

# Ruimtelijke onderbouwing



**Project**  
**Datum**

*Nieuwbouw Raamplein nabij nummer 1 te Amsterdam*  
*25 juli 2025*

# INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Ligging van het project	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Procedure	15
2	Ruimtelijk beleid	17
2.1	Rijksbeleid	17
2.2	Provinciaal beleid	19
2.3	Regionaal beleid	21
2.4	Gemeentelijk beleid	23
2.5	UNESCO Werelderfgoed en aanwijzing beschermd stadsgezicht	40
3	Projectbeschrijving	45
3.1	Historische ontwikkeling van de locatie	45
3.2	Beschrijving bestaande situatie	78
3.3	Planbeschrijving	94
4	Ruimtelijke onderbouwing afwijkingen	105
4.1	Afwijkingen bestemmingsplann	105
4.2	Ruimtelijke motivering per afwijking	110
5	Omgevingsaspecten	117
5.1	Motivering Behoefteladder voor duurzame verstedelijking	117
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	119
5.3	Bedrijven en milieuzonering	120
5.4	Bezonnning	122
5.5	Bodem	125
5.6	Duurzaamheid	127
5.7	Externe veiligheid	128
5.8	Geluid	129
5.9	Kabels en leidingen	132
5.10	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	133
5.11	Luchtkwaliteit	134
5.12	Natuur	136
5.13	Verkeer en parkeren	137
5.14	Water	145
5.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	148
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	149
6.1	Economische uitvoerbaarheid	149
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	149

7	Bijlagen	151
	Bijlage 1	152
	Waardestellend rapport. Voor het Raamplein 1 en Passeerdersgracht 27 te Amsterdam	152
	De Erfgoed Praktijk, 2011	152
	Bijlage 2	153
	Werkplan demontage en herbouw monumentale muur. Hoek Raamplein/ Raamstraat	153
	Buro van Stigt, 2022	153
	Bijlage 3	154
	Archeologische Quickscan 17-007 Nieuwbouw hoek Raamplein / Raamstraat	154
	Monumenten en Archeologie, 2017	154
	Bijlage 4	155
	Inventariserend Veldonderzoek 'De dwarswal uit 1613'	155
	Monumenten en Archeologie, 2018	155
	Bijlage 5	156
	Zonnestudie. Object: Raamplein perceel 10939, Amsterdam	156
	Zonnestudie.nl, 2023	156
	Bijlage 6	157
	Rapport milieuhygiënisch bodemonderzoek 'Raamplein 1', Amsterdam	157
	CRUX Engineering BV, 2023	157
	Bijlage 7	158
	Energie- en duurzaamheidsconcept. Appartementencomplex Raamplein Amsterdam	158
	Ingenieursburo Linssen, 2022	158
	Bijlage 8	159
	Appartementengebouw Raamplein Amsterdam. Onderzoek geluidbelasting en geluidwering gevel	159
	Peutz bv, 2022	159
	Bijlage 9	160
	Notitie Appartementengebouw Raamplein Amsterdam; geluidbelasting op gevel ten gevolge van bussen en trams Marnixstraat	160
	Peutz bv, 2024	160
	Bijlage 10	161
	Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	161
	Mees Ruimte & Milieu, 2022	161
	Bijlage 11	162
	Quick Scan beschermde planten- en diersoorten. Raamplein 1 te Amsterdam	162
	Adviesbureau Mertens B.V., 2022	162
	Bijlage 12	163
	AERIUS Berekening Raamplein te Amsterdam	163
	Hedge Company B.V., 2025	163
	Bijlage 13	164
	Advies barrièrewerking, Raamplein 1 te Amsterdam (c.q. geohydrologisch onderzoek)	164
	CRUX Engineering BV, 2022	164
	Bijlage 14	165
	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Van Riezen & Partners, 2025	165

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het oprichten van een gebouw op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat voor 205 m<sup>2</sup> creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies, zie voor de volledige omschrijving subparagraaf 3.3.2) en een fietsenstalling in de plint, 10 woningen op de verdiepingen en een ondergrondse autoparkeervoorziening voor 16 auto's.

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich naast de voormalige Openbare Handelschool op Raamplein 1. Dit voormalige schoolgebouw en de tuinmuur van het voormalige schoolplein zijn op 12 december 2001 aangewezen als rijksmonument. De locatie van de beoogde ontwikkeling is momenteel onbebouwd, met uitzondering van een niet monumentale aanbouw van het gebouw Raamstraat 1A (voormalig gymnastiekgebouw). Voor de sloop van de aanbouw is in 2023 een sloopvergunning verleend (OLO-nummer 7180435). Aan het Raamplein en een groot gedeelte van de Raamstraat wordt de locatie begrensd door de monumentale tuinmuur.

De locatie is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht én de kernzone van het UNESCO-werelderfgoed. Het juridisch planologisch kader bestaat primair uit het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'.

**Figuur 1.** De voormalige Handelschool en het naastgelegen parkeerterrein, gezien vanuit westelijke richting (bron: Google Earth)



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

de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij een aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht, waaronder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), van toepassing. De nieuwbouw en het beoogde gebruik als wonen, creative 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 buitenplans afgeweken te worden van de geldende planregels. Daar één van de strijdigheden het bouwen van een nieuw hoofdgebouw betreft en deze bouwactiviteit niet valt binnen de categorieën van gevallen die zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (zogenaamde kruimel), wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo beoordeeld met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid volgens de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Awb.

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het project en daarmee de motivering van het besluit. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 LEESWIJZER

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en de doelstelling van het project, de ligging van het project, het geldende bestemmingsplan en de benodigde procedure. Hoofdstuk 2 beschrijft het voor het project relevante beleid (o.a. Omgevingsvisie Amsterdam en woonbeleid). De historie van de locatie, de bestaande situatie en het voorgenomen project worden beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is vervolgens aangegeven wat de afwijkingen van het project ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn en er is een ruimtelijke onderbouwing voor de betreffende afwijkingen opgenomen. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten als verkeer en parkeren, luchtkwaliteit en archeologie. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 1.3 LIGGING VAN HET PROJECT

De locatie (hierna: projectlocatie) is gelegen aan het Raamplein, in de Passeerdersgrachtbuurt, in het zuidelijke gedeelte van de Jordaan, aan de rand van stadsdeel Centrum in Amsterdam. De projectlocatie is aangeduid in figuren 1, 2 en 3.

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. Zie de uitsnede van de kadastrale kaart in figuur 4.

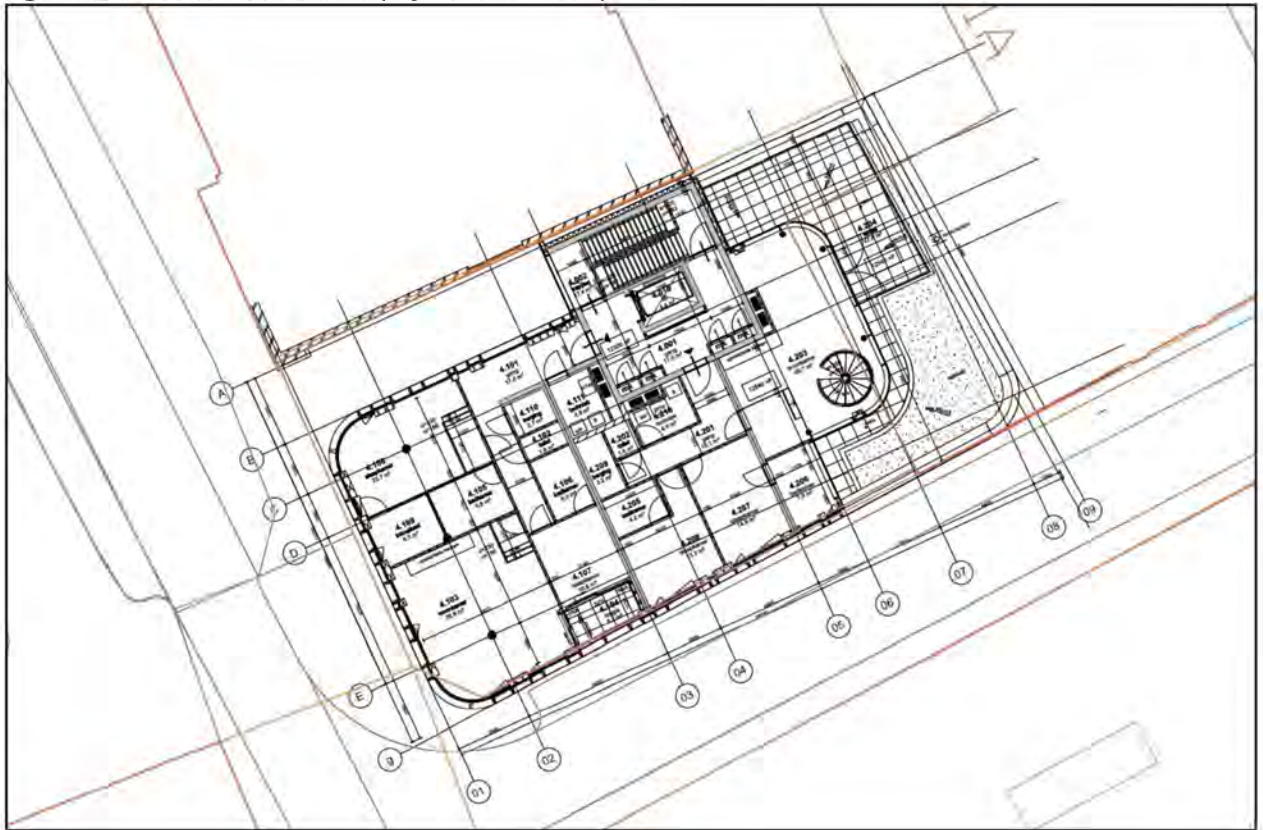
Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie in gemeente Amsterdam (bron: QGIS, eigen bewerking)



Figuur 3. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



Figuur 4. Uitsnede kadastrale kaart en projectie contour bouwplan



## 1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

### 1.4.1 Inleiding

Ter plaatse van de projectlocatie gold ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”. Dit plan is op 26 februari 2013 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum. Op 27 november 2013 is het plan onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVS 27 november 2013, ECLI:NL: RVS:2013:2156). Het bestemmingsplan is vervolgens gedeeltelijk gewijzigd middels de (paraplu) bestemmingsplannen “Winkeldiversiteit Centrum” (vastgesteld op 18 juli 2018) “Kantoren met baliefunctie Centrum” (vastgesteld op 8 juli 2021), “Grondwaterneutrale kelders” (vastgesteld op 7 oktober 2021) en “Darkstores” (vastgesteld op 10 mei 2023). In de hiernavolgende paragrafen wordt uiteengezet welke relevante regels voor de projectlocatie van toepassing zijn met betrekking tot het gebruik en het bouwen. Ook wordt ingegaan op afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden.

### 1.4.2 Bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”

Het bestemmingsplan voor de westelijke binnenstad richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op het behoud van de cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen. Wat betreft de ruimtelijke structuur en de bebouwing zijn de regels streng, wat betreft het gebruik wordt in de regels uitgegaan van flexibiliteit, met uitzondering van overlastgevendende functies.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: eigen bewerking Qgis)



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'. Een kleine strook van de projectlocatie is bestemd als 'Tuin-1'. Verder kent de projectlocatie ter plaatse van de aanbouw van het naastgelegen gymnastiekgebouw de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 13 meter; maximum goothoogte: 11 meter'. De begrenzing van de projectlocatie langs de monumentale muur heeft voor een deel de bestemming 'Verkeer'.

De gronden van de projectlocatie zijn verder bestemd als 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 7' en/of 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemmingen zijn ingevolge de planregels die daarop van toepassing zijn primair ten opzichte van de enkelbestemming(en) 'Tuin-1', 'Tuin-2', 'Gemengd-1' en 'Verkeer'.

#### 1.4.2.1 Toegestaan gebruik

##### *Tuin-1 en Tuin-2*

De voor 'Tuin-1' en 'Tuin-2' aangewezen gronden zijn (op grond van artikelen 17 en 18 van de planregels) bestemd voor het niet-bedrijfsmatig gebruik van tuinen en erven, stegen, buitenruimten ten behoeve van kinderopvang en/of schoolplein waar de bebouwing op hetzelfde perceel als de kinderopvang en/school in gebruik is, parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren toegestaan' en ondergronds parkeren, uitsluitend ter plaatse van 'specifiek vorm van tuin– ondergronds parkeren toegestaan'. Ten slotte zijn voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding (zie hiervoor) is binnen de projectlocatie een parkeerterrein toegestaan voor maximaal 15 parkeerplaatsen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding mogen worden verhard.

#### *Gemengd-1*

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn (op grond van artikel 6 van de planregels) bestemd voor de functies wonen, kantoren, kantoren met baliefunctie, voorzieningen (met inbegrip van additionele horeca en met uitzondering van kinderopvangen automatenhallen) en galeries. Daarnaast zijn detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening met inbegrip van een mengformule toegestaan. Ook zijn bedrijven (voor zover vermeld in de 'Staat van Inrichtingen' en vallende onder milieucategorie 1 of 2), inpandige fietsstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen, openbare nutsvoorzieningen, tuin en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag toegestaan. Short stay is niet toegestaan binnen deze bestemming.

De nu nog aanwezige aanbouw van het gymnastiekgebouw wordt gesloopt. Het monumentale gymnastiekgebouw zelf, maakt geen onderdeel uit van de projectlocatie.

#### *Verkeer*

Binnen de als 'Verkeer' bestemde gronden is (volgens artikel 20 van de planregels) het gebruik toegestaan als rijwegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, straatmeubilair, fiets- en voetpaden, pleinen, stegen, speelvoorzieningen, groen, openbare nutsvoorzieningen, behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van stoepen en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

#### *Dubbelbestemmingen*

De gronden van de projectlocatie zijn naast de eerder genoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' tevens bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. De bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemming 'Gemengd - 1'. De bestemming 'Waarde-archeologie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **1.4.2.2 Toegestane bebouwing**

#### *Tuin-1 en Tuin-2*

Op de gronden met de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Tuin-2' mogen geen gebouwen worden opgericht. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin-2' zijn verder alleen erfafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Erfafscheidingen met een grotere bouwhoogte die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd. Binnen de bestemming 'Tuin-1' zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan tot maximaal 2 meter.

Ondergeschikte delen van gebouwen, zoals balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, mogen geheel worden vernieuwd maar niet worden vergroot. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om binnen de bestemming 'Tuin-2' nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de erfafscheidingen en ondergeschikte delen van gebouwen, indien dit noodzakelijk is vanwege de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing, dan wel vanwege de kwaliteit van het leefmilieu.

#### *Gemengd-1*

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' met de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming. Er gelden verder nog diverse bouwregels, waaronder:

- De voorgevel van gebouwen aan de straatzijde mag uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

- In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper dan zijn dan de achtergevel van de belendingen. In afwijking daarvan mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd—1' bestemde gronden grenzen aan de tot 'Water', 'Groen' en 'Verkeer' bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,5 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag. Deze bouwhoogte dient tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd te worden. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag. Deze bouwhoogte dient tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd te worden. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter. De maximum bouwhoogte is conform de aanduiding op de verbeelding 13 meter, de maximumgoothoogte is 11 meter.
- Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.
- De bovenste bouwlaag dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- Het is niet toegestaan om de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.
- Loggia's aan de straatzijde zijn niet toegestaan.
- In geval van verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.
- Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.
- Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 6.2 en 6.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

#### *Verkeer*

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, geheel worden vernieuwd maar niet worden vergroot. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3,5 meter.

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegestane bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'*

Op grond van artikel 23.2 van de planregels is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Als gevolg van de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. Specifiek ten aanzien van de projectlocatie geldt:

- Ingrijpende verbouwing kan bij de "specifieke bouwaanduiding – orde 3" slechts worden toegestaan indien uit de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd. De wijze van aanpak van de ingrijpende wijziging wordt

dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de daarvoor geldende regels getoetst.

- Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met "Specifieke bouwaanduiding orde – 3" geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Indien en voor zover de oorspronkelijke kapvorm nog aanwezig is, dient deze te worden behouden dan wel teruggebracht.

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor sloop van een bouwwerk met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – orde 3" het volgende in acht:

*Bouwwerken die met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – orde 3" op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.*

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'*

Als gevolg van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.

*Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 7'* Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 7' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.

### **1.4.2.3 Binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden**

In het bestemmingsplan zijn de volgende relevante afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

#### *Tuin-1 en Tuin-2*

- In zowel de bestemming 'Tuin-2' als 'Tuin-1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om parkeervoorzieningen onder tuinen en erven mogelijk te maken, met dien verstande dat de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, de parkeervoorziening voldoet aan het geldend verkeers- en parkeerbeleid, de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd en uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (17.5.1 en 18.5.1).
- In zowel de bestemming 'Tuin-2' als 'Tuin-1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder tuinen en erven ondergrondse fietsenstallingen mogelijk te maken, met dien verstande dat de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, de fietsenstalling voldoet aan het geldend verkeers- en parkeerbeleid, de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd en uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (17.5.2 en 18.5.2).

- Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan (17.5 en 18.5).

#### *Gemengd-1*

- In artikel 6.4 zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de bestemming 'Gemengd-1'. In zijn algemeenheid mag de afwijking niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.
- In de bestemming 'Gemengd-1' mag met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regel m.b.t. de bouwdiepte, voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet onevenredige mate wordt aangetast (6.4.1).
- Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen te realiseren, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (6.4.2).
- Er kan afgeweken worden om een lagere eerste bouwlaag toe te staan dan 3,5 meter (6.4.3).
- Er kan afgeweken worden om de maximale goothoogte met maximaal 1 meter te overschrijden, voor zover het straatbeeld dit toelaat (6.4.4);
- Er kan afgeweken worden om de maximale bouwhoogte te overschrijden voor liften, trappenhuisen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen met inachtneming van een aantal criteria (6.4.5);
- Voor het realiseren van dakterrassen bij een woonfunctie kan afgeweken worden, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie. Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd (6.4.7).
- Ten behoeve van voorzieningen en bergingen kan afgeweken worden van de regel om gesloten plinten op de eerste bouwlaag te realiseren (6.4.8).
- Loggia's aan de straatzijde kunnen met een omgevingsvergunning toegestaan worden, indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is of in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder (6.4.9).
- Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Gemengd-1' gewijzigd worden om in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden en uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (6.7.1).

#### *Verkeer*

- In de bestemming 'Verkeer' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ondergrondse parkeervoorzieningen en daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen mogelijk te maken, met dien verstande dat de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, de parkeervoorziening voldoet aan het geldend verkeers- en parkeerbeleid, de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten en uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een

ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (20.6.1).

- In de bestemming 'Verkeer' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ondergrondse fietsenstallingen en daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen mogelijk te maken, met dien verstande dat de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, de fietsenstalling voldoet aan het geldend verkeers- en parkeerbeleid, de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten en uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (20.6.2).
- Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan (20.6).

#### *Algemene regels bij omgevingsvergunning afwijken*

- Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor geringe afwijking in situering tot ten hoogste 2 meter die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein (29.3).
- Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor overschrijding van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10% bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden (29.4).
- Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, reclame en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken met inachtneming van een aantal criteria (29.5).
- Op grond van artikel 29 van de planregels mag toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

### **1.4.3 Paraplubestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum**

Het paraplubestemmingsplan "Winkeldiversiteit" heeft als doel om de winkeldiversiteit niet verder te laten afnemen. Het bestemmingsplan voorziet naast een verbod op een aantal gebruiksvormen, waaronder een toeristenwinkel, souvenirwinkel, minisupermarkt en "growshop", ook in een verbod om een mengformule te exploiteren in een winkel met een voedselwarenessortiment.

Het voorziene project levert geen strijd op met voormeld paraplubestemmingsplan. Op de projectlocatie is geen winkel aanwezig en zal ook in de toekomstige situatie geen winkel aanwezig zijn, waardoor geen sprake is van een effect ten aanzien van de winkeldiversiteit.

### **1.4.4 Paraplubestemmingsplan Kantoren met baliefunctie Centrum**

Het paraplubestemmingsplan "Kantoren met baliefunctie Centrum" heeft als doel om vestiging van kantoren met baliefunctie langs waterwegen en grachten niet meer mogelijk te maken. Dit verbod omvat mede de vestiging van kantoor met baliefunctie gericht op toeristen.

Dit bestemmingsplan heeft geen regels die van toepassing of invloed zijn op de beoogde ontwikkeling, omdat de projectlocatie niet langs een gracht en waterweg is gelegen. Verdere toetsing aan dit bestemmingsplan is derhalve niet aan de orde. Er ontstaat geen strijdigheid.

