

Q&A

Kernboodschap

Voor de hoek Raamplein/Raamstraat is een plan ontwikkeld voor de bouw van 10 woningen, bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden en een ondergrondse parkeergarage. Hoewel het huidige omgevingsplan bebouwing op deze locatie niet toestaat, is het bestuur van stadsdeel Centrum bereid om hiervan af te wijken.

De reden hiervoor is als volgt: het aangevraagde gebouw sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van de Jordaan. Met het bebouwen van deze plek wordt het bouwblok compleet gemaakt. Door de bedrijfsruimte op de begane grond wordt de levendigheid in de omgeving verbeterd.

Daarnaast passen de functies in het plan (10 woningen, bedrijfsruimte en parkeergelegenheid) binnen het beleid van de gemeente. Er is veel overleg geweest over de kwaliteit van de woningen. Er is ervoor gezorgd dat alle woningen een eigen berging en buitenruimte hebben. Bovendien zijn de meeste woningen levensloopbestendig, wat betekent dat ze geschikt zijn voor verschillende levensfasen.

Procedure

- **Wat is een coördinatiebesluit?**

In een coördinatiebesluit wordt door het bevoegd gezag vastgelegd dat de voorbereiding en bekendmaking van de verschillende voor een bepaald project benodigde vergunningen en andere besluiten, worden gecoördineerd. De ontwerpen van de verschillende vergunningen (besluiten) worden dan gelijktijdig ter inzage gelegd. Na verlening van de vergunningen worden deze besluiten bovendien gelijktijdig bekendgemaakt. Tegen deze verschillende besluiten kan vervolgens in één keer rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De coördinatieregeling voorziet daarmee in een gestroomlijnde procedure, zonder dat de verschillende besluiten daadwerkelijk worden samengevoegd.

- **Wat is een anterieure overeenkomst?**

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente/stadsdeel en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar. In deze overeenkomst staan afspraken over de grondexploitatiekosten/het kostenverhaal van het project.

- **Wat is een aanmeldnotitie MER/Milieueffectrapport?**

Dat is een notitie waarin onderzocht wordt of voldoende is gebleken dat het voorgenomen bouwplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport moet worden gemaakt.

- **Wat is een besluit hogere waarden geluid?**
*In de Wet geluidhinder is bepaald hoe hoog de maximale geluidsbelasting van bijvoorbeeld een weg mag zijn op de gevel van een woning.
 Binnen een bepaalde bandbreedte mogen gemeenten in sommige gevallen en onder voorwaarden een hogere geluidsbelasting op de gevel van een nieuwe woning toestaan.
 Nu hier woningen nabij een 50 km weg (max. snelheid van het openbaar vervoer) worden gerealiseerd, is sprake van een beperkte overschrijding van grenswaarden. Om toch woningen toe te staan dient een hogere grenswaarde voor het geluid te worden aangevraagd. Dit betreft enkel de nieuw te bouwen woningen.*
- **Wat is een conceptbesluit aanvraag omgevingsvergunning?**
In een conceptbesluit geeft het bestuur aan of zij van plan zijn een vergunning te verlenen of te weigeren. Voordat een definitief besluit genomen wordt, wil het bestuur echter eerst de mening/zienswijze van de bewoners en andere belanghebbende horen. Het bestuur zal de zienswijzen betrekken bij het uiteindelijke besluit om de vergunning te verlenen of weigeren.

Zienswijzen/mening geven

- **Wanneer kan ik mijn mening geven?**
Binnenkort zal het bestuur van stadsdeel centrum een conceptbesluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De buurt zal met een brief geïnformeerd worden. Het conceptbesluit zal 6 weken ter inzage liggen en gedurende deze periode kunt u een zienswijze indienen.
- **Kan ik naast een zienswijze ook de stadsdeelcommissie op de hoogte stellen van mijn mening?**
*Ja, voor inspreken bij een vergadering of contact met leden van het dagelijks bestuur of de stadsdeelcommissie, kunt u een mail sturen aan bestuursondersteuning.sdc@amsterdam.nl.

