelden de volgende voorwaarden:
 - Er mogen maximaal 7 parkeerplaatsen worden gebruikt ten behoeve van de functies in het gebouw zelf (1 per woning en 2 t.b.v de bedrijfsruimte);
 - De aanvrager moet aantonen dat de overige (6) parkeerplaatsen verhuurd worden aan de bedrijven in het naastgelegen Warnergebouw;
 - Zowel de nieuwbouw als de bedrijven in het Warnergebouw worden uitgesloten van parkeervergunningverlening;
 - De aanvrager dient toekomstige gebruikers op de hoogte te stellen van de uitsluiting van parkeervergunningverlening.
- Voor de duidelijkheid: gebruik t.b.v. horeca is niet toegestaan. Om misverstanden te voorkomen dienen de tafels en stoelen die voor het gebouw aan de kant van het Raamplein getekend zijn uit het tekenwerk te worden verwijderd.
- De aanvraag omgevingsvergunning dient door de aanvrager te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij adviseren hiervoor een deskundig bureau in te schakelen.

- Voor het verlenen van een omgevingsvergunning dient een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te worden gesloten waarbij onder ander wordt vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

Welstand

Het project is op 22 november 2017 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

Op het voormalige schoolplein naast het voormalige HES gebouw wordt een appartementencomplex gebouwd met een grotendeel glazen gevel.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past op deze locatie, grenzend aan het monumentale HES gebouw.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau : Beschermd

Monument: de muur ter afscheiding van het voormalige schoolplein: Rijksmonument

Conclusie

De commissie is enthousiast over het voorliggende ontwerp. Op verschillende onderdelen wordt afgeweken van de criteria uit de welstandsnota. Een goede onderbouwing van deze onderdelen ontbreekt nog. De precieze uitwerking van het plan is van groot belang voor het eindbeeld van het gebouw. Het herbouwen van de monumentale muur past niet bij de restauratieve aanpak die voor monumenten geldt.

Onderbouwing

Het ontwerp van het gebouw heeft een overtuigende massa-opbouw die goed aansluit op de omliggende bebouwing. Door de verfijnde plastic van de gevel is het gebouw voldoende ondergeschikt aan het naastliggende monument.

Voor de verdere uitwerking van het plan is een onderbouwing van de volgende onderdelen noodzakelijk:

- *Voor de privacy van de appartementen zijn lamellen ontworpen die het zicht op de straat deels ontnemen. Maar het is niet duidelijk hoe er om wordt gegaan met de privacy van en eventuele lichtoverstraling op de bebouwing die recht tegenover het appartementengebouw staat.*
- *De wijze waarop de buitenruimtes in het plan zijn geïntegreerd, overtuigt nog niet. De serres aan de voorzijde lijken nu niet zichtbaar in het gevelbeeld. Maar hier zullen terrasmeubilair en planten geplaatst worden waardoor een ander gevelbeeld ontstaat. Ook wanneer de puien opengeschoven zijn, zullen de serres ogen als loggia's. Loggia's in de voorgevel zijn niet toegestaan in de binnenstad. Dakterrassen dienen volgens de criteria op de achterste helft van het dakvlak gepositioneerd te worden. Hieraan voldoet het plan niet. De commissie ziet nog geen reden om hier af te wijken van de*

criteria, omdat het terras duidelijk zichtbaar is vanuit de Raamstraat.

- Het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en dient bemonsterd te worden.*
- De buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen.*
- Installaties zullen intern moeten worden geplaatst.*
- Volgens de welstandsnota is het toepassen van een borstwering in de plint vereist. Er is geen onderbouwing geleverd waarom daarvan afgeweken kan worden.*
- Een hoogwaardige detaillering is van belang voor dit bijzondere gebouw op deze bijzondere locatie.*

Op 7 december 2017 is er een aangepast project ingediend. Het aangepaste project is op 7 februari 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding

In het gewijzigde plan voor het appartementencomplex op het voormalige schoolplein naast het voormalige HES gebouw, zijn enkele wijzigingen aangebracht.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past op deze locatie, grenzend aan het monumentale HES gebouw.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau : Beschermd

Monument: de muur ter afscheiding van het voormalige schoolplein: Rijksmonument

Conclusie

Het ontwerp is verbeterd door de toegevoegde privacyschermen en een plint ter plaatse van de aansluiting op het maaiveld.

Voor de uitwerking van de nieuwbouw op deze locatie is een hoogwaardige detaillering van groot belang voor het eindbeeld van het gebouw. Voor de reconstructie van de monumentale muur dient een overtuigend werkplan aangeleverd te worden. De loggia's/serres aan het Raamplein zijn in de huidige vorm nog niet overtuigend.