### 1.4.5 Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

In het bestemmingsplan is bepaald dat regels die kelders mogelijk maken in het betreffende moederplan komen te vervallen. De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Het bouwen van nieuwe kelders is daarbij niet toegestaan. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' kan binnenplannen een omgevingsvergunning worden verleend om in afwijking van het voornoemd verbod, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup> of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal te bouwen.

Het project ligt in gebiedsaanduiding 'overige zone 2'. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeergarage met een omvang van circa 305 m<sup>2</sup> gerealiseerd die op bepaalde delen tot 6,35 meter diep reikt. Het realiseren van een parkeergarage valt onder de verbodsregel van het paraplubestemmingsplan. Hiervan kan worden afgeweken als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Ter beoordeling of grondwaterneutraal kan worden gebouwd is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in paragraaf 5.15 opgenomen.

## 1.5 PROCEDURE

Het project past deels niet in de geldende bestemmingsplannen "Westelijke binnenstad" en "Grondwaterneutrale kelders" (zie ook paragraaf 4.1). Op grond van art. 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met o.a. een bestemmingsplan.

Op 14 juli 2022 is een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo aangevraagd voor bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan (OLO-nummer 7013961).

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 die is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

Art. 2.12 van de Wabo bepaalt op basis van welke criteria door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van een bestemmingsplan kan worden verleend.

Voor het onderhavig project heeft de bouw van een nieuw hoofdgebouw op gronden die voor een aanzienlijk deel daar niet voor bestemd zijn, tot gevolg dat medewerking voor een afwijking slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Dit artikel regelt dat de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik slechts kan worden verleend (a.) indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening (3.) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document vormt de basis voor een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een aanvraag op basis van sub 3 van artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo worden voorbereid met de uitgebreide procedure en op grond van artikel 3:10 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

# 2 RUIMTELIJK BELEID

## 2.1 RIJKSBELEID

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

#### 2.1.1.1 Algemeen

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving (Wro) omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 6. Afwegen met de NOVI. (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Vervolgens worden in de NOVI de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. In het kader hieronder zijn de 21 nationale belangen opgenomen.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij

### De vier prioriteiten

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft deze vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

### Drie afwegingsprincipes

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes zo scherp mogelijk te formuleren. Om de beleidskeuzes weloverwogen te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes.

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

#### **2.1.1.2 Relatie tot ontwikkeling**

Het project voorziet in de realisatie 10 woningen, creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) en ondergrondse parkeergelegenheid. De nationale belangen worden niet geraakt door de voorgenomen ontwikkeling. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt verder overgelaten aan de provincie en de gemeente.

#### **2.1.1.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### **2.1.2.1 Algemeen**

De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn reeds onder het huidige wettelijke regime gebord in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het Barro vervalt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarbij de instructieregels grotendeels zullen overgaan in het Besluit kwaliteit leefomgeving ('Bkl').

### 2.1.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De onderwerpen uit het Barro zijn niet van toepassing op de projectlocatie. Het Barro legt geen restricties op voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 2.1.2.3 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

## 2.2 PROVINCIAAL BELEID

### 2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

#### 2.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. Provincie Noord-Holland gaat de Omgevingsvisie NH2050 aanpassen. Eind 2026 is de nieuwe versie naar verwachting klaar.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren. Hierbij wordt getracht in te spelen op veranderingen en transities. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom', of wel de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid'. Ten dele gaat de visie in op het 'wat', dit is geformuleerd in samenhangende ambities. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen. De bijbehorende deelambities zijn:

1. Leefomgeving: een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
  - a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
  - b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
  - c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Gebruik van de leefomgeving: ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
  - a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
  - b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
  - c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
  - d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Energietransitie: Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

#### 2.2.1.2 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Eén van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af. De realisatie van 10 woningen in het kader van het project draagt bij aan het oplossen van de woningbehoefte in de MRA.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Het realiseren van de creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) in de plint van het project zorgt voor een toevoeging kwalitatieve werkgelegenheid in de omgeving en sluit aan bij de ambitie om woon- en werklocaties op elkaar af te stemmen.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen (verdichting). De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen..

### **2.2.1.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie NH2020.

## **2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland**

### **2.2.2.1 Algemeen**

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld (en nadien enkele malen gewijzigd). Deze gold tot en met 31 december 2023 en sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet conform de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. Omdat de aanvraag voor dit project voor 1 januari 2024 is ingediend is de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing op grond van artikel 4.3, van de Invoeringswet Omgevingswet. De Omgevingsverordening NH2022 blijft daarom verder buiten beschouwing.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie Noord-Holland wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk (artikel 6.3). Daarnaast moet een ruimtelijk plan rekening houden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering (artikel 6.62).

De omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van onder andere bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan en beheersverordeningen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen die het provinciaal belang beschermen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor dit project relevante regels.

### **2.2.2.2 Relatie tot ontwikkeling**

Voor de projectlocatie zijn de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en klimaatadaptief bouwen relevant:

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 6.3): Een nieuw ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: 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 m<sup>2</sup>. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

Het onderhavige project heeft betrekking op 10 woningen en circa 205 m<sup>2</sup> creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2). Afzonderlijk gezien zijn de beide functies geen stedelijke ontwikkeling (10 woningen < 12 woningen en 205 m<sup>2</sup> < 500 m<sup>2</sup>). 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 creative space met 205 m<sup>2</sup> zodanig kleinschalig is dat ook in samenhang met 10 woningen niet alsnog sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling hoeft daarom niet in overeenstemming te zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Los daarvan geldt wel dat er behoefte is aan beide functies. Deze behoefte komt aan bod in paragraaf 5.1.

- Klimaatadaptatie: Binnen het plan dient rekening te worden gehouden met klimaatadaptatie. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

### 2.2.2.3 Conclusie

De provinciale verordening staat de planologische procedure niet in de weg. De ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale verordening.

## REGIONAAL BELEID

### 2.3.1 Woonakkoord 2021 – 2025

#### 2.3.1.1 Algemeen

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet van het woonbeleid van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen (RAP) en onderdeel van de "regionale afspraken" als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 (zie de vorige subparagraaf).

In het woonakkoord van Amsterdam met de provincie wordt daarnaast ook aan de blijvende en vernieuwde samenwerking met Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en de intensieve samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam voor het woningbouwprogramma een plaats gegeven.

De doelen van de gemeente en de provincie komen overeen, de prioriteit ligt bij het vergroten van de woningvoorraad (bouwen). Gezien de grote vraagdruk op de woningmarkt, op het behouden en creëren van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en op het versterken van de kwaliteit van het wonen in zowel nieuwbouw als bestaande woningvoorraad.

Het akkoord bevat een overzicht en herbevestiging van beleid en acties waar provincie en Amsterdam, al dan niet via de MRA, gezamenlijk aan werken. Daarna volgt een overzicht van acties die in de samenwerking tussen de provincie Noord-Holland en gemeente Amsterdam via het woonakkoord worden bekrachtigd.

De afspraken en acties uit het woonprogramma zijn onderverdeeld onder de volgende thema's:

- woningbouwprogramma en regionale afstemming;
- verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam en omliggende gemeenten;
- flexwoningen;
- bouwprogramma's in landelijk gebied;
- duurzame woningen, duurzaam bouwen en circulaire economie;
- gezonde leefomgeving;
- i. groen in en om de stad;
- ii. geluidsoverlast rondom woonwijken;
- iii. beweegvriendelijke stad (gezonde mobiliteit).

### 2.3.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Onder het thema 'woningbouwprogramma en regionale afstemming' is opgenomen dat een divers en betaalbaar woningaanbod met voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen een uitgangspunt is. Een ander uitgangspunt onder dit thema is de productie van 15.000 woningen per jaar. Verder wordt onder het thema duurzaamheid ingegaan op het verminderen van CO<sup>2</sup> uitstoot, aardgasvrij bouwen en circulariteit.

In de voorgenomen ontwikkeling worden 10 woningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan het uitgangspunt om 15.000 woningen per jaar te realiseren. Verder worden de woningen aardgasvrij en wordt een gesloten bodemenergiesysteem gerealiseerd. De nadere invulling van de duurzaamheidsmaatregelen die in het project genomen worden, zijn opgenomen in paragraaf 5.6. Hiermee wordt invulling gegeven aan het thema duurzaamheid.

### 2.3.1.3 Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij het Woonakkoord 2021-2025.

## 2.3.2 Plabeka

### 2.3.2.1 Algemeen

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) is in 2005 opgericht. In dit regionale samenwerkingsverband stemmen de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio en de gemeenten vraag en aanbod van bedrijfslocaties zo goed mogelijk op elkaar af. Er vindt regionale afstemming plaats over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties. Het Plabeka richt zich op het terugdringen van structurele leegstand in werklocaties in de metropool regio Amsterdam. Plabeka luidt als volgt:

Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

Ter uitvoering van de doelstelling van het Plabeka is een uitvoeringsstrategie vastgesteld. De op 23 juni 2017 vastgestelde Uitvoeringsstrategie 'Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030; Plabeka 3.0' (US 3.0) van de Metropoolregio Amsterdam richt zich op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de gehele Metropoolregio. Daar waar in eerdere Plabeka-afspraken met succes de reductie van het planaanbod centraal stond, is nu gekozen voor meer flexibiliteit zodat in regionaal verband goed ingespeeld kan worden op de economische dynamiek. Het doel is om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA.

De MRA behoort binnen Nederland tot de economisch goed presterende regio's. Zowel in bevolking als in banen wordt op langere termijn een groei verwacht die op of boven die voor Nederland als geheel ligt. Maar binnen de MRA nemen de verschillen toe. De werkgelegenheid groeit hard in Amsterdam en in iets mindere mate in Amstel-Meerlanden (met name Haarlemmermeer), maar daar staat een krimp tegenover in de regio's Haarlem en Gooi en Vechtstreek. De behoefte aan bedrijventerreinen is lager in vergelijking tot de periode voor de crisis en op de kantorenmarkt is er een flinke leegstand, al neemt die in sommige deelregio's snel af en met name in Amsterdam. Kwalitatief is – mede onder invloed van schaalverkleining in het bedrijfsleven, digitalisering en verduurzaming - een toenemende populariteit waar te nemen van meer gemengde multifunctionele gebieden: centrumgebieden, gemengde woon-werklocaties, knooppuntlocaties en third places als koffiégelegenheden en dergelijke – in vergelijking tot traditionele, meer monofunctionele en op functiescheiding gerichte formele werklocaties (bedrijventerreinen en formele kantorenlocaties). De toenemende vraag naar multifunctionele gebieden vertaalt zich in de US3.0 onder meer in een flinke transformatie-opgave voor zowel kantoren als bedrijventerreinen, als substantieel en min of meer nieuw element in de US3.0. Amsterdam is het economische en culturele centrum van de MRA en omstreken, en heeft zeker in de afgelopen jaren een sterke aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland. De stad kent dan ook veel sectorale winnaars aangezien onder meer de ICT, zakelijke diensten,

creatieve industrie en horeca groeien. Dankzij haar internationale bereikbaarheid en aantrekkingskracht en aansprekende woon- en werkmilieus staat Amsterdam voor de opgave om de groei van economie en bevolking ruimtelijk te accommoderen. Door verdichting binnen het stedelijk weefsel, en transformatie van werklocaties naar gemengde hoogstedelijke woonwerkmilieus, vult de gemeente in de komende jaren deze opgave in.

### 2.3.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De bedoeling is dat de circa 205 m<sup>2</sup> creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) ruimte bieden aan jonge creatievelingen en diens incidentele behoefte aan kantoorruimte of andersoortige werklocaties. Hierdoor is het Plabeka van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Op de projectlocatie wordt door de toevoeging van creative spaces naast woningen bijgedragen aan het gemengd woonwerkmilieu. Daarnaast bieden de beoogde creative spaces de gewenste flexibiliteit waar onder andere de jonge creatievelingen behoefte aan hebben zodat goed ingespeeld kan worden op de huidige maar ook toekomstige economische dynamiek.

### 2.3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling is lijn met het beleid Plabeka.

## GEMEENTELIJK BELEID

### 2.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam

#### 2.4.1.1 Algemeen

Op 8 juli 2021 is door de gemeenteraad van Amsterdam de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Omdat het project niet is gelegen in de Hoofdgroenstructuur blijft dit onderdeel in deze paragraaf verder buiten beschouwing. Er wordt wel ingegaan op het hoogbouwbeleid (zie de volgende subparagraaf).

De raad zet in de Omgevingsvisie de lijnen uit naar 2050. Hoe wordt de stad ingericht ten behoeve van welvaart, welzijn en geluk van de Amsterdammers, regiobewoners en bezoekers? Waar wordt er gewoond en gewerkt en vervoerd van A naar B? Hoe zien de publieke ruimtes eruit en welke plek is er straks voor groen? De verwachting is dat de groei van de stad zal doorzetten. Die groei moet opgevangen worden en vooral gelijkler verdeeld. Ook over de regio. Er zijn flinke investeringen nodig in infrastructuur, voorzieningen en stedelijk en landelijk groen. De grootste uitdaging is de overstap naar meer duurzaamheid, met andere energiebronnen en een minder verspillende manier van leven. De inrichting van stad en regio gaat wezenlijk veranderen. Een deel van de plannen staat al op de rol, een ander deel is nieuw. In de Omgevingsvisie staat vooral de samenhang centraal en het kiezen van een koers naar 2050. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes.

#### Meerkernige ontwikkeling

*Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking*

- Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
- Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.
- Twee vaste IJ-oeververbindingen en een regionaal fietsnetwerk.
- Uitbreiding HOV en metronet en ontwikkeling stationskwartieren.

#### Groelen binnen grenzen

*Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling*

- Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
- Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
- Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven

- Verduurzaming van de haven.

### **Duurzaam en gezond bewegen**

*Heel Amsterdam een wandel- en fietsstad*

- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en bewegen.
- Meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast.
- Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Roëllstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.

### **Rigoureuus vergroenen**

*Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier*

- Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
- Ontwikkeling parken (Oeverlanden, Hondsrugpark, Gaasperdakpark, Zuidasdokpark en NDSM-Oost). -Groene routes en ecologische verbindingen.
- Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, en ruimte voor sporten en bewegen.

### **Samen stadmaken**

*Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief*

- Gelijkwaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
- Buurtbatenovereenkomsten en buurt omgevingsvisies.
- Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
- Ruim baan voor wooncoöperaties: naar 10% van de woningvoorraad in 2040.
- Vrije ruimte als vast onderdeel van de planvorming.



gebouw worden PV-panelen voorzien voor het opwekken van energie. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie om schonere en duurzame initiatieven te ontplooiën, zoals dit in de Omgevingsvisie is opgenomen.

Het voorliggend bouwplan past, met oog op de wens voor meer woonruimte en meer werkruimte, in de omgeving. Het bouwvolume van de beoogde ontwikkeling past tussen de verschillende stedenbouwkundige schaalementen en brengt daarmee balans in deze hoogwaardige binnenstedelijke locatie.

#### **2.4.1.3 Conclusie**

Geredeneerd vanuit de strategische keuze *Groeien binnen grenzen, Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling, zoals hierboven beschreven, sluit* de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

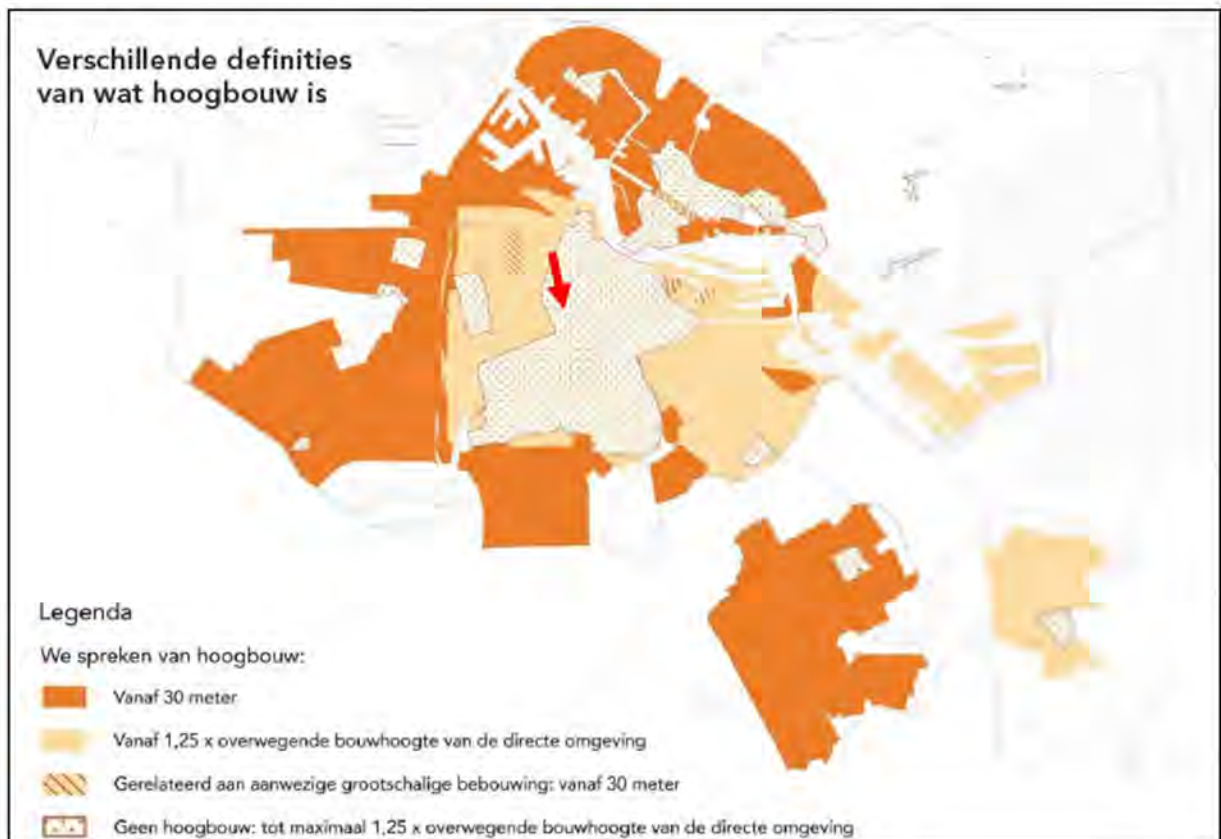
### **2.4.2 Hoogbouwbeleid Amsterdam**

#### **2.4.2.1 Algemeen**

Op 17 juli 2024 heeft de raad het Hoogbouwbeleid Amsterdam vastgesteld. Het beleid is op 14 augustus 2024 in werking getreden. Alhoewel de aanvraag voor het project voor de inwerkingtreding van het Hoogbouwbeleid is ingediend wordt in deze subparagraaf volledigheidshalve wel getoetst aan het Hoogbouwbeleid.

In een groot deel van de stad is sprake van hoogbouw bij hoogtes hoger dan 30 meter (gebouwen met circa 9 lagen zijn substantieel hoger dan de gemiddelde omgeving). In de meeste buurten binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ en Weesp worden gebouwen hoger dan 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving gedefinieerd als hoogbouw. Deze 1,25-regel heeft daarbij alleen betrekking op gebouwen hoger dan 15 meter en geldt ook binnen alle beschermde stadsgezichten, waaronder ook het UNESCO-gebied. Het UNESCO gebied bestaat uit een bufferzone (de binnenstad binnen de Singelgracht) en de kernzone (de grachtengordel). In het UNESCO-gebied is geen hoogbouw toegestaan.

Figuur 8. definities hoogbouw binnen de stad, de projectlocatie is bij benadering aangeduid met een rode pijl (bron: Hoogbouwbeleid Amsterdam)



De eis dat nieuwe bebouwing in het UNESCO-gebied niet hoger mag zijn dan 1,25 de overwegende hoogte van de directe omgeving wil niet zeggen dat deze hoogte overal als maximum is toegestaan. De gewenste hoogte in het grootste deel van deze gebieden is de huidige bouwhoogte. Afwegingen worden gemaakt op basis van dit Hoogbouwbeleid en op basis van overig beleid en bestemmingsplannen/omgevingsplan dat van toepassing is.

Maximum hoogtes gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven de gestelde maximum hoogtes uitkomen.

#### 2.4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft een bouwhoogte van circa 15,5 tot 18,8 meter en ligt binnen de kernzone van het UNESCO-gebied (zie paragraaf 2.5). Binnen het UNESCO-gebied is geen hoogbouw toegestaan. Daar is bij de beoogde herontwikkeling geen sprake van. De nieuwbouw wordt weliswaar hoger dan 15 meter maar lager dan de naastgelegen voormalige Handelsschool (23 meter) en gelijk aan 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. De nieuwbouw voldoet daarmee aan de eis dat de hoogte van het gebouw niet hoger dan 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving mag zijn.