*Op 14 oktober is er een technische sessie voor de Stadsdeelcommissie over de historie van het bouwplan. Dit is een openbare vergadering. Bewoners kunnen echter niet deelnemen aan het gesprek. De agenda van de stadsdeelcommissie is terug te vinden op <https://centrum.notubiz.nl>.**
- **Hoe is tot nu toe rekening gehouden met bezwaren uit de buurt?**
De initiatiefnemer heeft in het verleden 2 informatiebijeenkomsten voor de buurt georganiseerd. Ook zijn er twee brieven door buurtbewoners aan het bestuur van de gemeente Amsterdam gestuurd. Deze brieven met bezwaren zijn ook bekend bij de initiatiefnemer. Op de punten waar dat voor de initiatiefnemer mogelijk was, is het plan aangepast. Het gaat

bijvoorbeeld om een verminderde transparante gevel, zodat er minder sprake is van inkijk en lichtvervuiling in de appartementen tegenover de nieuwbouw. Zie voor meer informatie paragraaf 6.2 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" uit de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwplan algemeen

- **Wat is planschade en wat kan ik doen als ik denk planschade te lijden?**

Planschade (nu ook wel nadeelcompensatie genoemd) is schade die kan ontstaan door onder meer het verlenen van een omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Zo'n planologische maatregel kan leiden tot een waardevermindering van uw onroerend goed. Om in aanmerking te komen voor planschade moet u aan een paar voorwaarden voldoen. De gemeente Amsterdam heeft de belangrijkste voorwaarden voor u op een rijtje gezet in onderstaande link:

[Komt u in aanmerking voor nadeelcompensatie? - VGA Verzekeringen](#)

- **Hoe wordt rekening gehouden met (zorgen over) schade aan panden in de omgeving?**

Voorafgaand aan de bouw zal de aannemer een CAR verzekering afsluit. Verzekeraar en aannemer zullen in een ruim gebied bouwkundige opname (nulmetingen) laten doen door een gecertificeerd expertisebureau. Deze opname is zowel in- als extern. Dat gebeurt op basis van eisen van de verzekeraar en advies van het expertisebureau. Funderingsonderzoek kan daar onderdeel van uitmaken. Of funderingsonderzoek nodig is, is ter beoordeling van de verzekeraar en het expertisebureau.

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zullen de ontwikkelaar en de aannemer een informatiebijeenkomst met de buurt organiseren over zorgen die leven om schade aan panden. In deze bijeenkomst wordt ook uitleg te geven over het bouwproces en de logistiek.

In geval van dreigende bouwschade kan bij de gemeente een bouwstop gevraagd worden.

- **Hoe zit het met (overlast van) bouwverkeer?**

Het stadsdeel zal samen met de stadsdeelregisseur ruim voor begin van de werkzaamheden een bereikbaarheidsscan uitvoeren. Hier komen randvoorwaarden waarmee de aannemer rekening moet houden. Bouwlogistiek en verkeersveiligheid zullen dus al in een vroeg stadium de aandacht hebben.

- **Mag er wel een kelder gebouw worden, geeft dat geen problemen met het grondwater?**

Ja, het is mogelijk om een kelder te bouwen als bij de aanvraag kan worden aangetoond dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor het grondwater.

Dit is als volgt geregeld: er geldt een verbod op het bouwen van kelders op grond van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Afwijken van dit verbod is mogelijk als kan worden aangetoond dat een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor Raamplein 1 is een geohydrologisch onderzoek aangeleverd. Dit rapport is getoetst door Waternet en onder een aantal voorwaarde akkoord bevonden.

- **Waarom wordt er meegewerkt aan een bouwplan van een al vermogende initiatiefnemer?**

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt aan een vast aantal criteria getoetst (o.a. omgevingsplan, monumentenzorg, brandveiligheid, constructie, bibob/criminele banden). Als het daaraan voldoet moet/kan de vergunning verleend worden. De omvang van het vermogen van een initiatiefnemer is geen criterium waar aan getoetst wordt.

- **Welke plannen zijn er de afgelopen jaren geweest voor deze locatie?**

- o *2012: initiatief voor een dansschool. Hiervoor is nooit een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De initiatiefnemer heeft wel een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Dit plan is nooit doorgegaan omdat de dansschool een ander onderkomen heeft gevonden.*
- o *2016: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot commerciële functies, 5 woningen en parkeren. Het stadsdeel heeft hier in 2018 positief op geadviseerd. Ook voor dit plan heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd in 2018.*
- o *2020: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met 18 woningen en bedrijfsruimte in de plint. Dit plan is op verzoek van het stadsdeel aangepast. Dit om de woningen voldoende kwaliteit te geven. Het uiteindelijke plan bestaat uit 10 woningen en een bedrijfsruimte. Het stadsdeel heeft hier positief op geadviseerd.*
- o *2022: definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met 10 woningen, bedrijfsruimte in de plint en ondergronds parkeren.*

- **Waarom zijn eerdere plannen niet doorgegaan? Klopt het dat de gemeente bezwaren tegen deze plannen had?**

Nee, het stadsdeel heeft altijd positief geadviseerd op de kenbaar gemakte initiatieven op deze locatie.