Onderbouwing

Voor de uitwerking van het plan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering verduidelijkt moeten worden.*
- De serres die in de gevel aan het Raamplein worden voorgesteld doorbreken te veel het abstracte volume, omdat deze zullen ogen als 'gaten' in de gevel. Het zou beter zijn de serres naar de gevel aan de Raamstraat te verplaatsen, omdat het zicht op deze gevel minder groot is. Hierin is het wel van*

belang dat de thermische schil aan de buitenzijde loopt, zodat het abstracte gevelontwerp zoveel als mogelijk intact blijft.

- De stalen borstweringen die ter plaatse van de serres zijn toegevoegd doorbreken het gevelbeeld, door de horizontaliteit van deze onderdelen en de afwijkende positie ten opzichte van de verticale stalen schermen.*
- De privacy van de slaapkamers op de hogere verdiepingen die aan de Raamstraat grenzen is nog niet optimaal. De commissie adviseert de benodigde privacy met bijvoorbeeld gordijnen mee te ontwerpen.*
- Het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en zal bemonsterd moeten worden.*
- De buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen.*
- Alle installaties zullen intern moeten worden geplaatst.*

Het project voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.

Monument

Het gebouw Raamplein 1 en de tuinmuur binnen dit project zijn aangewezen als beschermd monument en ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 518264.

Advies monumentencommissie

Voor het project is advies gevraagd aan de monumentencommissie als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Monumentenwet 1988.

Het project is op 22 november 2017 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De monumentencommissie is van oordeel dat het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel heeft de commissie rekening gehouden met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

Op het schoolplein van het voormalige HES gebouw wordt een appartementencomplex gebouwd met een grotendeels glazen gevel. Het gebouw wordt los gehouden van het naastliggende monument. De monumentale muur als afscheiding van het voormalige schoolplein wordt tijdelijk verwijderd en herbouwd.

De centrale vraag is of met het nieuwe gebouw de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Kader

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016

Monument: Rijksmonument

Conclusie

In het voorliggende plan blijft de raampartij in de zijgevel van het hoofdgebouw vrij van bebouwing. Er is onvoldoende aangetoond dat herbouw van de muur noodzakelijk en mogelijk is.

Onderbouwing

Het is positief dat de muur herkenbaar blijft als los element, doordat de nieuwbouw terug wordt gelegd. Voor monumenten geldt een restauratieve aanpak. Het herbouwen van de muur past niet bij dit uitgangspunt en dit zal nader gemotiveerd moeten worden.

Op 7 december 2017 is er een aangepast project ingediend. Het aangepaste project is op 7 februari 2018 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding

In het gewijzigde plan voor het appartementencomplex op het voormalige schoolplein naast het voormalige HES gebouw, wordt de monumentale muur herbouwd met de bestaande materialen. De centrale vraag is of met de herbouw van de monumentale muur de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Kader

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016

Monument: Rijksmonument

Conclusie

Door de slechte staat van de muur en de risico's voor het behoud van de muur tijdens de bouwwerkzaamheden is het mogelijk de muur te herbouwen met de bestaande materialen. De uitwerking van de monumentale muur is van groot belang voor het eindbeeld.

Onderbouwing

Voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering en waarborging van het eindbeeld verduidelijkt moeten worden.

Het project voldoet onder voorwaarden aan de eisen t.a.v. het monument.

Overige beoordelingscriteria

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

Wat betekent dit voor u?

Het project is op hoofdlijnen positief beoordeeld. Wij zijn met in acht name van bovenstaande in beginsel bereid Burgemeester en Wethouders positief te adviseren over de afwijking van de bepalingen van het bestemmingsplan middels een projectafwijking.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Een terinzagelegging en mogelijkheid tot indienen van zienswijze(n) is onderdeel van deze procedure.

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de Bibob procedure van toepassing.

De omgevingsvergunning kunt u aanvragen via de website: www.omgevingsloket.nl. Informatie hierover vindt u via de website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen.

Buurtinformatie

Wij adviseren u een buurtinformatiebijeenkomst te organiseren om de buurt te informeren over uw project. Graag ontvangen wij informatie over de uitkomst hiervan.

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met ing **5.1, 2, e** op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur via telefoonnummer 06 **5.1, 2, e**

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
namens hen,

5.1, 2, e

ing **5.1, 2, e**
medewerker Vergunningen