#### 2.4.2.3 Conclusie

Uit het beleid volgt dat de te realiseren nieuwbouw niet is aan te merken als hoogbouw en dus is toegestaan in het UNESCO gebied.

## 2.4.3 Beleidsplan Binnenstad

### 2.4.3.1 Algemeen

De binnenstad is door de eeuwen heen het centrum geweest van economische activiteiten. Het feit dat er ongeveer evenveel mensen in de binnenstad wonen als er werken, is uniek en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het Beleidsplan Binnenstad. De belangrijkste hoofddoelstelling is toen geformuleerd als: het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging.

Deze hoofddoelstelling is nog steeds actueel, evenals de andere hoofddoelstellingen. Dit zijn:

- behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld;
- verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Met de vaststelling van het Meerjarenperspectief Binnenstad in 1999 is een vijfde hoofddoelstelling toegevoegd: zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

Het vinden van de juiste balans tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding en tussen de verschillende economische functies onderling is de voortdurende opdracht voor bestuurders, ondernemers en bewoners van de binnenstad.

### 2.4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt naast 10 woningen ook creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) gerealiseerd. Dit zorgt voor het behoud van functiemenging en zorgt voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners van Amsterdam. Ten slotte zorgt de ontwikkeling voor behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de inpassing in het beschermd stadsgezicht vanuit historisch perspectief nader omschreven.

### 2.4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Beleidsplan Binnenstad.

## 2.4.4 Ontwikkelstrategie 2035

### 2.4.4.1 Algemeen

Voor de locatie van toekomstige woningen heeft Amsterdam een nieuwe strategie gekozen: de Ontwikkelstrategie 2035. Hiermee wordt een nieuwe periode van stadsontwikkeling ingegaan. De gemeenteraad van Amsterdam heeft de Ontwikkelstrategie op 27 juni 2024 vastgesteld.

Met de Ontwikkelstrategie zijn onder meer de volgende keuzes gemaakt:

- Om het woningtekort tegen te gaan kiest Amsterdam ervoor om nieuwe ruimte voor verdichting te zoeken. De bouw van 7.500 woningen per jaar wordt ook voor de middellange termijn mogelijk gemaakt.
- Deze woningbouwopgave wordt aangegrepen om de stad te verbeteren en zodanig te ontwikkelen dat dit bijdraagt aan de ambities op het gebied van een duurzame toekomst en solidaire stad met kansen voor iedereen.
- Uitgangspunt bij ontwikkelingen is om bij te dragen aan een complete stad en vitale buurten. Dit betekent dat ervoor wordt gewaakt dat de groei van de stad kwetsbare maar noodzakelijke functies verdringt. Er is aandacht voor voldoende groen, voorzieningen en ruimte voor vitale functies.
- De kansen om bij te dragen aan de ambities zijn het grootst wanneer wordt ingezet op het benutten en verbeteren van de bestaande stad. Dit is ook financieel verstandig omdat hier kansen liggen investeringen in nieuwe infrastructuur en voorzieningen te beperken en kansen liggen voor koppeling met beheer- en onderhoudsbudgetten.

Verdichting wordt ingezet als middel voor het realiseren van vitale buurten. Omdat gekozen is voor groeien binnen grenzen en het niet groter laten worden van de stad, betekent dit dat de druk op de ruimte en de intensiteit van het gebruik toeneemt. Bij verdichting neemt de geluidsbelasting toe. Ook vraagt dit om meer aandacht voor omgevingsveiligheid en brandveiligheid. Door verdichting in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie nemen risico's ten aanzien van de fysieke veiligheid toe. Ook risico's met betrekking tot externe veiligheid kunnen toenemen. Waar verdichting leidt tot verdere verstening van het gebied, moet rekening worden gehouden met de toenemende noodzaak van waterberging.

In een verdichtende stad zal er beter gebruik moeten worden gemaakt van wat er al in de stad is. Dit heeft een lagere ecologische impact en spaart investeringen uit, maar het biedt ook een basis voor eigenheid en kwaliteit. De stad vernieuwt, maar behoudt en versterkt wat waardevol is.

Juist in bestaande woonbuurten, met hun eigen historie, erfgoed, identiteit, sociale verbanden en bestaande woningvoorraad en voorzieningen, vraagt verdichting om maatwerk. Bij welke investeringen is de buurt gebaat? In dit soort afwegingen spelen bewoners, gebruikers, vastgoedeigenaren en sociale partners een cruciale rol. Het realiseren van een complete stad, volwaardige stedelijke kernen en vitale buurten vraagt om integrale ruimtelijke ordening. Daarom wordt bij nieuwe ontwikkelingen ingezet op:

- het ontwikkelen in de nabijheid van het stedelijk en regionaal openbaarvervoersnetwerk;
- het vernieuwen en vergroten van het stedelijk voorzieningenaanbod in stedelijke kernen en stationskwartieren;
- het vernieuwen en vergroten van het voorzieningenaanbod in de buurt;
- het behouden en vergroten van ruimte voor werkgelegenheid en vitale functies;
- het hand in hand laten gaan van verdichting en vergroening;
- het vanuit de verdichting aanjagen van verbeteringen en doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

#### **2.4.4.2 Relatie tot ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling leidt met 10 woningen en 205 m<sup>2</sup> creative space tot verdichting in de bestaande (binnen)stad. De ontwikkeling geeft uitvoering aan de jaarlijkse opgave van 7.500 woningen per jaar. De combinatie aan functies in de nabijheid van het stedelijk openbaarvervoersnetwerk draagt bij aan het verder realiseren van een vitale buurt. Vanwege de beperkte omvang van de functies en de aard van de creative spaces blijven de gevolgen voor de bestaande omgeving beperkt. In hoofdstuk 5 worden de gevolgen ten aanzien van de omgevingsaspecten nader omschreven.

### **2.4.5 Amsterdamse Woonagenda 2025**

#### **2.4.5.1 Algemeen**

De Woonvisie uit 2009 heeft een opvolger gekregen: de Amsterdamse woonagenda 2025, vastgesteld op 20 juli 2017. Het college van B&W kiest voor een praktische woonagenda om richting te geven aan de uitdagingen waar Amsterdam wat betreft het wonen voor gesteld staat. Op het gebied van wonen liggen in Amsterdam veel uitdagingen, de woningmarkt staat onder druk in alle segmenten. Tal van exogene factoren hebben invloed op de woningmarkt en de drukte in de stad. Amsterdam komt na ruim vijf jaar uit een economische recessie die de woningmarkt sterk in zijn greep hield. Amsterdam heeft een scala aan beleidsplannen en programma's ontwikkeld en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het wonen en bouwen in Amsterdam. Deze opvolger is de Amsterdamse woonagenda met als titel Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen. De nieuwe visie is gericht op meer bouwen, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen.

Door veel woningen toe te voegen, zal de krapte op de Amsterdamse woningmarkt verminderen en dat zal een drukkend effect hebben op kooprijzen en huren. Dat raakt aan het andere belangrijke doel, een 'betaalbare' woningvoorraad. Niet alleen huishoudens in de sociale huursector kunnen last hebben van te hoge woonlasten, ook de bewoners van de vrije huursector en kopers kunnen de problemen ervaren van een krappe woningmarkt met stijgende prijzen. Het gaat bij die sectoren om verschillende prijsniveaus, maar het is belangrijk om de tendens naar een stijgende verhouding van woonlasten ten opzichte van inkomens over

de hele linie te temperen. Dat geldt voor de huidige Amsterdammers en voor de huishoudens die in Amsterdam willen komen wonen.

Een voortvarend bouwprogramma is essentieel om de druk op de woningmarkt te verminderen en het wonen betaalbaar te houden. beperken van het wegvloeien van sociale- en middeldure huurwoningen is een groot aandachtspunt. Tevens dient de woningvoorraad beter aan te sluiten op de woonbehoefte en wordt er speciaal aandacht besteed aan studenten, jongeren, ouderen en kwetsbare groepen op de Amsterdamse huurmarkt.

Nieuwbouw draagt bij aan een gemengde stad. In de Woonagenda 2025 staat de prognose dat er in 2025 een tekort zal zijn aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Ter voorkoming van dat tekort heeft de gemeente een stedelijk uitgangspunt voor de programmering van nieuwbouw geformuleerd: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen (huur en koop) en 20% dure woningen (huur en koop). In de Spelregels voor woningbouwprogrammering is de programmering nader uitgewerkt.

De programmering 40-40-20 is het uitgangspunt bij meer dan 10 woningen waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Bij 10 woningen of minder is de programmering 40-40-20 niet van toepassing.

#### **2.4.5.2 Relatie tot ontwikkeling**

Als het gaat om een bouwplan met meer dan 10 woningen worden eisen gesteld aan het woningprogramma vanuit de Woonagenda 2025. De beoogde ontwikkeling behelst 10 woningen, waardoor de woningprogrammering van 40-40-20 niet van toepassing is.

Vanuit de gemeente Amsterdam zijn wél aanvullende eisen gesteld om mee te werken aan de afwijken van het bestemmingsplan. Deze omvatten een kwaliteitseis, waaronder wordt verstaan het realiseren van een buitenruimte en een berging. Daarnaast is als voorwaarde gesteld dat een bijdrage wordt geleverd aan het woningaanbod en levensloopbestendigheid van de woningen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan de kwaliteitseis vanuit de gemeente (de woningen worden voorzien van eigen buitenruimte en berging), de ontwikkeling draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod in de binnenstad (de woningen zijn minimaal 60 m<sup>2</sup> groot) en ten slotte wordt het grootste gedeelte van de woningen ook levensloopbestendig uitgevoerd.

#### **2.4.5.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda 2025 en de door de gemeente gestelde aanvullende eisen aan het woningbouwprogramma op de projectlocatie.

### **2.4.6 Ruimte voor de economie van morgen**

#### **2.4.6.1 Algemeen**

Op 18 juli 2017 heeft het college van B&W de nota Ruimte voor de Economie van Morgen vastgesteld. Ruimte voor de Economie van Morgen is de economische uitwerking van Koers 2025, het plan van de gemeente om 50.000 woningen te bouwen voor 2025. Voor toekomstige gebiedsontwikkeling agendeert het college ruimte voor nieuwe werkgelegenheidsgroei in Amsterdam. Deze ruimte is nodig omdat steden als Amsterdam zich ontwikkelen als economische motoren voor een grotere stedelijke regio. Ruimte voor de Economie van Morgen biedt bouwstenen voor stedelijke menging van kantoren en bedrijven in nieuwe gebiedsontwikkeling, die nader worden uitgewerkt in ruimtelijke projecten, en gronduitgifte en de nieuwe kantorenstrategie van Amsterdam.

Amsterdam heeft jarenlang een groot overschot gehad aan leegstaande kantoren. Dat overschot begint door allerlei ontwikkelingen te dalen. Om niet onder het niveau van de frictieleegstand te komen wordt gekeken waar nieuwe initiatieven voor nieuwe kantoren mogelijk zijn. Een van de mogelijkheden die worden genoemd

voor de korte termijn is om bij de transformatie van panden in stadsdelen in Zuid en Centrum mogelijkheden voor kantoorontwikkeling mee te nemen. Ruimte voor de Economie van Morgen biedt een inventarisatie van economische kansen die verder worden uitgewerkt in gebiedsontwikkeling, ruimtelijke projecten en bij gronduitgifte voor kantoor- en bedrijventerreinen. Bij deze inventarisatie wordt onderscheid gemaakt tussen woon/werkgebieden, kantoorgebieden en productiezones.

Voor het bepalen van de economische potentie van nieuwe woon/werkgebieden wordt gekeken naar de netwerkverbondenheid van een wijk, in relatie tot de dichtheid, aanwezigheid van economisch DNA en logistieke bereikbaarheid in de toekomst. Bij de woon/werkgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen woonwijken, creatieve wijken, productieve wijken en stadsstraten.

Er is vooral behoefte aan een kwalitatieve sturing waarbij het uitgangspunt is: het juiste kantoor op de juiste plek. Er worden drie kantorenmilieus onderscheiden:

1. Het internationale topmilieu: een hoogwaardig ingerichte, internationaal verbonden locatie, geschikt voor de vestiging van internationale kantoren, met in de omgeving een groot aanbod van stedelijke voorzieningen. Zuidas, stadsdeel Centrum en Stadsdeel Zuid zijn hier voorbeelden van. Kansen voor uitbreiding liggen hier voor Zuidas in de uitbreiding van het gebied en op de middellange termijn in de Schipholcorridor tussen Zuidas en Schiphol;
2. Innovatieve districten: stedelijke gebieden met een mix van wonen en werken van 50%-50% rond een kennisinstituut of trekker. Hier zoeken clusters van bedrijven verbinding en is ruimte voor ontwikkeling van startups en innovatieve bedrijfsconcepten. Voorbeelden hiervan zijn Kenniskwartier VU/Zuidas, Sciencepark, AMC e.a.
3. Multimodale knooppunten: knooppunten die door de aanwezige verkeersinfrastructuur zoals trein, tram, bus, metro, autowegen en fietspaden, uitstekend zijn verbonden met de stad en regio en luchthaven en daarmee uitermate geschikt zijn als werkgebied en concentratie voor (groot)schalige kantoren. Door transformatie en verdichting worden deze knooppunten meer gemengd met wonen en voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn Sloterdijk, Amstelstation en Zuidas.

In het beleidsdocument Ruimte voor de economie van morgen worden de volgende werkmilieus gehanteerd:

- Creatieve en productieve wijken (Stedelijk werkmilieu);
- Multimodale knooppunten;
- (Internationaal) topmilieu;
- Innovatiedistricten.

Figuur 9. Locatie voor gebiedstype creatieve wijk (bron: Ruimte voor de economie van morgen)



Creatieve wijken zijn woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan nieuw stedelijk werkmilieu. Het zijn wijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10. Het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10 wordt gekenmerkt door veel kleinschalige creatieve bedrijven, zakelijke diensten en startups. Dit type bedrijvigheid heeft behoefte aan een informeel stedelijk milieu waar wonen en werken goed kan worden gecombineerd. In deze wijken is onder andere behoefte aan werkruimtes voor co-creatie en ruimte zakelijke ontmoetingen.

#### 2.4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10, die gedeeltelijk wordt gekenmerkt door een menging van veel kleinschalige creatieve bedrijven en zakelijke diensten met het gebiedstype creatieve wijk (zie Figuur 9). Deze gebiedstypen vinden aansluiting bij elkaar door de kenmerkende soort bedrijvigheid die in beide gebieden plaatsvindt. Het beoogde programma op de projectlocatie voorziet in creative spaces en woonruimte waardoor de ontwikkeling aansluit op het gebiedstype bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10. Onder de creative spaces worden werkruimte(s) verstaan ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2. Naast kleine ateliers en lezing- en workshopruimtes, kan gedacht worden aan flexibele werkplekken, co-working plekken en andere kantoorfuncties. In het verlengde hiervan sluit de ontwikkeling daarom aan op de kantoorbehoefte in de wijk. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de Ruimte voor de economie van morgen.

#### 2.4.6.3 Conclusie

Het project is in lijn met het beleidsdocument Ruimte voor de economie van morgen.

## 2.4.7 Kantorenstrategie 2017

### 2.4.7.1 Algemeen

De kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam is een uitwerking van de toenmalige Structuurvisie. De inzet van de voorgaande kantorenstrategie, de Kantorenstrategie 2011, was het terugdringen van de kantorenleegstand door beperking van de nieuwbouw, meer transformatie en het herontwikkelen van leegstaande kantoren. Doel was om de totale kantorenvoorraad in Amsterdam in omvang af te laten nemen te nemen en er weer zicht te krijgen op een 'normaal' leegstandspercentage. De afgelopen periode is de dynamiek op de kantorenmarkt echter sterk toegenomen. De vraag naar grote kantoorruimtes is groot, er vestigen zich veel innovatieve kantoorconcepten in de stad en er is veel behoefte aan kantoorruimte voor kleine ICT, communicatie en zakelijke dienstverlening op meer informele plekken.

Dit is aanleiding geweest de kantorenstrategie te actualiseren in de 'Kantorenstrategie 2017; Het juiste kantoor op de juiste plek', die op 31 oktober 2017 door het college van B&W en op 29 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Kantorenstrategie 2017 worden voor het realiseren van meer ruimte voor kantoren de volgende voorstellen gedaan:

1. De huidige planvoorraad van 970.000 m<sup>2</sup> flexibel inzetten op die locaties waar op korte termijn (tot en met 2020) nieuwe kantoren gewenst zijn. Dit zijn Zuidas, Arenapoort, Amstelstation, Lelylaan, Houthaven, Oostenburg en Noordelijke IJouwer. Door het flexibel inzetten kan ook tegemoet worden gekomen aan (een deel van) de te verwachten vraag als gevolg van een Brexit.
2. Amsterdam gaat door met de transformatie van monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk naar aantrekkelijke, gemengde woon- en werkgebieden;
3. Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat de leegstand van kantoren, door de vele geplande transformaties en herontwikkelingen in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8 %. Na 2020 wordt ingezet op nieuwe planvoorraad voor onder meer Schipholkerncorridor, uitbreiding van de Zuidas, met name aan de westkant ten noorden en zuiden van de A10.
4. Bij alle grote gebiedsontwikkelingen zoals Sluisbuurt, CAN-gebied, Centrumeiland en K-buurt wordt een gemengd woon- werkmilieu gecreëerd met ruimte voor voorzieningen waaronder kantoren.

### 2.4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In het project worden in de plint circa 205 m<sup>2</sup> creative spaces gerealiseerd. Het gaat daarbij om werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2. In deze ruimten is naast flexibele werkplekken, co-workingplekken en kantoorfuncties, ook ruimte voor kleinschalige ateliers en ruimte voor het geven van workshops en/of lezingen. Vanwege de mogelijkheid dat kantoorfuncties gevestigd kunnen worden, is getoetst aan de Kantorenstrategie 2017.

De projectlocatie is niet als zodanig opgenomen in de voorstellen in de kantorenstrategie om kantoorfuncties mogelijk te maken. Echter sluit de beoogde ontwikkeling aan op de wens om een gemengd woon- en werkmilieu te realiseren met ruimte voor o.a. kantoren. De creative spaces kunnen voor meerdere creatieve functies in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt in het project ook woningbouw gerealiseerd. Hierdoor wordt ter plaatse van de projectlocatie een gemengd woon- en werkmilieu gerealiseerd. De wens om dit 'milieu' te realiseren geldt op basis van het voorstel weliswaar voor grote gebiedsontwikkelingen of transformatie van monofunctionele kantoorlocaties. Echter sluit het project aan bij de gedachte en de verkenning om nieuwe gemengde woon- en werkgebieden te realiseren.

### 2.4.7.3 Conclusie

De projectlocatie is niet concreet als gebied aangewezen waar nieuwe kantoorfuncties mogelijk zijn, maar sluit aan bij de wens om gemengde woon- en werkmilieus te realiseren. Hiermee sluit het project aan op de Kantorenstrategie 2017.