Hierbij een kort overzicht van de plannen en onze reactie daarop:

- o *In 2012 was er een plan voor een dansschool. Het stadsdeel stond daar positief tegenover. Toen de dansschool een andere locatie vond, is dit plan niet verder ontwikkeld.*

- o *In 2016 is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het stadsdeel heeft positief gereageerd op deze conceptaanvraag.*
- o *In 2020 is opnieuw een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend, met een gewijzigd aantal woningen t.o.v. de conceptaanvraag van 2016. Op verzoek van het stadsdeel is deze aanvraag aangepast, van een plan met 18 woningen naar een plan met minder woningen. Dit om de woningen voldoende kwaliteit te geven. Het stadsdeel heeft positief gereageerd op deze aangepaste conceptaanvraag.*

Hoe toetsen we een conceptaanvraag?

Bij een conceptaanvraag wordt getoetst of een bouwplan binnen het omgevingsplan past (toen nog bestemmingsplan), en of het voldoet aan welstandseisen. Als een plan niet past in het omgevingsplan moet worden geoordeeld of het plan kan voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (toen een goede ruimtelijke ordening). Een positief advies wordt pas gegeven als het stadsdeel een plan inpasbaar vindt in de omgeving. Getoetst wordt onder meer aan aspecten zoals stedenbouw, juridisch/planologische inpassing, woon- en leefklimaat, beleidsregels, verkeer, welstand enz. Als aan de voornoemde toets wordt voldaan, neemt het bestuur een positieve grondhouding in om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan.

De volgende stap is dan dat een initiatiefnemer het plan verder uitwerkt en een definitieve aanvraag omgevingsvergunning indient. Deze definitieve aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in 2022 en het conceptbesluit dat nu gepubliceerd is hoort bij deze aanvraag. Het is dus niet zo dat het stadsdeel bezwaren had tegen eerdere plannen en dat ze daarom niet door zijn gegaan. De planvorming heeft heel erg lang geduurd.

- **Komt er door dit plan een extra druk op parkeren in de buurt en op extra aantrekkende werking?**
Er wordt op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen gerealiseerd. Doordat het parkeren van auto's en fietsen volledig op eigen terrein wordt opgelost zal er geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan. Toekomstige bewoners zijn uitgesloten voor een bewonersvergunning voor parkeren op straat. Daarnaast is vanwege het parkeertarief de verwachting dat het aantal bezoekers dat met de auto komt beperkt zal zijn. Parkeeroverlast vanwege bezoekers is dan ook niet te verwachten.

Tuin

- **Hoe wordt de locatie nu gebruikt?**

De projectlocatie is voor het grootste gedeelte bestemd als 'Tuin-2', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen: 15'. Dit betekent dat het omgevingsplan (bestemmingsplan) parkeren op de locatie toestaat.

De projectlocatie is grotendeels in gebruik als verhard parkeerterrein behorend bij het voormalige schoolgebouw van de Handelsschool. Het parkeerterrein is bestraat met klinkers en ingericht voor het parkeren van 13 auto's, waarvan op basis van eeuwigdurende erfdienstbaarheid 5 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor gebruikers van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool op Raamplein 1.

- **Hoe is de nadere aanduiding: parkeren toegestaan, op deze locatie gekomen?**

In het verleden is aan het Gerechtshof Amsterdam (toen in het pand Raamplein 1 gevestigd) een vergunning verleend voor het parkeren van auto's op het binnenterrein. In die tijd (vanaf 2002) werd het hele binnenterrein voor parkeren gebruikt. Deze vergunning is in 2013 opgenomen in het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad. Om deze reden is aan de bestemming Tuin-2 de nadere aanduiding: parkeren toegestaan toegevoegd. Dit geldt alleen voor het perceel op de hoek van Raamplein en Raamstraat. Op de rest van het binnenterrein is sinds 2013 parkeren niet meer toegestaan.

- **Waarom kan de bestemming Tuin-2 hier bebouwd worden?**

In de huidige situatie heeft het bouwblok ter plekke van de locatie een onbebouwde hoek. Dit is voor het Centrum van Amsterdam ongebruikelijk. In de zuidelijke Jordaan is het bouwblok het enige bouwblok zonder gesloten blokrand. Door de beoogde nieuwbouw op de projectlocatie te realiseren wordt het bouwblok alsnog gesloten. Het realiseren van de nieuwbouw op deze plek past daarmee in de hoofdopzet van de omgeving.

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. Bij de aanleg van de grachtengordel was dit echter geen bewuste keuze.