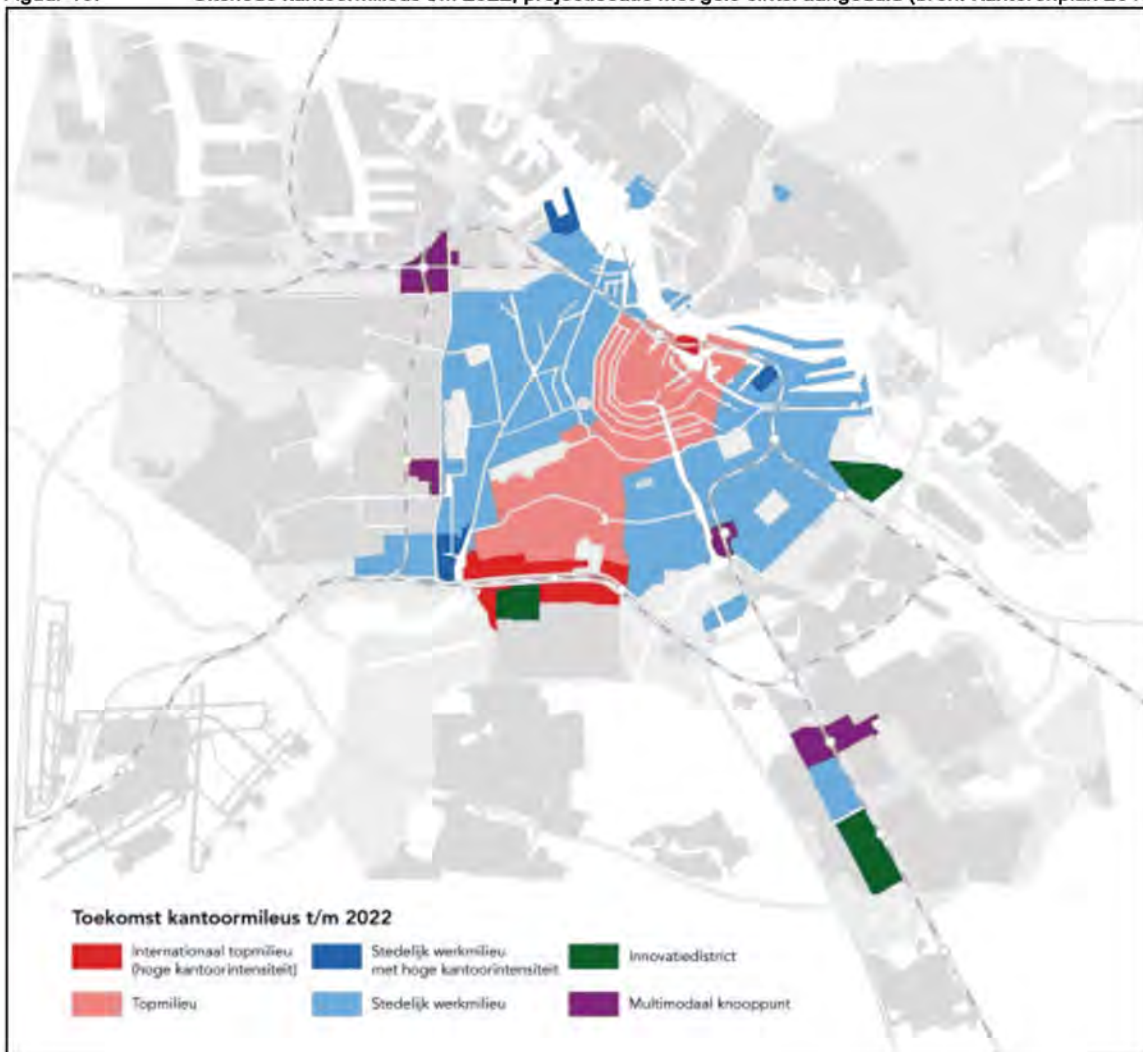
### 2.4.8 Kantorenplan 2019-2026

Het doel van het kantorenplan 2019-2026, dat op 24 september 2019 door het college van B&W is vastgesteld, is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woonwerkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m<sup>2</sup> kantoor per jaar. Het kantorenplan sluit aan op de Kantorenstrategie 2017 en de Ruimte voor de economie van morgen.

Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvrage;
- toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

Figuur 10. Uitsnede kantoormilieus t/m 2022, projectlocatie met gele cirkel aangeduid (bron: Kantorenplan 2019-2026)



De diversiteit aan bedrijven en vestigingsbehoeften vraagt om diversiteit in werk- en vestigingsmilieus. De ruimtelijk economische visie van Amsterdam geeft aan hoe de ontwikkeling van diverse woon-werkmilieus mogelijk is en kan bijdragen aan een flexibele, robuuste en duurzame economie.

#### **2.4.8.1 Relatie tot ontwikkeling**

Bij creative spaces moet gedacht worden werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2. Vanwege dit gebruik dient het beleid ten aanzien van kantoren meegenomen te worden.

De projectlocatie is gelegen binnen het gebiedstype stedelijk werkmilieu (zie Figuur 10). De wijk, waarin de projectlocatie is gelegen, kenmerkt zich als een creatieve wijk. Dit zijn wijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in creative spaces. Hierdoor is er aansluiting op het gebiedstype en de kantoorbehoefte in de wijk. Daarnaast zorgt het project door de zowel de realisatie van woningen als van werkruimten, voor de realisatie van een gemengd woon-werkmilieu.

#### **2.4.8.2 Conclusie**

De ontwikkeling is in lijn met het Kantorenplan 2019-2026.

### **2.4.9 Koers 2025**

#### **2.4.9.1 Algemeen**

Op 14 september 2016 is de "Koers 2025" vastgesteld door de gemeenteraad. Het college wil de druk op de woningmarkt verlichten en maakt daarom tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen. De huidige voorraad aan woningbouwplannen is onvoldoende om hierin te voorzien. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. De plannen bieden ook ruimte aan voorzieningen en bedrijven. Om te kunnen bepalen waar in de nabije toekomst woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden, zijn de lopende én de mogelijke gebiedsontwikkeling in kaart gebracht. Het geheel van mogelijk te ontwikkelen locaties is als 'Strategische Ruimte' aangemerkt. Die ruimte is opgedeeld in 17 'bouwstenen': pakketten van samenhangende projecten met gerelateerde infrastructurele maatregelen en planologische-juridische condities. De projectlocatie is volgens de kaartbijlage van Koers 2025 gelegen binnen de bouwsteen 'Centrum'.

#### Bouwsteen Centrum

De dynamiek in het gebied binnen de Ring – hier verder aangeduid als Centrum – is groot. De clustering van het UvA- en HvA-vastgoed en realisering van nieuwe detailhandel en hotelaccommodaties zijn opvallende bewegingen. Minstens zo belangrijk is de zwerm aan particuliere investeringen in transformatie en kwaliteitsverbetering – van winkelinrichting tot het bewoonbaar maken van souterrains en zolders. De rol van de overheid is vooral faciliterend en voorwaardenscheppend, bijvoorbeeld door aanleg van de Noord/Zuidlijn en herinrichting van de openbare ruimte. De planvoorraad 2016-2025 in lopende gebiedsontwikkelingsprojecten is dan ook beperkt: circa 2.000 woningen. Het omvat de afronding van projecten zoals Oostpoort, de Hallen, Oosterdokseiland en het Archiefterrein en enkele nieuwe projecten op Oostenburg en op het Foodcentre. In het gebied liggen geen versnellingslocaties. De centrale ontwikkelopgave is het uitbouwen van het grootstedelijk kerngebied en tegelijkertijd het leefbaar houden van het gebied voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Aanvullende capaciteit voor woningbouw zal vooral zitten in transformatie van leegkomend vastgoed en kleine projecten. Er tekent zich één gebied af met een concentratie van nieuwbouw- en transformatieprojecten en gerelateerde infrastructuur: de oostelijke binnenstad. Hier liggen kansen voor het stapsgewijs uitbouwen van het grootstedelijk kerngebied. Tijdelijk gebruik, gefaseerde ontwikkeling en transformatie zullen een belangrijke rol spelen. Deze ontwikkelstrategie mag er niet toe leiden dat noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van de oostelijke binnenstad als geheel naar de achtergrond verdwijnen. Bovendien moeten ontwikkelingen op elkaar worden afgestemd.

#### **2.4.9.2 Relatie tot ontwikkeling**

De projectlocatie is binnen de bouwsteen van het Centrum gelegen, maar niet in de zone waar sprake is van een concentratie van nieuwbouw- en transformatieprojecten en gerelateerde infrastructuur: de oostelijke binnenstad. Binnen de bouwsteen Centrum is aanvullende capaciteit voor woningbouw in transformatie van leegkomend vastgoed en kleine projecten. Met de realisatie van circa 205 m<sup>2</sup> creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) en 10 woningen kan daarmee gesproken worden over een klein project. Binnen de bouwsteen Centrum is aanvullende capaciteit voor dergelijke kleine projecten.

Daarnaast geeft het project invulling aan de centrale ontwikkelopgave om het grootstedelijk kerngebied te bouwen en tegelijkertijd het leefbaar houden van het gebied voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In het project wordt namelijk ter plaatse van het bestaande parkeerterrein een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd. Het parkeerterrein op de hoek van het bouwblok heeft een ongunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit rondom de projectlocatie (zie paragraaf 3.2). De nieuwe ontwikkeling leidt tot een verbetering van de relatie tussen de projectlocatie en de omgeving en daarmee ook op de leefbaarheid.

#### **2.4.9.3 Conclusie**

De ontwikkeling is in lijn met Koers 2025.

### **2.4.10 De Schoonheid van Amsterdam 2016**

#### **2.4.10.1 Algemeen**

De gemeentelijke welstandsnota heet 'Schoonheid van Amsterdam 2016'. In 2021 is de nota technisch aangepast. In deze nota wordt het welstandsbeleid beschreven voor de stad. In zijn algemeenheid is het beleid gericht op behoud van een gevarieerd stadsbeeld zonder verfrommeling. Waar mogelijk is versterking wenselijk van de architectonische kwaliteit van de individuele panden met aandacht voor de rol van het gebouw in de stedelijke structuur. Bij de advisering is er onder meer aandacht voor het behoud van de hoofdorïëntatie van de bebouwing en het historische karakter. Het doel van de welstandsnota is de inhoudelijke gronden van het welstandstoezicht onder woorden te brengen en het inzichtelijk maken van de toetsingscriteria waarop een bouwplan wordt beoordeeld.

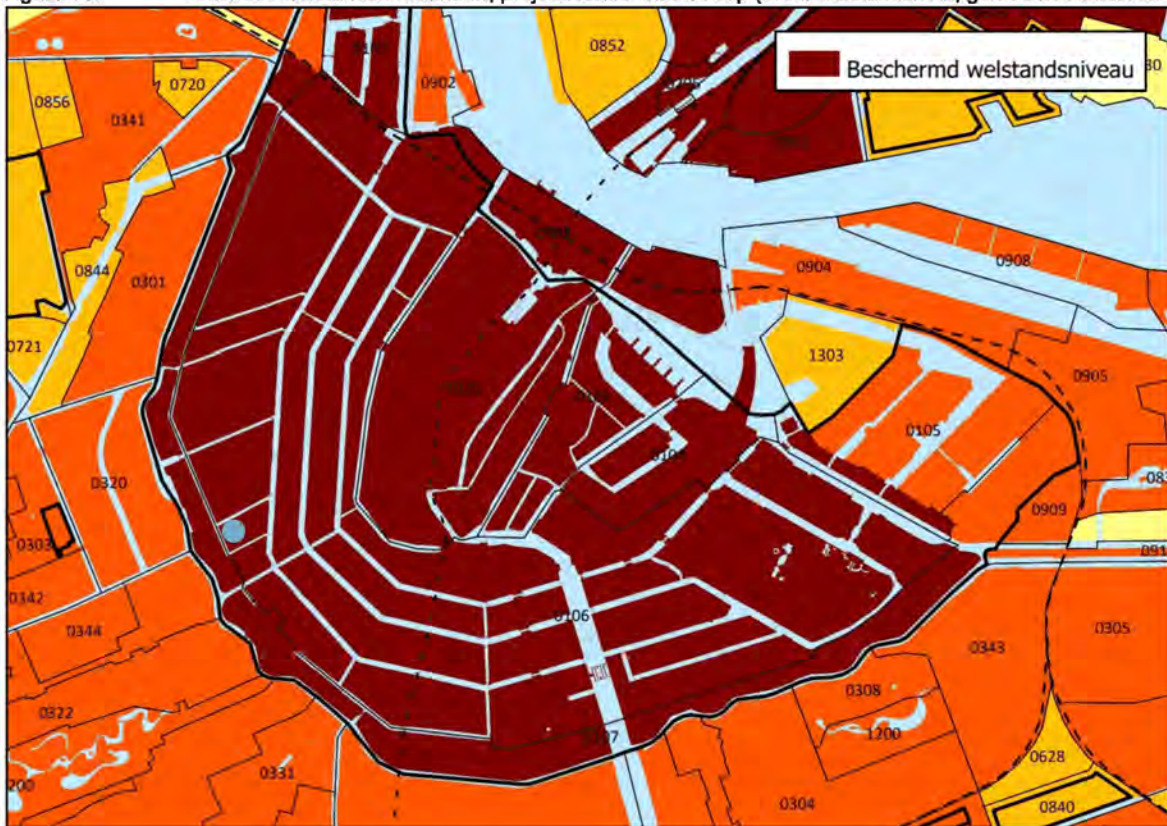
Amsterdam is onderverdeeld in 'ruimtelijke systemen': gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals de binnenstad, de negentiende-eeuwse ring, de gordel '20-'40 of de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert. Vanaf nu worden alle plannen binnen zo'n ruimtelijk systeem aan dezelfde uitgangspunten getoetst.

Voor het gebied binnen de grenzen van stadsdeel Centrum gelden de criteria van het ruimtelijk systeem Binnenstad. De binnenstad van Amsterdam is sinds 1999 beschermd stadsgezicht. Bovendien is de grachtengordel in 2010 aangewezen tot werelderfgoed. Het spreekt voor zich dat de criteria voor de binnenstad gericht zijn op het beschermen en behoud van het cultureel historisch erfgoed. Bouwinitiatieven moeten zich voegen naar de bestaande, historisch gegroeide structuur en architectuur van de binnenstad.

#### **2.4.10.2 Relatie tot ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen het welstandsniveau 'Beschermd', binnen het ruimtelijk systeem 'Binnenstad' en binnen het gebied 'de 17<sup>de</sup> -eeuwse stadsuitbreiding' (zie 0).

Figuur 11. Uitsnede welstandsniveaukaart, projectlocatie: blauwe stip (bron: welstandsnota, gemeente Amsterdam)



Het ontwerp van de nieuwbouw is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) behandeld op 20 december 2023. Het bouwplan is door de CRK akkoord bevonden onder voorwaarden (zie ook subparagraaf 3.3.3).

#### 2.4.10.3 Conclusie

De CRK heeft het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota en het bouwplan onder voorwaarden akkoord bevonden. Derhalve vormt de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 2.4.11 Nota Parkeernormen Auto

#### 2.4.11.1 Algemeen

Op 8 juni 2017 (gewijzigd d.d. 29 november 2017) is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota zijn de parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat.

#### Nieuwbouw

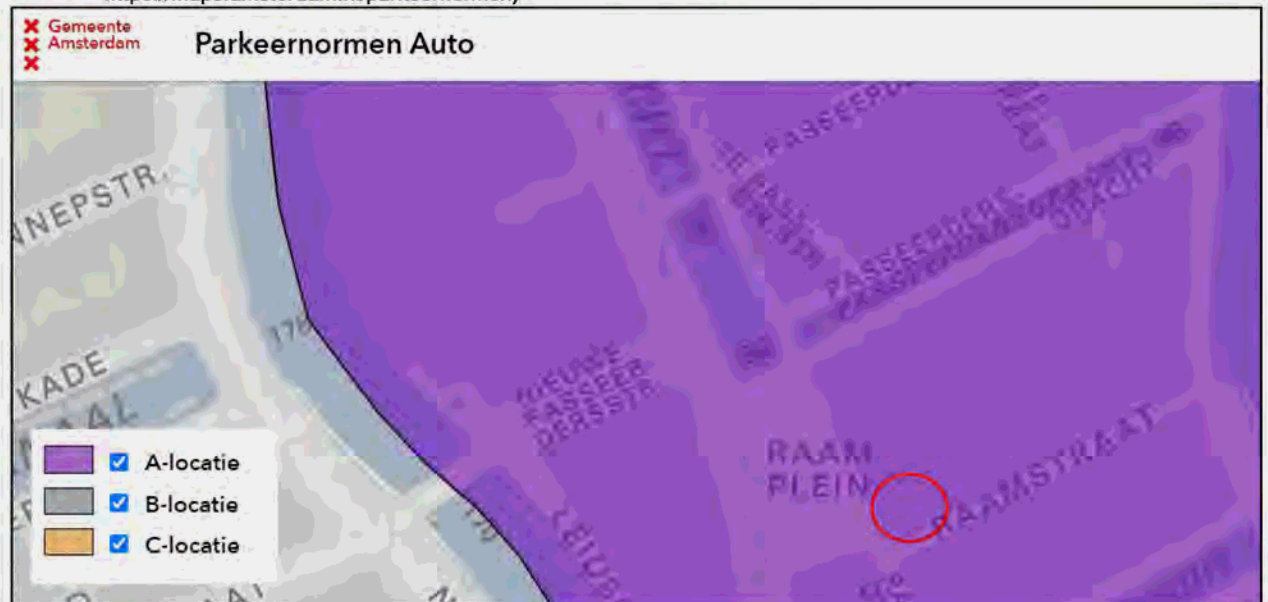
Het belangrijkste uitgangspunt in de nota is dat huurders, kopers en werknemers van nieuwbouw geen parkeervergunning meer krijgen voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is sprake van nieuwbouw als een pand wordt gebouwd op een perceel zonder bebouwing. Parkeerplekken komen in of onder het nieuwe gebouw of worden gereserveerd in bestaande, nabijgelegen garages. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen op straat nodig.

#### 2.4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In de nota is de locatie van de beoogde nieuwbouw aangemerkt als een A-locatie (zie Figuur 12). Bij dergelijke locaties is sprake van een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Hier kiest de gemeente ervoor om voor woningen, bedrijven en kantoren alleen een maximumparkeernorm te hanteren: minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning of per 250 m<sup>2</sup> bvo bedrijf/kantoor.

De ontwikkeling kent, uitgaande van de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Auto, een parkeerbehoefte van 11 autoparkeerplaatsen (de berekening van de parkeerbehoefte is in paragraaf 5.13 opgenomen). Het bouwplan voorziet in 16 autoparkeerplaatsen, waarvan 10 ten behoeve van de woningen en één ten behoeve van de creative spaces. De overige vijf parkeerplaatsen zijn ter vervanging van de oorspronkelijke parkeergelegenheid. Middels een ondergrondse parkeergarage (met fietsenberging) dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte bestaande uit in ieder geval 16 autoparkeerplaatsen. Een nadere uitwerking van het onderdeel verkeer en parkeren is in paragraaf 5.14 opgenomen. Door te voorzien in de parkeerbehoefte van in totaal 16 autoparkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto.

Figuur 12. Uitsnede kaart Parkeernormen Auto, projectlocatie rood omlijnd (bron: <https://maps.amsterdam.nl/parkeernormen>)



#### 2.4.11.3 Conclusie

Op de projectlocatie wordt voorzien in de benodigde autoparkeerplaatsen waardoor de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Nota Parkeernormen Auto.

### 2.4.12 Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

#### 2.4.12.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2018 de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter" vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' is het beleidskader op basis waarvan de gemeente bij ruimtelijke (her-) ontwikkelingen eisen stelt aan de parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters bij niet-woonfuncties.

De beleidsregels gelden alleen voor niet-woonfuncties. Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. In gemeentelijke de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter wordt de voorkeur uitgesproken voor een gelijkwaardig alternatief; een gezamenlijke fietsenstalling. Als reden hiervoor wordt aangegeven dat bewoners die beter zullen benutten voor het parkeren van hun fiets dan een individuele berging. Zo wordt voorkomen dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.

#### **2.4.12.2 Relatie tot ontwikkeling**

De ontwikkeling kent een parkeerbehoefte van 38 fietsparkeerplaatsen en 2 scooterparkeerplaatsen. Een nadere uitwerking van de behoefte vindt plaats in paragraaf 5.14. In het beoogde ontwerp ter plaatse van de projectlocatie zijn voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen opgenomen. Deze worden gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarage, welke voorziet in 40 fietsparkeerplaatsen en 3 scooterparkeerplaatsen. Hierdoor wordt er ruim voorzien in de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke parkeernormen zoals volgend uit de geldende nota.

#### **2.4.12.3 Conclusie**

Op de projectlocatie wordt voorzien in de benodigde fiets- en scooterparkeerplaatsen waardoor de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

### **2.4.13 Agenda Duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam'**

#### **2.4.13.1 Algemeen**

In de Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam' is het duurzaamheidsbeleid beschreven. De Agenda Duurzaamheid is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 11 maart 2015. De gemeente wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In 2020 kent Amsterdam 20% meer duurzame energie en 20% minder energiegebruik ten opzichte van 2013. Concrete plannen zijn er voor energiebesparing en het versneld aansluiten op stadswarmte van bestaande woningen. De markt zal worden uitgedaagd om nog duurzamer te bouwen. Verdere stimulering van elektrisch vervoer, slimme distributie en de uitbreiding van de milieuzone naar bestelwagens moet de lucht in de stad gezonder maken. In de komende jaren worden 111 scholen gezonder en duurzamer gemaakt. In de Agenda Duurzaamheid staan vijf transitiepaden omschreven waarmee Amsterdam verduurzaming van de stad wil bewerkstelligen. De eerste vier paden gaan over duurzame energie, schone lucht, circulaire economie en een klimaatbestendige stad. Het laatste transitiepad is de verduurzaming van de gemeentelijke bedrijfsvoering.

#### **2.4.13.2 Relatie tot ontwikkeling**

Ingenieursburo Linssen heeft voor de ontwikkeling een Energie- en duurzaamheidsconcept opgesteld, waarin ook aan de BENG-eisen is getoetst en hieraan wordt voldaan. De genomen duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een energetisch duurzaam gebouw. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In paragraaf 5.6 wordt het aspect duurzaamheid nader toegelicht.

#### **2.4.13.3 Conclusie**

Voor zover mogelijk en van toepassing wordt aangesloten op de gemeentelijke Agenda Duurzaamheid.

### **2.4.14 Hemelwaterverordening**

#### **2.4.14.1 Algemeen**

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening bevat een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwd oppervlak wordt uitgebreid, om per m<sup>2</sup> minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

In 2023 is de Hemelwaterverordening aangepast waarbij de norm voor de opvang van een regenbui in bepaalde gevallen van 60 naar 70 mm is verhoogd.

#### **2.4.14.2 Relatie tot ontwikkeling**

Door de toepassing infiltratiekragen kan er worden voldaan aan de in de Hemelwaterverordening gestelde eisen ten aanzien van de opvang van een regenbui.

#### **2.4.14.3 Conclusie**

De ontwikkeling van het project voldoet aan de Hemelwaterverordening.

## 2.0 UNESCO WERELDERFGOED EN AANWIJZING BESCHERMD STADSGEZICHT

Voor toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad liggen de beleidsuitgangspunten nadrukkelijk op het behoud van de cultuurhistorische waarden van de binnenstad.

### 2.5.1 Beschermd stadsgezicht

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de gehele binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht, met uitzondering van de Planclusbuurt 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.

### 2.5.2 UNESCO Werelderfgoed

#### 2.5.2.1 Algemeen

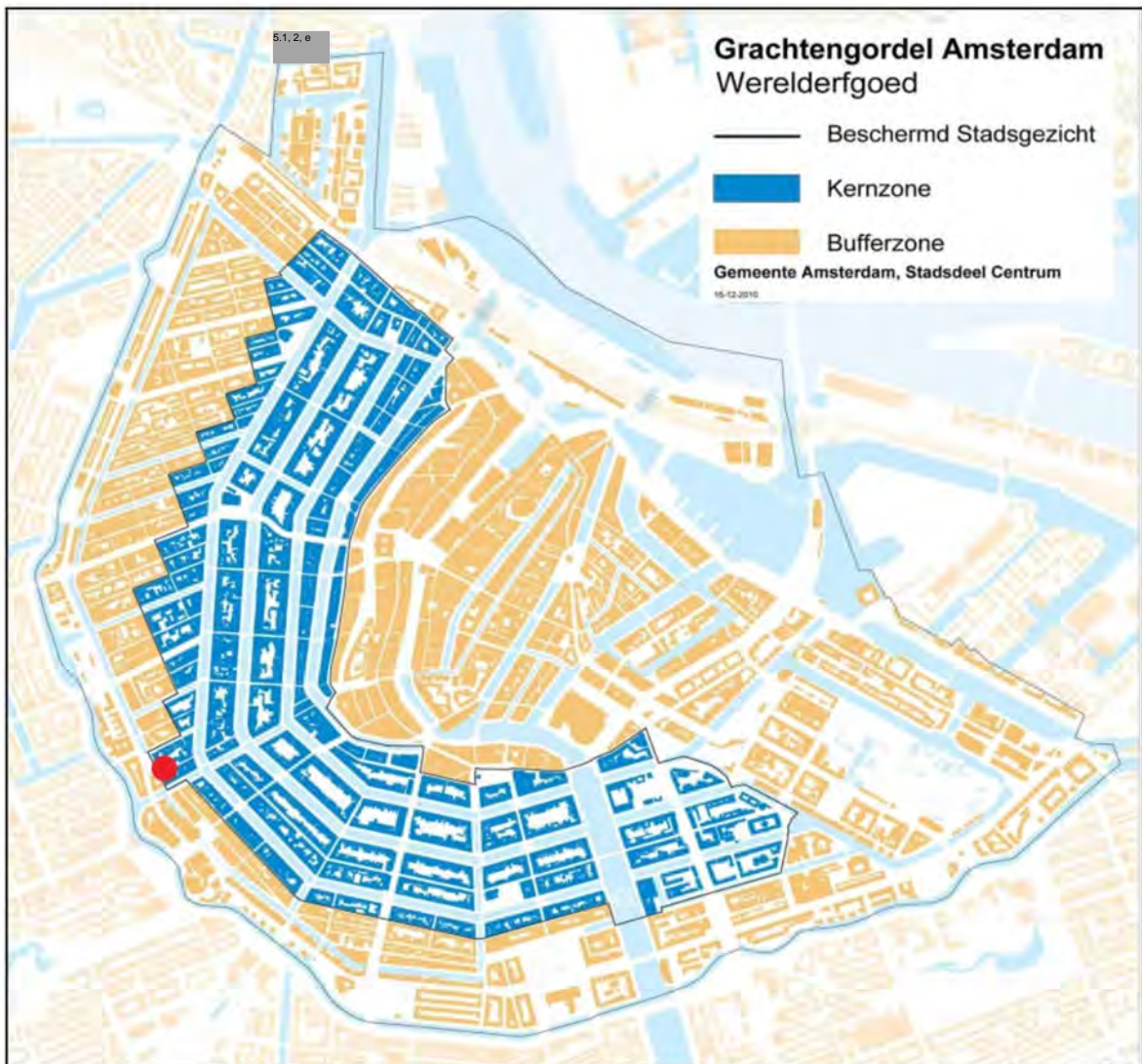
##### Amsterdam Werelderfgoed

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 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 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Tevens is dit een erkenning dat Amsterdam (gemeente en stadsdeel, maar ook eigenaren, ondernemers en bewoners) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt.

##### Kern- en bufferzone

De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'). 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 kern- en bufferzone liggen beiden in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Amsterdam. De grenzen van de bufferzone komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht. De ontwikkeling ligt binnen de kernzone van het werelderfgoed (zie Figuur 13).

**Figuur 13.** Kaart werelderfgoed, projectlocatie aangeduid met rode stip in kernzone (bron: gemeente Amsterdam)



### 2.5.2.2 Waardering van uitzonderlijke universele waarde

#### Uitzonderlijke universele waarden

Als het Werelderfgoed Comité (World Heritage Committee) besluit een erfgoed toe te voegen aan de Lijst van het Werelderfgoed, stelt het Comité, hiertoe geadviseerd door Niet Gouvernementele Organisaties (NGO's), een "Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde" vast. 'Uitzonderlijke universele waarde' houdt in, dat de culturele of natuurlijke betekenis van wat als het erfgoed wordt gezien zo uitzonderlijk is, dat deze het nationale belang overstijgt en van algemeen belang is voor huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid. De verklaring bestaat uit een korte samenvattende beschouwing (synthese), een beschrijving van de criteria waaraan het erfgoed voldoet, een beschrijving van de manier waarop het erfgoed voldoet aan de voorwaarden (wegingsfactoren) van integriteit (integrity) en echtheid (authenticity) en tenslotte een beoordeling van het systeem waarmee het erfgoed wordt beheerd en beschermd.

### 2.5.2.3 Verklaring van uitzonderlijke universele waarde

Het Werelderfgoed Comité heeft bij de aanwijzing tot werelderfgoed in 2010 voor de grachtengordel de volgende Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde vastgesteld.

*Korte synthese*

De Amsterdamse grachtengordel illustreert op navolgenswaardige wijze grootschalige water- en stedenbouwkundige planning door de volledig kunstmatige vormgeving van een grootschalige havenstad. De topgevels zijn kenmerkend voor het burgerlijke milieu, en de woonhuizen getuigen van zowel de verrijking van de stad door middel van maritieme handel, als de ontwikkeling van een humanistische en tolerante cultuur gekoppeld aan de Calvinistische Reformatie. In de zeventiende en achttiende eeuw werd Amsterdam gezien als de verwerkelijking van de ideale stad, die model stond voor tal van projecten voor nieuwe steden over de gehele wereld.

#### *Integriteit en authenticiteit*

Het netwerk van grachten in de concentrische bogen van een cirkel dat, samen met de radiale waterwegen en straten, de basis vormt van het stedenbouwkundig plan, is in zijn geheel behouden gebleven, inclusief zijn oude kades en historische gevelrooilijnen.

Het merendeel van de huizen, gebouwd in de zeventiende en achttiende eeuw, is nog steeds aanwezig en in een goede staat van onderhoud.

#### *Eisen aan de bescherming en het beheer*

Een zeer groot aantal gebouwen en structuren is beschermd door de nationale en gemeentelijke monumentenlijsten.

Alle beheersmaatregelen samen vormen een effectief en samenhangend systeem, onder verantwoordelijkheid van stadsdeel Centrum en met de garantie van Monumenten & Archeologie (voorheen het Bureau Monumenten en Archeologie). Ten behoeve van het beheer van en het toezicht op het erfgoed is het Bureau Werelderfgoed ingesteld.

### **2.5.2.4 Betekenis van de aanwijzing**

#### Algemeen

De grachtengordel is op de werelderfgoedlijst geplaatst vanwege de Uitzonderlijke universele waarde en omdat de regels en de verbeelding van de bestemmingsplannen voor de binnenstad voldoende waarborg zijn voor de instandhouding van de door UNESCO gesignaleerde Outstanding Universal Value. Plaatsing op de Werelderfgoedlijst brengt dus geen nieuwe regels met zich mee.

#### Nieuwbouw

Nieuwbouw is in de binnenstad vaak onderwerp van discussie. Het huidige welstandsbeleid (paragraaf 2.4.10) 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 authenticiteit en integriteit tot de 'context' waarin nieuwbouwplannen moeten worden ingepast.

UNESCO heeft specifieke aandachtspunten voor eigentijdse architectuur in het Vienna Memorandum en het Charter van Venetië (ICOMOS, UNESCO) geformuleerd. Voor UNESCO is de afleesbaarheid van de stad essentieel, hetgeen ook aansluit bij het eerdergenoemd criterium authenticiteit. Eigentijdse architectuur dient in principe als zodanig herkenbaar te zijn. Artikel 21 van het Vienna Memorandum luidt namelijk:

'Met inachtneming van de uitgangspunten (volgens artikel 7 van dit Memorandum), moeten stedenbouw, hedendaagse architectuur en het behoud van het historische stedelijke landschap alle vormen van pseudo-historisch ontwerp voorkomen, omdat dit een ontkenning vormt van zowel het historische als het hedendaagse. Een historische blik moet niet de andere verdringen, omdat de geschiedenis leesbaar moet blijven, terwijl het bereiken van samenhang van de cultuur door kwalitatieve interventies het ultieme doel is.'

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwbouw. De 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 (zie paragraaf 3.3).

### Visual impact en hoogbouwbeleid

Voor UNESCO is het aspect 'visual impact' (visueel effect) van belang. Hedendaagse stedelijke ontwikkelingen, zoals hoogbouw en eigentijdse architectuur, kunnen van invloed zijn op stadssilhouetten, het dakenlandschap, zichtlijnen of doorzichten en de authenticiteit en integriteit van het historische stedelijke landschap bedreigen. Van deze ontwikkelingen kan vooral hoogbouw een groot visueel effect op de grachtengordel hebben.

Daarom heeft de gemeente Amsterdam, in het kader van de op 16 februari 2011 vastgestelde Structuurvisie 2040, hoogbouwbeleid ontwikkeld en vastgesteld. De Structuurvisie is inmiddels vervangen door de op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Amsterdam 2050. De onderwerpen hoofdgroenstructuur en hoogbouw uit de Structuurvisie blijven echter van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Op 17 juli 2024 heeft de raad het Hoogbouwbeleid Amsterdam vastgesteld. Het beleid is op 14 augustus 2024 in werking getreden. Alhoewel de aanvraag voor het project voor de inwerkingtreding van het Hoogbouwbeleid is ingediend wordt volledigheidshalve wel getoetst aan het Hoogbouwbeleid. (zie ook subparagraaf 2.4.1).

Het hoogbouwbeleid gaat uit van de internationaal voor het Werelderfgoed geldende charters en verdragen, waaronder het Charter van Washington en het Vienna Memorandum. Ook de inhoud van meer recente papers van het Werelderfgoed Comité en diens adviesorgaan ICOMOS over de maatschappelijke en culturele betekenis van het historische stedelijke landschap in relatie tot hedendaagse ontwikkelingen in stedenbouw en architectonisch ontwerp zijn hierin verwerkt.

Hoogbouw mag alleen wanneer de Uitzonderlijke universele waarde en de authenticiteit en integriteit niet in het geding komen. Concreet gaat het om de bescherming en instandhouding van bestaande zichtassen/doorzichten, stadssilhouetten en het dakenlandschap van de kernzone en de omringende bufferzone. Het hoogbouwbeleid Amsterdam, de regels en de verbeelding in de bestemmingsplannen voorzien in deze bescherming en instandhouding. 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. Hoogbouw is niet toegestaan.

### **2.5.2.5 Relatie tot ontwikkeling**

Nieuwbouw is in de binnenstad vaak onderwerp van discussie. Het huidige welstandsbeleid ziet er voldoende 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 authenticiteit en integriteit tot de 'context' waarin nieuwbouwplannen moeten worden ingepast.

UNESCO heeft specifieke aandachtspunten voor eigentijdse architectuur in het Vienna Memorandum en het Charter van Venetië (ICOMOS, UNESCO) geformuleerd. Voor UNESCO is de afleesbaarheid van de stad essentieel, hetgeen ook aansluit bij het eerdergenoemd criterium authenticiteit. Eigentijdse architectuur dient in principe als zodanig herkenbaar te zijn. Artikel 21 van het Vienna Memorandum luidt namelijk:

'Met inachtneming van de uitgangspunten (volgens artikel 7 van dit Memorandum), moeten stedenbouw, hedendaagse architectuur en het behoud van de historische stedelijke landschap alle vormen van pseudo-historisch ontwerp voorkomen, omdat dit een ontkenning vormt van zowel het historische als het hedendaagse. Een historische blik moet niet de andere verdringen, omdat de geschiedenis leesbaar moet blijven, terwijl het bereiken van samenhang van de cultuur door kwalitatieve interventies het ultieme doel is.'

Op de projectlocatie (Raamplein 1) is nieuwbouw voorzien. Deze 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.

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.

#### **2.5.2.6 Conclusie**

De aanwijzing en bescherming van de projectlocatie als beschermd stadsgezicht en als onderdeel van de kernzone van het UNESCO Werelderfgoedgebied is in acht genomen. Nadelige gevolgen voor het beschermd stadsgezicht of het UNESCO Werelderfgoed zijn niet aan de orde. Dat blijkt ook mede uit het feit dat het bouwplan voor de herontwikkeling akkoord is bevonden door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en hier niet wordt voorzien in de realisatie van hoogbouw

# 3 PROJECTBESCHRIJVING

## 3.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN DE LOCATIE

Onderstaand is de historische ontwikkeling van de locatie beschreven. De beschrijving is in principe chronologisch en opgesplitst in opeenvolgende periodes; in enkele gevallen is daar omwille van de duidelijkheid en overzichtelijkheid van afgeweken.

Omwille van de begrijpelijkheid is bij de aanduiding van de windrichtingen hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de hoofdwindrichtingen: zuidelijk, westelijk, noordelijk en oostelijk. In werkelijkheid volgt het beloop van de straten, grachten en pleinen binnen het projectgebied, met uitzondering van de Prinsengracht, een iets andere richting, namelijk ongeveer van het zuidoosten naar het noordwesten en van het noordoosten naar het zuidwesten. Dit betekent dat in de tekst 'zuidelijk' in feite zuidoostelijk, 'noordelijk' noordwestelijk, 'oostelijk' noordoostelijk en 'westelijk' zuidwestelijk betekent.

### 3.1.1 De Derde Uitleg

De hier besproken projectlocatie bevindt zich op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat en vormt daarmee onderdeel van het bouwblok Raamplein, Raamstraat, Prinsengracht en Passeerdersgracht. De projectlocatie bevindt zich in de meest zuidelijke hoek van de Jordaan. De Jordaan, die ruwweg begrensd wordt door de Brouwersgracht, de Prinsengracht, de Lijnbaansgracht en de Leidsegracht, is onderdeel van de zogenaamde Derde Uitleg van de stad Amsterdam, die, na een periode van planvorming, globaal tussen 1613 en 1615 gerealiseerd werd teneinde voldoende ruimte voor de sterk groeiende stad te vinden. De Derde Uitleg bestaat in hoofdzaak uit de westelijke grachtengordel, de westelijke eilanden en de Jordaan. Met de Derde Uitleg kwam de Jordaan, toen nog 'het Nieuwe Werck' geheten, binnen de nieuwe stadsveste te liggen.

**Figuur 14.** Deel van een kaart van Amsterdam, vervaardigd door Berckenrode in 1625. De kaart toont een deel van de zuidelijke Jordaan zoals die tijdens de Derde Uitleg gerealiseerd is. De Raamstraat, toen nog een gracht, is aangeduid met de letter 'R'. De Passeerdersgracht, op de kaart aangegeven als 'Parfumeerders Gragt', is aangeduid met de letter P. De Lijnbaansgracht is aangeduid met de letter 'L'. De Prinsengracht is aangeduid met de letters 'PR'. Bij benadering is door middel van een rood kader de hier besproken projectlocatie aangegeven (bron: SAA, Beeldbank).



Waar bij het ontwerp van de westelijke grachtengordel meer een tabula rasa model gold, weliswaar met meerdere concessies en inpassingen aan de historische situatie, daar gold voor de Jordaan een meer pragmatische oplossing. Bestaande ontginningsloten, paden, eigendommen en verkavelingen bleven waar mogelijk deels gehandhaafd en dit leidde tot een ingewikkelde puzzel. Enerzijds probeerde de stad op onteigenings- en aanlegkosten te besparen en anderzijds moesten eigenaren, bewoners, de bedrijvigheid en nieuwkomers een nieuwe plek zien te vinden. Het ontwerp van de Jordaan is dan ook een soort van compromis tussen enerzijds het streven naar een rationalisatie van de wijk met meerdere hoofdgrachten, tussen- en dwarsstraten met deels regelmatige verkaveling en anderzijds het incorporeren van bestaande pre-stedelijke lokale functies, verkavelingen, eigendommen, ontginningsloten en paden.

Vanuit de oude stad van voor de Derde Uitleg liepen meerdere paden en ontginningsloten westwaarts via de huidige westelijke grachtengordel en de Jordaan. Een aantal van deze pre-stedelijke elementen zijn in de Jordaan nog herkenbaar. In het algemeen geldt voor de aanleg van de Jordaan dat de richting van grachten en straten een schuine oriëntatie op de oude stad had, die de richting van de pre-stedelijke elementen weerspiegelen. De Passeerdersgracht en de Raamstraat vormen hier een treffend voorbeeld van. De Passeerdersgracht volgt nog het beloop van het langs een weersloot gelegen pad, destijds genaamd Blauwe Sock. De Raamstraat volgt het beloop van het (tussen de Keizersgracht en Prinsengracht nog bestaande) Molenpad. Langs dergelijke paden en sloten ontwikkelde zich voor de Derde Uitleg reeds diverse bebouwing in de vorm van onder andere eenvoudige woningen, boerderijen, molens en onderkomens voor allerlei nijverheidstakken. De plekken dicht bij de stad en de stadspoorten waren het meest in trek; hier trad al spoedig een versterking van de paden op. Meer naar het westen werd de bebouwing dunner en waren de paden over het algemeen nog niet versterkt.

Figuur 15. Deel van een kaart van Amsterdam, vervaardigd tussen 1611 en 1613. De kaart toont de uitgaande paden vanuit het oude stadscentrum richting het buitengebied. De in het kader van de Derde Uitleg geplande stadsuitbreiding wordt schematisch beëindigd door een nieuwe vestingwal. Het Molenpad, waarvan de Raamstraat een voortzetting vormde, is gemarkeerd met de letter 'M'. (bron: SAA, Beeldbank.)