- **Waarom zijn er al eerder bomen gekapt?**

Er is medio 2024 een omgevingsvergunning verleend voor het kappen van twee bomen op twee percelen. Het gaat om één wilg in de binnentuin achter Passeerdersgracht 23-25 en één sierpeer in de achtertuin van het gebouw op de locatie Raamplein 1A in Amsterdam.

- *Wilg: de vergunning is afgegeven omdat de boom ernstig is aangetast door een houtparasitaire schimmel die houtrot veroorzaakt. Dit is in een vergevorderd stadium en kan grote schade in de omgeving veroorzaken. De kans op omvallen van de wilg is groot. Daarom is voor de wilg de vergunning verleend met directe inwerkingtreding.*

- *Sierpeer: deze boom heeft van de boomdeskundige geen bijzondere waarde toebedeeld gekregen.
Er zullen twee bomen worden herplant. Hierdoor blijft de groenwaarde gewaarborgd.*

Woningprogramma

- **Hoeveel woningen komen er en in welk segment?**
Op de verdiepingen bevinden zich 10 vrije sector appartementen, waaronder een tweelaags penthouse. De woningen vallen binnen het vrije sector segment. De in totaal tien appartementen bestaan uit zes woningen < 100 m², drie woningen van circa 117 m² en één woning van circa 224 m².
- **Past het woningprogramma in het beleid?**
Ja, het programma past binnen het woonbeleid. Als een particuliere initiatiefnemer een bouwplan van minder dan 11 woningen ontwikkeld, worden aan dit plan geen nadere eisen over de soort woning gesteld.
- **Hoe is het woningprogramma tot stand gekomen?**
De nu voorliggende aanvraag is het resultaat van de eerdere ingediende conceptaanvragen, zie hiervoor Welke plannen zijn er de afgelopen jaren geweest voor deze locatie?
 - o *In 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor een plan met 5 grote woningen. Het stadsdeel heeft hier positief op gereageerd.*
 - o *In 2020 is een conceptaanvraag ingediend voor een plan met 18 woningen.
Dit plan is op verzoek van het stadsdeel aangepast. Het plan met 18 woningen werd als te vol beoordeeld waardoor de kwaliteit van het plan achter uit is gegaan (dit is ook de conclusie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Een plan met meer kwaliteit en dus minder woningen is een randvoorwaarde om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan.
De conceptaanvraag is naar aanleiding hiervan aangepast. Het uiteindelijke plan bestaat uit 10 woningen en een bedrijfsruimte. Het stadsdeel heeft hier positief op geadviseerd.*
 - o *In 2022 is een definitieve aanvraag ingediend voor een plan met 10 woningen.*

Monument

- **Hoe is rekening gehouden met het naastgelegen monument (voormalige HES gebouw)?**
De tot het complex behorende gebouwen, te weten het schoolgebouw aan het Raamplein (HES), de conciërgewoning aan de Passeerdersgracht en het vrijstaande gymnastiekgebouw aan de Raamstraat liggen op een L-vormige kavel en zijn gegroepeerd rond een binnenplaats. Aan de

Raamstraat en het Raamplein is de binnenplaats door middel van een hekwerk afgescheiden van de openbare ruimte. Het hoofdgebouw is op 12 december 2001 aangewezen als rijksmonument, samen met de conciërgewoning, de gymzaal en de muur aan de kant van het Raamplein/Raamstraat.

Het gebouw van de voormalige Handelsschool is vanwege de typologie, schaal, architectuur en de uitstraling beeldbepalend aan het Raamplein. Op dit moment is er weinig ruimtelijke relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte in de omgeving van de projectlocatie.

Het huidige gebruik, de inrichting en de uitstraling van de projectlocatie hebben weinig ruimtelijke kwaliteit.

In de afgelopen jaren heeft veelvuldig afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) plaatsgevonden. De CRK heeft onder meer geconcludeerd dat de aansluiting van het bouwplan op het monument van de Openbare Handelsschool zorgvuldig is. Ook is de CRK tot het oordeel gekomen dat de nieuwbouw zich door zijn volume-opbouw en toegepaste materialen en architectonische middelen binnen de historische stedelijke omgeving voegt.

- **Hoe is rekening gehouden met de monumentale tuinmuur?**

Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp van de nieuwbouw is om de als rijksmonument aangewezen tuinmuur te behouden. Door de tuinmuur in het ontwerp te integreren blijven de gelaagdheid en ontstaansgeschiedenis afleesbaar.

CRK heeft in haar advies voorwaarden gesteld die 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. Het werkplan is ingediend in het kader van de vergunningsaanvraag en is onderdeel van het advies van CRK.