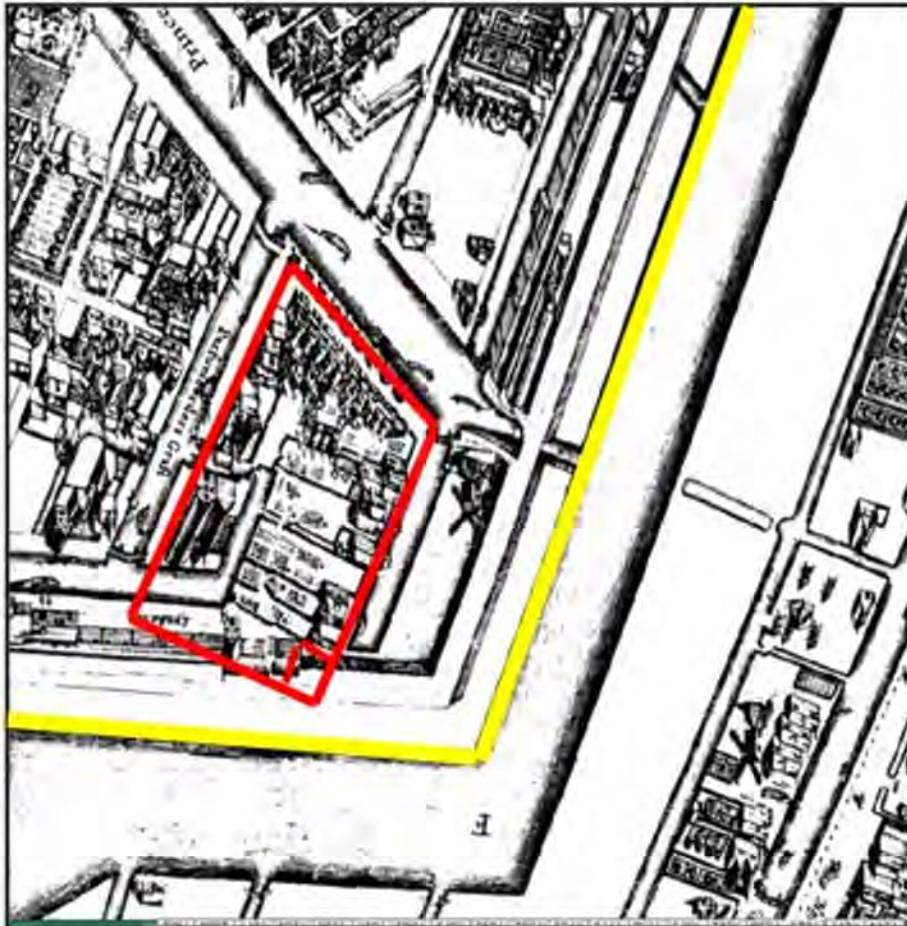
In tegenstelling tot de westelijke grachtengordel, die vooral bestemd was als woongebied voor meer kapitaalkrachtige inwoners en hun pakhuizen, bood de Jordaan meer onderdak aan bedrijven en minder kapitaalkrachtigere bewoners. Vanwege de ligging aan de rand van de stad en daarbij aangemoedigd door het stadsbestuur werden de meest vervuilende en overlast veroorzakende bedrijven bij voorkeur in de Jordaan gehuisvest. Ook in de Jordaan waren echter grote verschillen in status tussen een gracht en een achterstraat. De bedrijvigheid was voornamelijk in de periferie van de buurt gevestigd. De Bloemgracht en de Lauriergracht daarentegen waren meer een woongebied voor de gegoede middenklasse. Dit waren vaak kooplieden en die hadden de pakhuizen graag in de buurt, wat ook wel op de Keizersgracht en helemaal op de Prinsengracht het geval was. En er waren fabrikanten met op het achtererf of vlakbij een vuil fabriekje. Andere grachten waren meer veredelde poldersloten. In de begintijd van de Jordaan waren er nog veel optrekjes en tuinen van kooplieden uit het oude centrum. De verdichting van de Jordaan kwam later op gang in de 17<sup>de</sup> eeuw.

Een deel van de straatnamen in de Jordaan verwijst naar de voorheen gevestigde bedrijvigheid. Zo is de naam van de Passeerdersgracht een verwijzing naar een zgn. passeerderij, een werkplaats waar leder bewerkt werd. De naam van de Raamstraat verwijst naar de buiten de stadsmuren gelegen houten ramen waarop de lakenweverijen hun stoffen spanden, voordat de Derde uitleg werd aangelegd. De droogramen namen dure grond in, dus die verhuisden met iedere uitleg verder naar buiten.

Na de voltooiing van de Derde Uitleg vormde het gebied rond het huidige Raamplein een uithoek van de stad en van de Jordaan. Dit gebied werd in het zuidwesten begrensd door de nieuwe stadsveste met onder andere het bolwerk Osdorp. Tussen de nieuwe stadsveste en de Jordaan liep de Lijnbaansgracht, waarlangs op deze plek meerdere lijnbanen gevestigd waren. Ter hoogte van het genoemde bolwerk maakte de Lijnbaansgracht een knik naar binnen. Aan de oostelijke zijde werd het gebied begrensd door de nieuwe en, met het oog op de Vierde Uitleg, uiteindelijk tijdelijke stadsveste met gracht die ongeveer op de plek van de latere Leidsegracht lag. De stadskaart die Berckenrode rond 1625 vervaardigde toont de situatie ter plekke

(zie Figuur 14 en Figuur 15). Van een plein was toen nog geen sprake; daarvoor was, indien daar al behoefte aan geweest zou zijn, eenvoudigweg geen ruimte aanwezig.

**Figuur 16.** Deel van een kaart van Amsterdam uit 1625. De rode lijnen geven de contouren aan van het huidige bouwblok, met daarbinnen bij benadering de projectlocatie. De gele lijnen markeren de toenmalige ligging van de stadsveste. (bron: SAA, Beeldbank.)



Opvallend is de ruime aanwezigheid van water. In 1625 was de huidige Raamstraat nog een gracht, genaamd Leertouwersgracht; daarmee vormde de Raamstraat toen de meest zuidelijke gracht van de Jordaan. De Lijnbaansgracht eindigde ter hoogte van halverwege het huidige Raamplein in een meanderende krul, die via een sloot uitmondde op de Passeerdersgracht; tevens was er een sloot gegraven naar de aangrenzende Raamstraat (toen Leertouwersgracht geheten). Deze sloten waren noodzakelijk voor de hier gevestigde bedrijvigheid, die aan- en afvoermogelijkheden nodig had voor water.

Qua bebouwing bevonden zich op de locatie van de oostelijke zijde van het huidige Raamplein, waar zich tegenwoordig de uit 1901 stammende Handelsschool bevindt, twee langwerpige gebouwen. Deze gebouwen waren gebouwd in de lengterichting van de Passeerdersgracht en de Raamstraat en betroffen waarschijnlijk lijnbanen of andere nijverheden. De Raamstraat had als gracht aan de zuidelijke zijde, behalve een molen, nog geen verdere bebouwing. Aan de noordelijke zijde van deze gracht bevonden zich, min of meer op de plek van de hier besproken nieuwbouw, een vijftal deels bebouwde en relatief brede percelen met een nijverheidskarakter. Hierbij dienden de achtertuinten als droogveld. Deze perceelindeling is van pre-stedelijke oorsprong. Terwijl de aan de Prinsengracht grenzende percelen van het hier besproken bouwblok een min of meer gestandaardiseerde en regelmatige indeling kregen die karakteristiek was voor dit deel van de westelijke grachtengordel, gold dit - met uitzondering van het eerste deel van de Passeerdersgracht - nauwelijks voor de meer westelijk gelegen percelen.

Het deel langs de Prinsengracht en het eerste deel langs de Passeerdersgracht kenmerkt zich door een verkaveling die kenmerkend is voor de verkaveling ten tijde van de Derde Uitleg in de Jordaan: een regelmatig onregelmatige verkaveling. De ijzeren regelmaat van de gronduitgifte van de grachtengordel is hier ver te zoeken. Dit omdat de bestaande eigendomsverhoudingen gerespecteerd werden bij het uitmeten van het bouwblok. De buitencontouren en de invulling zijn echter ook weer te herleiden tot de basisprincipes van de verkaveling in Amsterdam. Een kop is duidelijk waarneembaar en ook de vlechtwerkjes op de hoeken met de Prinsengracht bestaan uit herkenbare patronen. De verschillen in kavelgrootte, -breedte en -diepte, als ook de stegen en de inpandige bebouwing zijn weer karakteristiek voor de buitenrand van de grachtengordel, meer specifiek de Jordaan.

Na de realisatie van de Derde Uitleg vond er gedurende de daaropvolgende decennia in het projectgebied een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaats, zoals een kaart van Berckenrode uit 1647 laat zien (zie Figuur 19).

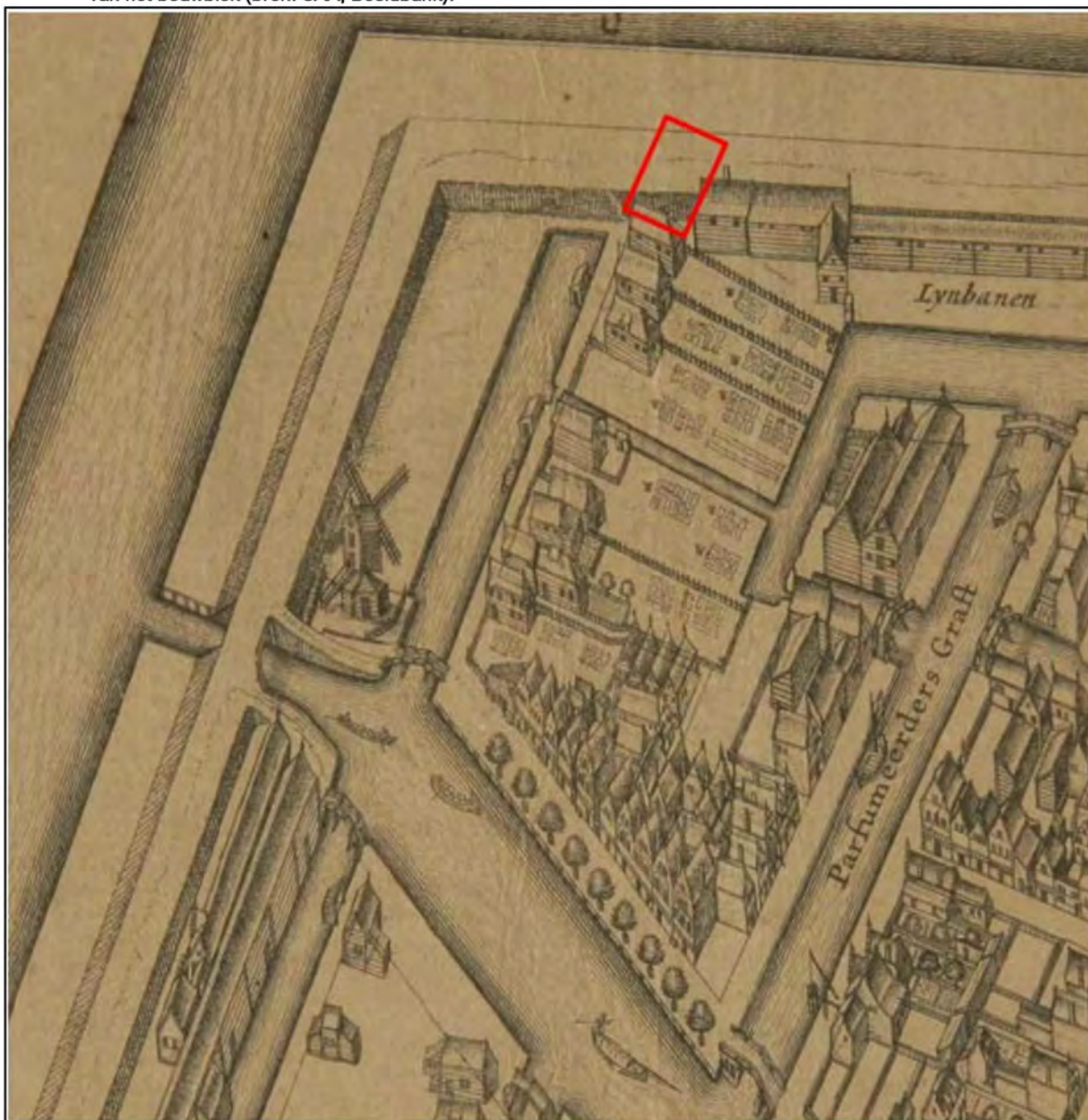
Een projectie van de huidige projectlocatie op de Derde Uitleg toont dat deze locatie zich op het terrein van de toenmalige stadsveste bevond, net ten westen van de toenmalige bebouwing langs de Raamstraat (zie Figuur 14 en verder).

Figuur 17. Deel van een kaart van Amsterdam uit circa 1640. De kaart toont een deel van de zuidelijke Jordaan, met in het midden vijf percelen van pre-stedelijke oorsprong aan de Raamstraat (bron: SAA, Beeldbank).



Tussen de Derde en de Vierde uitleg van de stad maakte het hier besproken gebied geen grote veranderingen door. Wel was er sprake van een voortschrijdende verdichting van de bebouwing.

Figuur 18. Deel van een kaart van Amsterdam, vervaardigd door Berckenrode rond 1625. De kaart toont de bebouwing van het bouwblok (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 19. Deel van een kaart van Amsterdam, vervaardigd door Berckenrode uit 1647. De kaart toont de bebouwing van het bouwblok. Er heeft in vergelijking met 1625 inmiddels een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden (bron: SAA, Beeldbank).



### 3.1.2 De Vierde Uitleg

Ten tijde van de Vierde Uitleg van de stad, na een langdurige planvormingsperiode gerealiseerd tussen 1662 en 1665, onderging de projectlocatie meerdere ingrijpende veranderingen. Deze veranderingen hingen vooral samen met de aansluiting van deze Vierde Uitleg op de Derde Uitleg en de daarmee samenhangende aangepaste ligging van de stadsveste. Tijdens de Vierde Uitleg werden de drie hoofdgrachten doorgetrokken naar de Amstel en verder, waarmee de huidige halve concentrische grachtengordel ontstond.

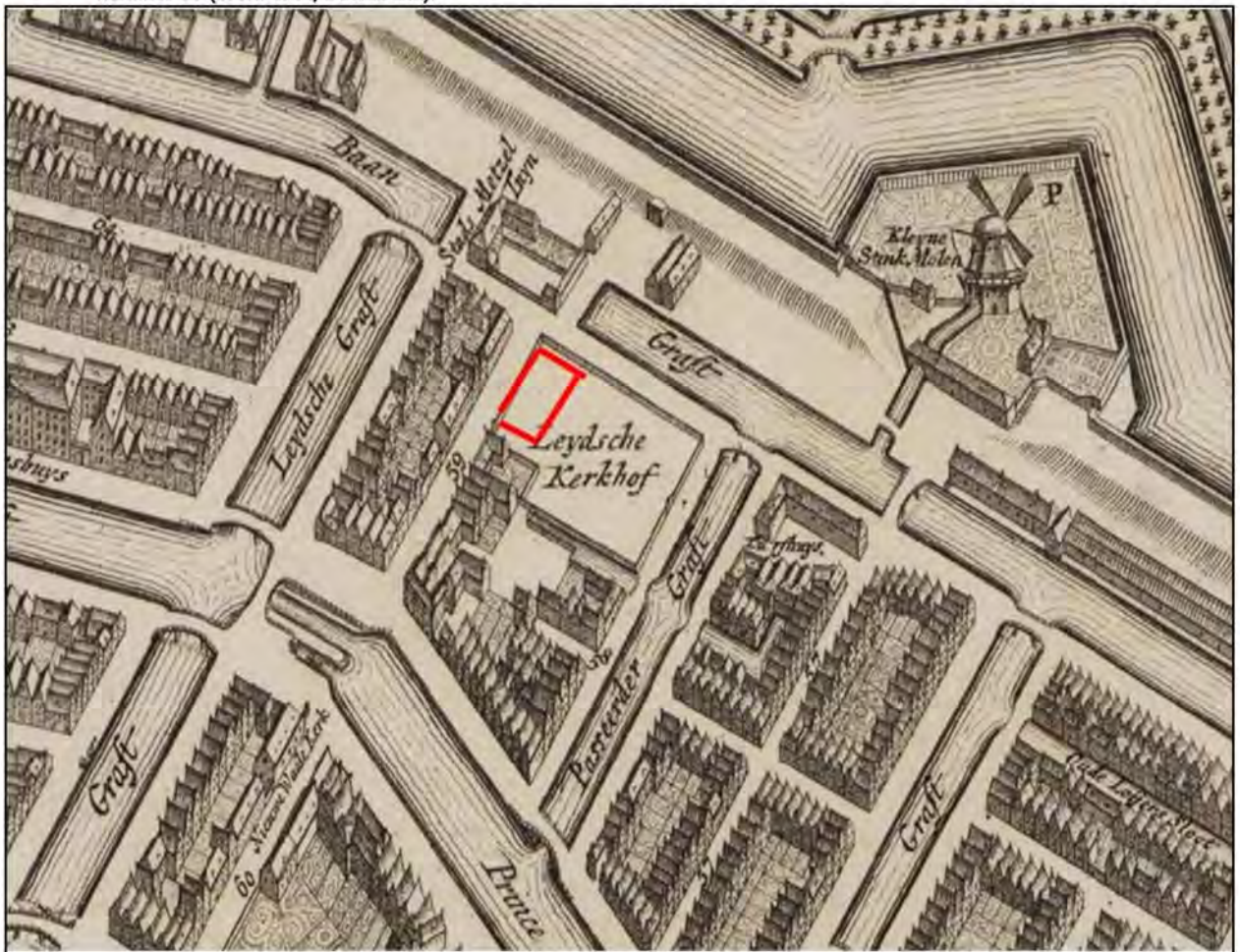
Ten eerste werd de Lijnbaansgracht rechtgetrokken. Tot dan maakte de Lijnbaansgracht ter hoogte van het bolwerk Osdorp een lichte knik naar binnen, daarbij de knik in de stadsveste volgend. Door het rechttrekken van de Lijnbaansgracht ontstond er meer ruimte op de locatie van het huidige Raamplein. De stadsveste ter plekke onderging meerdere aanpassingen. Dit was eveneens met name in verband met de aansluiting van de Vierde Uitleg op de bestaande Derde Uitleg. Met de aanleg van de Leidsegracht, een radiaalgracht op de grens van de Derde en de Vierde Uitleg, en de sloop van de zich daar bevindende stadsveste, lag de Raamstraat niet meer direct aan de oude stadsveste. De integrale bebouwing aan de zuidelijke zijde van de Raamstraat, waaronder een molen en enkele bedrijfspanden, werd gesloopt. Tevens werd de Raamstraat, toen nog gracht, gedempt en versmald, waarna in elk geval voor de zuidelijke zijde een nieuwe gronduitgifte met een regelmatige parcellering plaatsvond. Na de gronduitgifte raakte deze zijde geheel bebouwd. Door het rechttrekken van de knik in de Lijnbaansgracht stond de Raamstraat voortaan loodrecht op deze gracht. Naast de demping van de Raamstraat volgde tevens demping van de sloten tussen de Passeerdersgracht en de Raamstraat. De Lijnbaansgracht was ter hoogte van de huidige Raamdwardsstraat in 1664 overkluisd met

een dam. Op deze dam werd de Stadsmetseltuin gevestigd, waarmee de Raamdwardsstraat ontstond. De Raamdwardsstraat (die overigens pas in 1913 officieel deze naam kreeg) voerde vanaf de hoek van het Raamplein en de Raamstraat naar de nieuwe Leidsegracht.

Op een groot rechthoekig terrein tussen de Raamstraat en de Passeerdersgracht en grenzend aan de Lijnbaansgracht werd in 1664 het Leidsche Kerkhof gevestigd, dat tot 1866 in gebruik zou blijven. Daartoe werd alle bestaande bebouwing gesloopt. Deze begraafplaats diende ter vervanging van het Heiligewegskerkhof. Het Heiligewegskerkhof bevond zich in de grachtengordel van de Vierde Uitleg en werd daar niet langer passend geacht. De ingang van het Leidsche Kerkhof bevond zich ongeveer halverwege de Raamstraat waar zich enkele gebouwtjes van het kerkhof bevonden. Het kerkhof was rondom voorzien van een houten schutting.

Met deze ingrepen kreeg het bouwblok meer bij de Vierde Uitleg passende karakteristieken, in de vorm van een meer rechthoekige en regelmatigere vorm. De pre-stedelijke elementen en onregelmatigheden stammend van de Derde Uitleg waren daarin voor een deel verdwenen.

**Figuur 20.** Deel van een kaart van Amsterdam, vervaardigd door Gerard de Broen tussen 1728 en 1737. De uitsnede toont een deel van de zuidelijke Jordaan van na de Vierde Uitleg. In het midden is het Leidsche Kerkhof ingetekend. Het rode kader geeft bij benadering de projectlocatie weer. De ingang van de begraafplaats bevond zich rechts van het nummer 59 (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 21. Tekening van het Leidsche Kerkhof uit 1812, door Gerrit Lamberts, met op de achtergrond bebouwing langs de Raamstraat. Een begrafenisstoet betreedt het terrein via de ingang aan de Raamstraat (bron: SAA, Beeldbank).

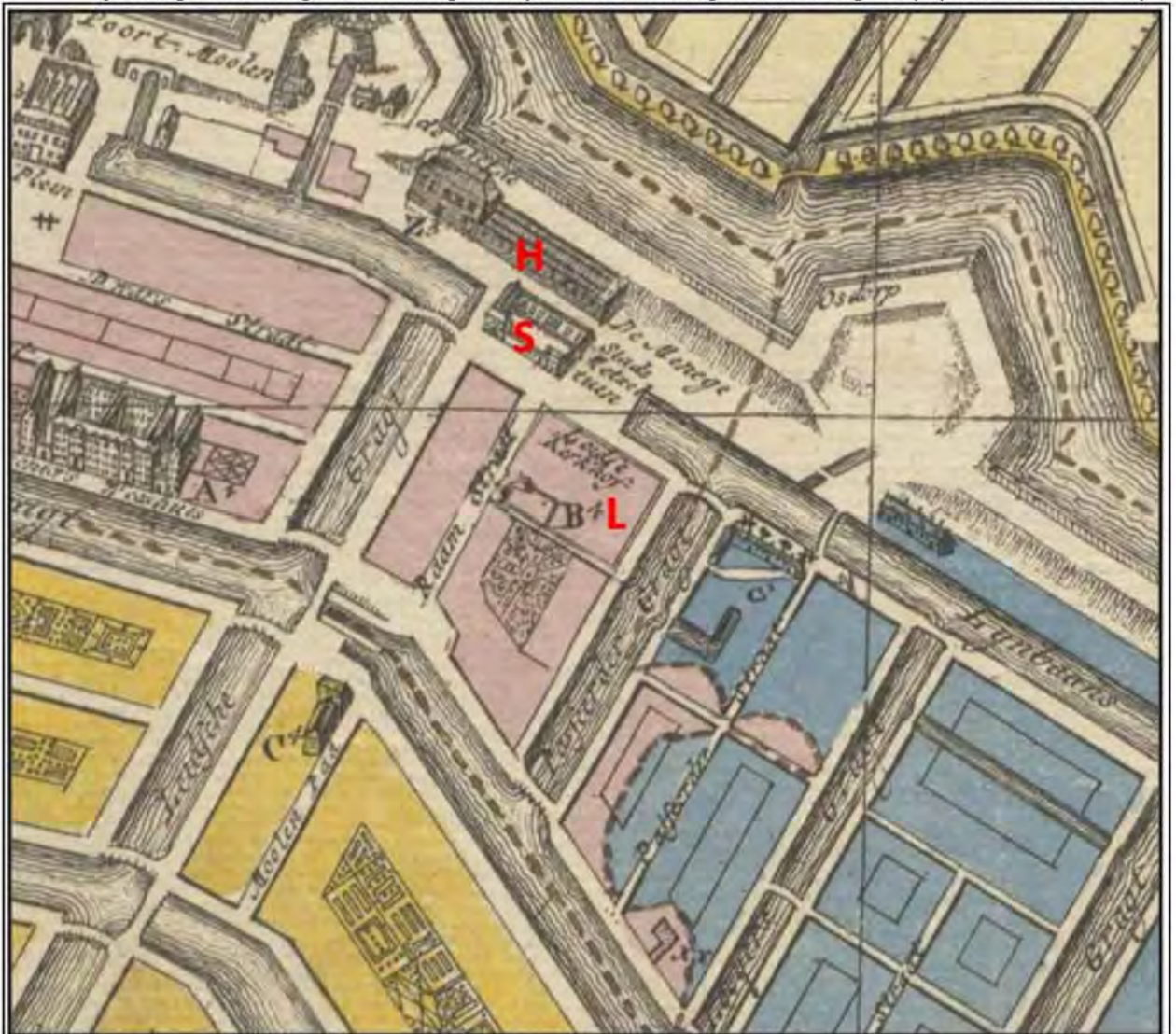


### 3.1.3 Van Malagaplein tot Raamplein

Na de periode van de Vierde Uitleg vonden er tot ver in de negentiende eeuw geen ingrijpende veranderingen plaats ten aanzien van het hier besproken bouwblok. Op en rond de locatie van het huidige Raamplein deden zich echter meerdere ontwikkelingen voor die, zoals later blijkt, zeer relevant zijn voor de hier besproken projectlocatie, die grenst aan ditzelfde plein.

Ten westen van de reeds genoemde Stadsmetseltuin verrees in 1744 de Hollandsche Manege, waarmee de bestaande ruimte tussen de Stadsmetseltuin en de schans voor een groot deel opgevuld werd. Tevens werd rond 1742 de bestaande demping van de Lijnbaansgracht voor een deel uitgebreid richting de Passeerdersgracht, waarmee er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kwam.

Figuur 22. Deel van een kaart van Amsterdam uit 1796, met daarop aangegeven het Leidsche Kerkhof (rode L) op de plek van de latere Openbare Handelsschool. Het huidige Raamplein bestond nog niet in zijn huidige vorm en bood plaats aan de Stadsmetseltuin (S). Deze werd in 1663 aangelegd op een dam in de Lijnbaansgracht en gesloopt in de negentiende eeuw. Op de plek van de huidige Marnixstraat bevond zich de Hollandsche Manege (H) uit 1744. Het stukje Lijnbaansgracht ter hoogte van het huidige Raamplein is later in de negentiende eeuw gedempt (bron: SAA, Beeldbank).

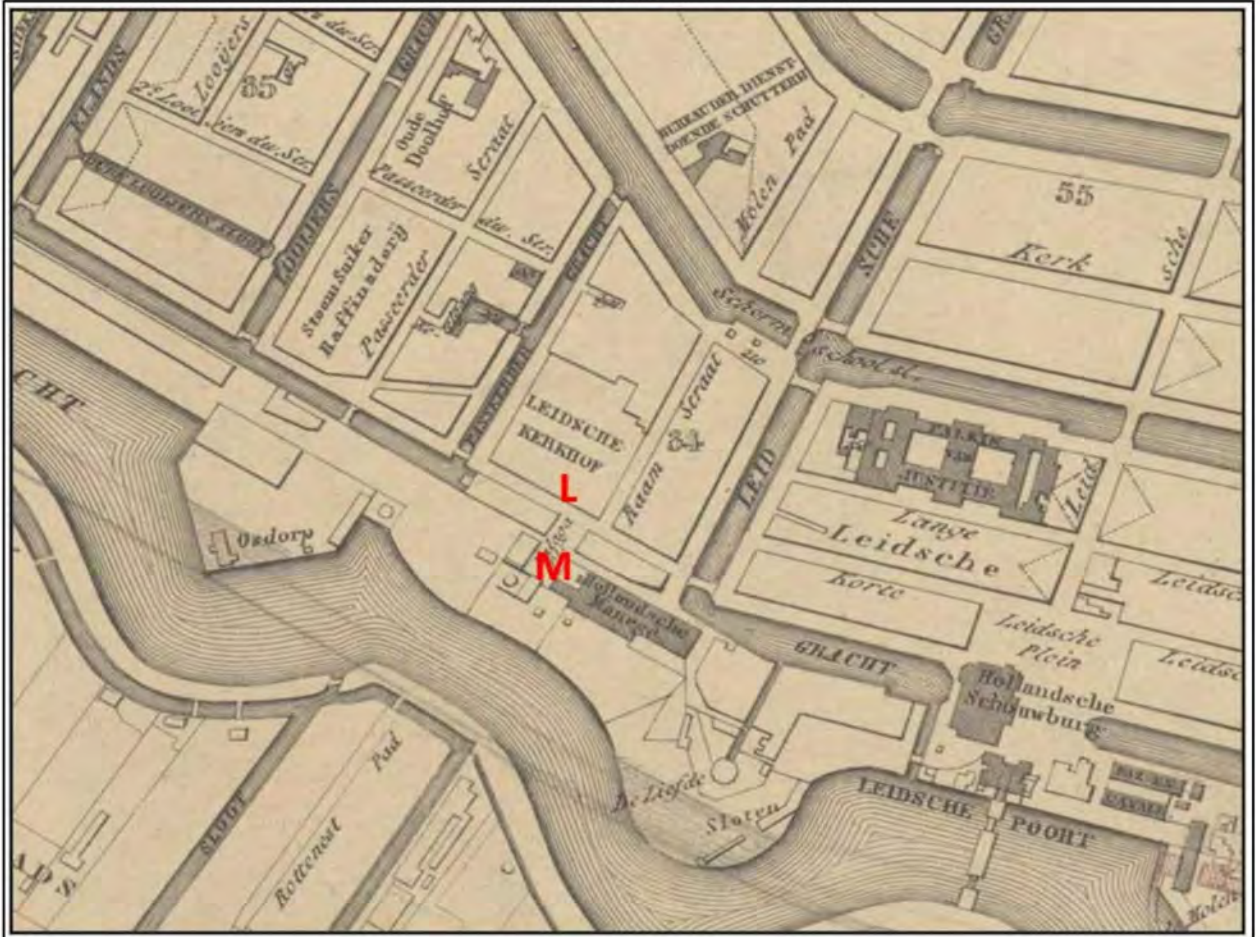


Op het nieuwe gedempte deel van de Lijnbaansgracht ontstond zo een klein rechthoekig pleintje, gelegen op het zuidelijke deel van het huidige Raamplein, dat als officiële naam Malagaplein kreeg. Rond dit pleintje verrezen meerdere grotere en kleinere bouwwerken die in meerderheid een directe relatie met de manege hadden.

Tegelijkertijd met de bouw van de manege in 1744 werd aan de zuidelijke zijde van het Malagaplein, op een deel van het oorspronkelijk voor de Stadsmetseltuin bestemde terrein, een smidse en een woonhuis gebouwd voor de hoefsmid van de Hollandsche Manege.

Na demping van het nog resterende stuk Lijnbaansgracht tot aan de Passeerdersgracht verrees hier in 1825 een langgerekte opslagloods. De opslagloods was bestemd voor de Hollandsche Manege en had op de noordelijke kop een woonhuis voor de opperstalmeester. In 1871 nam de ijzer- en kopergieterij Zimmer dit gebouw over. Rond 1876 had de bebouwing rond het Malagaplein zich verder verdicht, waardoor het pleintje aan alle zijden omringd was met bebouwing, behalve aan de zijde van het Leidsche Kerkhof.

Figuur 23. Deel van een kaart van Amsterdam uit 1842, met daarop aangegeven het Leidsche Kerkhof (rode L) op de plek van de latere Handelsschool. Het Raamplein bestond nog niet in zijn huidige vorm en was deels bebouwd. Hier bevond zich een klein plein, het Malagaplein (rode M). De Marnixstraat is nog niet aangelegd. Het stukje Lijnbaansgracht ter hoogte van het Raamplein is hier inmiddels wel gedempt (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 24. Deel van een kaart van Amsterdam uit 1876 van buurt HH, met daarop het Malagaplein. De Marnixstraat is nog niet aangelegd. De Lijnbaansgracht is inmiddels gedempt tot aan de Passeerdersgracht. Op de plek van de voormalige ingang van het Leidsche Kerkhof halverwege de Raamstraat is in 1870 het schoolgebouw van de Openbare Tussenschool verrezen (bron: SAA, Beeldbank)



Figuur 25. Deel van een kaart van Amsterdam uit circa 1903, met daarop aangegeven het hoofdgebouw van nieuwe Handelsschool (rode H). Het Raamplein heeft hier zijn huidige vorm verkregen, met links de Marnixstraat. De Hollandsche Manege is in 1881 afgebroken, toen de Leidsegracht doorgetrokken werd naar de Singelgracht (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 26. Tekening van een deel van het Malagaplein uit 1896, door H.M.J. Misset. Met op de achtergrond de Raamstraat en rechts de Marnixstraat (bron: SAA, Beeldbank).



Direct ten westen van de Jordaan (en dus ook van het huidige Raamplein) bevond zich de uit de zeventiende eeuw stammende stadsveste, bestaande uit wallen, bolwerken en aan de buitenzijde omringd door de Singelgracht. Tot ver in de negentiende eeuw vormde deze veste een moeilijk te nemen barrière voor verdere uitbreiding van de stad. Aan het begin van de negentiende eeuw had de veste zijn militaire belang goeddeels verloren en raakte deze meer en meer in verval waarna slechting volgde. Amsterdam besloot de geslechte stadswallen enerzijds een recreatieve functie te geven in de vorm van wandelpromenades te midden van een parkachtige omgeving. Anderzijds werd vanwege ruimtegebrek in de oude stad de vrijgekomen ruimte benut voor de aanleg van nieuwe gebouwen met verschillende bestemmingen. Vanaf circa 1870 werden op de voormalige schans lange rechte straten aangelegd, die samen een binnenring vormden: aan de westelijke zijde de Marnixstraat (die ten westen van het huidige Raamplein loopt), aan de zuidelijke zijde de Weteringschans en meer oostelijk de Sarphatistraat. Deze straten raakten in de jaren daarna geleidelijk bebouwd. De Hollandsche Manege en een deel van de bijbehorende gebouwtjes stonden de doortrekking van de Marnixstraat in de weg. Het gebouw en bijbehorende gebouwtjes werden afgebroken rond 1881. Toen werd ook de Leidsegracht doorgetrokken naar de Singelgracht. De manege verhuisde naar een nieuwe locatie aan de Overtoom.

Langs de westelijke zijde van de Marnixstraat verrezen ter plekke van het Raamplein hoofdzakelijk hoge etagewoningen uit de periode 1880-1900 in neoclassicistische of neorenaissance stijl. Tevens verrees hier in 1882 het Turngebouw, later Theater De Krakeling.

Met de aanleg van de Marnixstraat, de sloop van de bebouwing rond het Malagaplein (met uitzondering van de bebouwing langs de zuidzijde) en de bouw van de in 1901 geopende nieuwe Openbare Handelsschool kreeg het Raamplein de omvang en het karakter van een onbebouwd plein, dat in omvang vele malen groter was dan het Malagaplein. Het laatste obstakel voor een heus plein met grootstedelijke grandeur werd rond 1901 uit de weg geruimd. Toen vond de sloop plaats van de toen nog steeds op de gedempte Lijnbaansgracht staande voormalige opslagloods met woonhuis van de Hollandsche Manege (later de ijzer- en kopergieterij Zimmer). Daarmee kreeg het schoolgebouw van de Handelsschool een vrij uitzicht op het Raamplein. In 1913 kreeg dit plein bij raadsbesluit als officiële naam Raamplein (voorheen Lijnbaansgracht). Zo had het Raamplein eindelijk zijn huidige vorm, afmeting en onbebouwde karakter gekregen.

Figuur 27. Foto van rond 1900, met links op de achtergrond de reeds voltooide voorgevel van het hoofgebouw van de nieuwe Handelsschool. Op de voorgrond de voormalige opslagloods met woonhuis van de Hollandsche Manege (later de ijzer- en kopergietery Zimmer). Rond 1901 is deze bebouwing op het gedempte deel van de Lijnbaansgracht gesloopt (bron: SAA, Beeldbank).



De gedachte van een monumentaal plein met daarbij passende bebouwing zoals die van de voorgevel van de Handelsschool past in de plannen van het toenmalige stadsbestuur. Het stadsbestuur wilde de grandeur en monumentaliteit van de stad Amsterdam verbeteren. Ontwikkelingen in andere Europese hoofdsteden, zoals Parijs, zorgden daarbij voor inspiratie.

Het Raamplein bevond zich in feite in een overgangszone. Enerzijds het meer noordelijke deel van de Marnixstraat, met voornamelijk lange rechte woonkazernes voor arbeiders en lagere middenstand. En anderzijds een gebied met meer allure en statige bebouwing rond de zeer nabije grachtengordel en op en rond het Leidseplein.

#### 3.1.4 Het Raamplein na 1901

Het Raamplein was - blijkens foto's uit de beginperiode van het plein - vooral een plek waar mensen konden wandelen en ontspannen. Het plein werd spoedig beplant met bomen, die een parkachtige omgeving suggereerden. Op kaartmateriaal van rond 1906 wordt tevens een klein ovaalvormig plantsoen afgebeeld, maar op historisch beeldmateriaal uit die periode blijkt niet dat dit plantsoen daadwerkelijk gerealiseerd is. Met de toenemende populariteit van de auto tijdens het interbellum kreeg het plein tevens een parkeerfunctie. Na de Tweede Wereldoorlog werd de parkeerfunctie een overheersend aspect van het plein.

Figuur 28. Foto van rond 1902 van het Raamplein, met de voorgevel van het hoofdgebouw van de net gereed gekomen Openbare Handelsschool. Het plein was toen bestraat, maar de bomen waren nog niet geplant (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 29. Foto uit 2007 van het Raamplein, met de voorgevel van het hoofdgebouw van de Openbare Handelsschool. Het plein was toen bestraat en had voornamelijk een parkeerfunctie voor auto's (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 30. Foto uit circa 1952, met de bebouwing aan de zuidelijk zijde van het Raamplein. Deze bebouwing is in 1985 gesloopt (bron: SAA, Beeldbank).



Figuur 31. Foto van Raamplein 2-6 na de sloop uit 1985. Hierbij is een groot gedeelte van het bouwblok tussen Raamplein, Raamdwardsstraat, Leidsegracht en Marnixstraat gesloopt (bron: SAA, Beeldbank).



De historische bebouwing aan de zuidelijke zijde van het Raamplein werd in 1985 integraal gesloopt. Hierdoor is een groot gedeelte van het bouwblok tussen Raamplein, Raamdwardsstraat, Leidsegracht en Marnixstraat gesloopt. Van de bebouwing langs de westelijke zijde van de Raamdwardsstraat bleef alleen het uit 1664 stammende voormalige woonhuis van de stadsmetselaar op de hoek van de Raamdwardsstraat en de Leidsegracht behouden (Leidsegracht 108). Op het vrijgekomen terrein verrees in de tweede helft van de jaren tachtig een groot appartementencomplex, met een binnenplaats aan de Raamdwardsstraat.

Figuur 32. Foto uit 1990 van de nieuwe bebouwing aan de zuidelijke zijde van het Raamplein (bron: SAA, Beeldbank).



### 3.1.5 Scholenbouw

Een belangrijke en opvallende ontwikkeling binnen het bouwblok Raamplein, Raamstraat, Prinsengracht en Passeerdersgracht vormt de bouw van meerdere scholen, met name op het sinds 1866 vrijgekomen stuk grond van het opgeheven Leidsche Kerkhof. Na 1866 werd de begraafplaats definitief niet meer gebruikt. Het was toen inmiddels verboden doden binnen de stad te begraven en Amsterdam legde nieuwe begraafplaatsen buiten de stad aan. Vanaf 1870 raakte het terrein stapsgewijs bebouwd.

Figuur 33. Deel van een kaart van Amsterdam uit circa 1906, waarop zichtbaar is dat het gehele westelijke deel van het bouwblok een schoolbestemming heeft gekregen. De letters C en B betreffen de Koningin Emmaschool (1901) aan de Passeerdersgracht. De letter F betreft het hoofdgebouw van de Handelsschool aan het Raamplein (1901), met rechtsboven daarvan de conciërgewoning aan de Passeerdersgracht. De letter D geeft de ligging van de uit 1870 stammende openbare tussenschool aan de Raamstraat weer. De roze ingekleurde rechthoek links van het met de letter D aangeduide bouwwerk is het gymnastieklokaal van de Handelsschool (bron: SAA, Beeldbank).



De toenemende aandacht voor onderwijs en het creëren van meer scholen had diverse sociale, demografische, economische en wetgevende achtergronden.

In 1870 kwam aan de Raamstraat, ongeveer halverwege deze straat, een Openbare Tussenschool. Twee bestaande panden werden verbouwd tot onderwijzerswoning en gymnastieklokaal. Op het achterliggende terrein op de hoek van het voormalige kerkhof verrezen de schoollokalen. De school is later gesloopt. Op de plek van de school staat tegenwoordig een blokje kleine woningen met aan de voorzijde een pleintje.

Figuur 34. Foto uit 1974 van noordelijke zijde van de Raamstraat, met daarop het toen nog resterende deel van de voormalige Tussenschool uit 1870 (bron: SAA, Beeldbank).



In 1901 kwamen twee Openbare Lagere Scholen gereed aan de Passeerdersgracht 23-25 naar een ontwerp van H. Leguyt. De als eenheid ontworpen en nog bestaande schoolgebouwen (destijds samen Koningin Emmaschool geheten) met een lange voorgevel aan de Passeerdersgracht zijn uitgevoerd in neorenaissancestijl, met steekkappen in chaletstijl. Achter beide scholen lag een schoolplein.

**Figuur 35.** De uit 1901 stammende Koningin Emmaschool aan de Passeerdersgracht, met rechts daarvan de conciërgewoning van de Handelsschool (bron: Google Maps).



In dezelfde tijd verrees aan het Raamplein, de Passeerdersgracht en de Raamstraat het nieuwe complex voor de Openbare Handelsschool, eveneens ontworpen door Leguyt. Daarmee had het gehele voormalige terrein van het Leidsche Kerkhof een nieuwe functie gekregen in het kader van het openbare onderwijs. De bebouwing en de schoolpleinen vormden met de daarbij behorende nieuwe perceelindeling een aaneengesloten gebied.

Tot slot verrees nabij de hoek van de Raamstraat en de Prinsengracht door samenvoeging van drie percelen de J.J. van Noortschool, oorspronkelijk een Nederlandse Hervormde school voor gewoon en uitgebreid lager onderwijs. Dit in de stijl van de Amsterdamse School opgetrokken gebouw op een breed perceel stamt uit 1925 en is ontworpen door Cornelis Kruijswijk.

Het is interessant op te merken dat de functie van educatie en training reeds eerder aanwezig was rond het Raamplein en aan de Raamstraat. Zowel de Stadsmetseltuin als de Hollandsche Manege had, naast andere functies, tevens een functie van educatie en training. Aan de Raamstraat bevond zich in 1811, in de buurt van de ingang van het Leidsche Kerkhof, de stads tekenacademie. Deze academie was een achttiende-eeuwse kunstacademie in Amsterdam en was de voorloper van de Koninklijke Akademie (gevestigd in 1822) en de Rijksacademie van beeldende kunsten (1870). Tevens bevond zich aan de Marnixstraat het voormalige Turngebouw uit 1882, later Theater De Krakeling.

Voor dit fenomeen is geen directe verklaring te vinden, anders dan dat er in dit deel van de stad plek was voor dergelijke instellingen. Wellicht is er een indirecte verklaring, waarbij de ligging van dit deel van de Jordaan ten opzichte van de grachtengordel een rol heeft gespeeld en het gebied een soort van overgangsfase vormde tussen de Jordaan en de grachtengordel. Deze hypothese is niet in detail onderzocht.

Figuur 36. Tekening van Gerrit Lamberts van de Raamstraat uit 1816 gezien naar het westen. Rechts bevindt zich blijkens het bord de stads tekenacademie. Verderop rechts de ingang van het Leidsche Kerkhof. Op de achtergrond een rouwkoets waaruit een doodkist wordt gedragen naar de ingang van de begraafplaats (bron: SAA, Beeldbank)



### 3.1.5.1 De Openbare Handelsschool

Aangezien de projectlocatie zich bevindt op het terrein van de reeds genoemde voormalige Handelsschool en raakt aan de gebouwde onderdelen en het schoolplein van dit complex, wordt in deze paragraaf meer in detail ingegaan op deze school.

Het complex is gebouwd naar het uit 1899 stammende ontwerp van de toenmalige stadsarchitect Hendrik Leguyt, in opdracht van B en W van de Gemeente Amsterdam. Leguyt ontwierp eveneens de eerder besproken twee scholen aan de Passeerdersgracht.

De stadsarchitect was binnen de gemeente verantwoordelijk voor het ontwerpen en onderhouden van openbare gebouwen en bruggen. In de raadsvergadering van 18 januari 1856 werd het voorstel van B en W aanvaard tot een reorganisatie van de publieke werken en onder andere de aanstelling van een Stadsarchitect; een ambt dat overigens daarvoor ook al bestond.

De eerste stadsarchitect was Bastiaan de Greef (1818 - 1899). Van 1890 tot 1891 nam de assistent-stadsarchitect Willem Springer (1815 - 1907) de functie tijdelijk waar. Vervolgens was het de beurt aan Willem Weissman (1858 - 1923), die in 1894 eervol ontslag kreeg wegens het eigenmachtig afwijken van het bestek bij de bouw van het museum Suasso (het latere Stedelijk Museum). Vervolgens was het Hendrik Leguyt (1840-1907), daarvoor assistent-stadsarchitect, die de directie voerde tot aan de opheffing van deze administratie in februari 1895. Na opheffing werd hij met dezelfde titel hoofd van de afdeling 'Gebouwen' van de Dienst der Publieke Werken. In februari 1895 werd de Stadsarchitect namelijk als zelfstandige administratie opgeheven en werden haar taken en administratie overgenomen door de Dienst der Publieke Werken. De stadsarchitect fungeerde daarna als hoofd van de afdeling Gebouwen. J.B. Springer, zoon van W. Springer en daarvoor werkzaam onder Leguyt, volgde Leguyt in 1905 op, na het eervol verslag op Leguyt's eigen verzoek vanwege gezondheidsredenen.

Hendrik Leguyt ontwierp o.a. het Wilhelminagasthuis (1891 - 1893) en, als assistent-architect aan het hoofd van de afdeling Gebouwen van de Dienst der Publieke Werken, het gebouw voor het Bevolkingsregister aan de Singel 451-453 (1897), de hoofdwachter van de brandweer aan de Ruysdaelkade/Honthorststraat (1897), het telefoongebouw aan de Raadhuisstraat (1896), het schoolkinderbad aan de Frederik Hendrikstraat 105 (1901) en vele schoolgebouwen.

Hoewel ook J.B. Springer als architect van de Handelsschool genoemd wordt, was Leguyt de hoofdarchitect, zoals uit meerdere bronnen van rond 1900 blijkt. J.B. Springer is vooral bekend om zijn ontwerp van de nieuwe Stadsschouwburg aan het Leidseplein (1890) dat hij samen met A.L. van Gendt maakte, en van het Barlaeus Gymnasium (1884 - 1885) op de Weteringschans dat hij samen met zijn vader ontwierp.

In de Nederlandse pers uit de periode 1901-1907 wordt uitsluitend de naam van Leguyt genoemd in verband met het ontwerp van de Handelsschool. Aangezien Leguyt op dat moment stadsarchitect was en hij samen met de toenmalige directeur van de Handelsschool een reis naar Duitsland maakte in verband met het ontwerp van het nieuwe schoolgebouw, is het aannemelijk dat Leguyt inderdaad de ontwerper is. Mogelijk heeft J.B. Springer wel meegewerkt aan het ontwerp en de bouw, aangezien hij binnen de afdeling van Leguyt functioneerde. Concrete aanwijzingen ontbreken echter op dit punt. De ontwerptekeningen uit 1899 zijn alleen van de aanduiding 'Gemeente Amsterdam' voorzien.

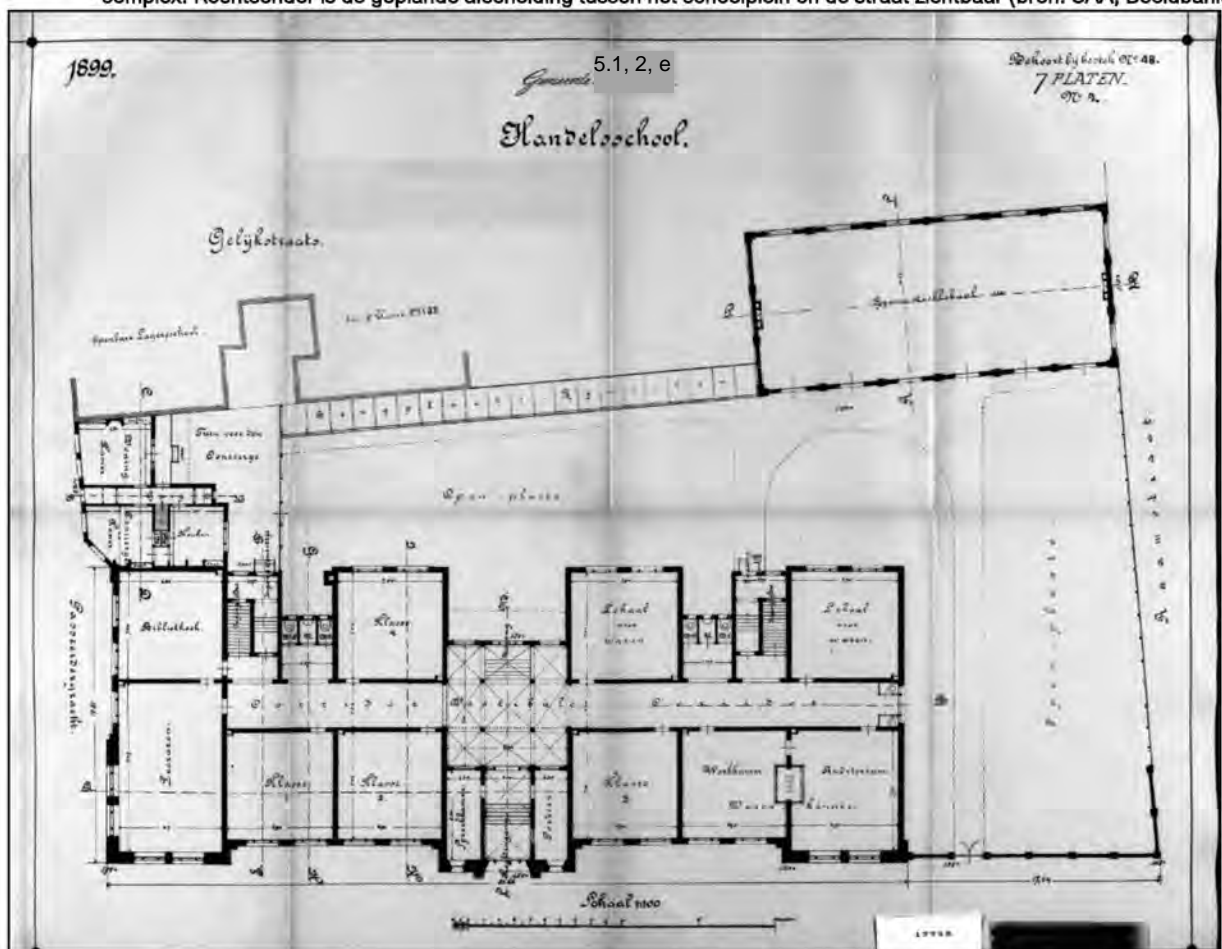
Op 4 september 1901 werd de school officieel geopend met een plechtigheid in de gymnastiekzaal. Op basis van een verslag van de opening in het Algemeen Dagblad van 5 september 1901 is bekend hoe dit verlopen is. De wethouder van Onderwijs J.N. van Hall was de eerste spreker. Aanwezig waren onder andere Amsterdamse wethouders en raadsleden, de directeur van Publieke Werken en vele hooggeplaatste functionarissen uit de onderwijssector.

J. Hülsman, de toenmalige directeur van de Handelsschool, hield eveneens een toespraak. Hij prijst het gebouw en de ontwerper Leguyt met de volgende woorden:

“Het oude gebouw was beroemd om zijn oude gevel, het nieuwe gebouw draagt het kenmerk van den modernen tijd en paart aan architectonische schoonheid een doelmatige inrichting, zoodat de criticus van een der Amsterdamsche dagbladen kon uitroepen: ‘Met de Handelsschool begint de Victorie!’. [...] Het doolhof van vroeger is verlaten voor een nieuw, regelmatig gebouw en daardoor zal ook de zin voor orde bij de leerlingen toenemen.”

Tot 1967 bood het complex onderdak aan de Handelsschool. Daarna vestigde de Amsterdamse HEAO, voorloper van de latere Hogere Economische Hogeschool (HES) zich in het pand. In 2001, toen de HES verhuisde naar nieuwe locaties, heeft de Stichting HES Amsterdam het complex verkocht aan een vastgoedonderneming. Na doorverkoop aan een andere vastgoedonderneming verwierf het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (ROVB) in 2002 het complex. Na het vertrek van de HES hebben de panden voornamelijk dienstgedaan als bedrijfs- en onderwijsruimten en als onderdak voor diverse maatschappelijke instellingen en kunstenaars. In 2012 heeft het ROVB het complex verkocht aan het bedrijf Eyeworks, dat hier zijn hoofdkantoor vestigde.

Figuur 37. Ontwerptekening uit 1899 voor de Handelsschool, met plattegrond van de begane grond van het gehele complex. Rechtsonder is de geplande afscheiding tussen het schoolplein en de straat zichtbaar (bron: SAA, Beeldbank).



De tot het complex behorende gebouwen, te weten het schoolgebouw aan het Raamplein, 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. De voormalige conciërgewoning grenst direct aan het schoolgebouw. Sinds de bouw heeft het complex hoofdzakelijk inwendige modificaties ondergaan. De conciërgewoning is in 1911 met een verdieping verhoogd. Het

gymnastiekgebouw is in 1954 vergroot met een aanbouw ten behoeve van kleedkamers. Voor het overige weerspiegelt het complex wat betreft het exterieur nog grotendeels de situatie van direct na de bouw. In het algemeen valt op dat hoewel er zeker sprake is van een in zijn geheel ontworpen complex met een duidelijke functionele samenhang dit voor de onwetende passant niet direct in het oog springt. De verschillen tussen de complexonderdelen wat betreft vormgeving, materiaalgebruik en situering zijn hier debet aan. De Handelsschool was toch primair de voorgevel aan het Raamplein, en zo zal Leguyt het ook bedoeld hebben.

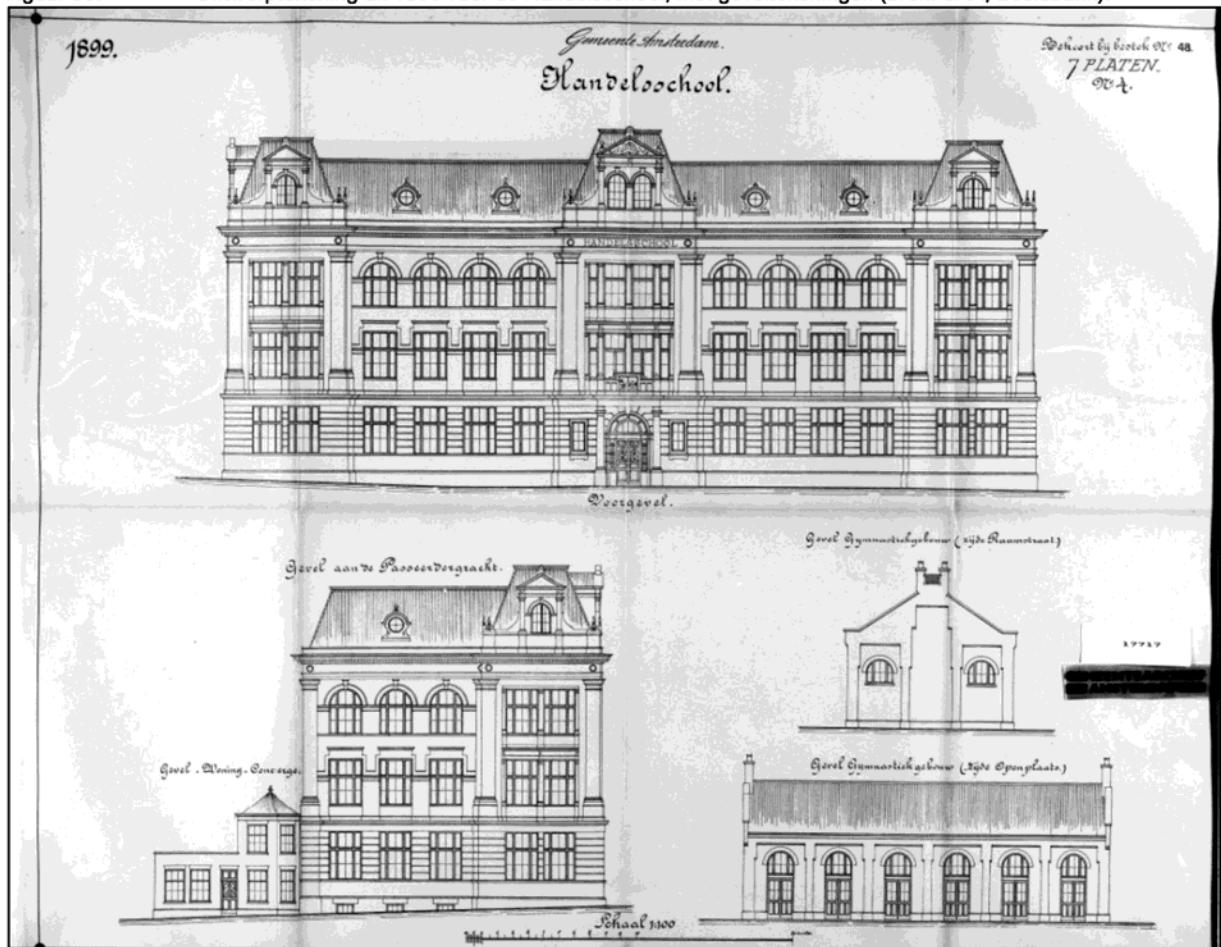
### **Hoofdgebouw**

Het hoofdgebouw is gebouwd in rijkelijk geornamenteerde neoclassicistische stijl; de conciërgewoning in een veel soberder neoclassicistische stijl en het gymnastiekgebouw in sobere neorenaissance stijl. Het schoolgebouw ligt met de lange monumentale voorgevel aan het Raamplein; de noordelijke - eveneens monumentale - zijgevel ligt aan de Passeerdersgracht en de zuidelijke gevel - die uiterst sober is vormgegeven - aan de Raamstraat. Door de hoge en imposante voorgevel domineert het schoolgebouw als opvallend punt het Raamplein en dit deel van de Marnixstraat. Ook op de hoek van het Raamplein en de Passeerdersgracht vormt het gebouw een opvallend en markant punt.

Het uit drie bouwlagen bestaande hoofdgebouw is opgetrokken op basis van een rechthoekig grondplan, waarbij de middenrisaliet en de zijrisalieten van de voorgevel iets uitsteken. Aan de achterzijde bevinden zich drie uitstekende delen onder een plat dak. De voorzijde van het gebouw is gedekt door een aan de bovenzijde vlakke mansardekap met leien; de drie risalieten hebben elk een hoger uitstekende tentkap die aan de bovenzijde eveneens afgeplat is. Hieronder bevindt zich de zolder. Het gebouw is aan de oostelijke en aan de noordelijke zijde onderkelderd.

De gevels aan het Raamplein en aan de Passeerdersgracht zijn het meest monumentaal en rijkelijk geornamenteerd uitgevoerd in gele en rode baksteen en natuursteen. De achtergevel en de gevel aan de Raamstraat zijn daarentegen uiterst sober uitgevoerd in bruine baksteen en zeer spaarzaam met natuursteen.

Figuur 38. Ontwerptekening uit 1899 voor de Handelsschool, met geveltekeningen (bron: SAA, Beeldbank).



Het gebouw staat op een natuurstenen basement. De begane grond is aan de voorgevel en de noordelijke gevel uitgevoerd in door horizontale groeven voorziene natuursteen. Deze gevels hebben een omtrekkende kroonlijst, met daaronder mutules. De brede voorgevel aan het Raamplein bestaat uit een middenrisaliet en twee hoekrisalieten, alle in geel metselwerk uitgevoerd en bekroond met een boven de kroonlijst geplaatste aedica, een tempelmotief bestaande uit een samenstel van pilasters, hoofdgestel, fronton, balusters en klauwstukken. In de middenrisaliet bevindt zich ter hoogte van de parterre de rondboogvormige ingang tussen twee natuurstenen Toscaanse halfzuilen.

De dubbele toegangsdeur, die iets naar binnen ligt, is van glas in lood en smeedwerk voorzien. De deur heeft een rondboogvormig bovenlicht, onderverdeeld in eveneens rondboogvormige roeden. Aan weerszijden van het portaal bevindt zich een diepliggend vierruits venster. Ter hoogte van de eerste en tweede verdieping is de middenrisaliet op de hoeken voorzien van pilasters, uitgevoerd in de Kolossale orde, dat wil zeggen doorlopend over meerdere verdiepingen. Op de eerste verdieping, boven de ingang, bevindt zich een natuurstenen balkon met een eveneens natuurstenen opengewerkte balustrade. In de balustrade is een gebeeldhouwd reliëf opgenomen met daarop afgebeeld een scheepje met daarin waarschijnlijk de Amsterdamse stedenmaagd en een handelaar, beiden met een banier met daarin het wapen van Amsterdam. Achter het balkon bevindt zich een dubbele balkondeur met drieruits bovenlichten en ter weerszijden daarvan een venster met enkel bovenlicht, van elkaar gescheiden door kleine, natuurstenen halfzuilen. Op de tweede verdieping in het midden bevinden zich twee zesruits vensters. Verder is deze identiek aan de eerste verdieping. In de aedica bevinden zich rondboogvormige, door roeden zesvormig onderverdeelde, vensters. Het fronton is bekroond met een goudkleurig geschilderde uil (symbool van de wijsheid en geleerdheid). De twee hoekrisalieten zijn identiek aan de middenrisaliet met uitzondering van de uil en het ontbreken van balkons en balkonvensters; de vensters zijn hier gelijk aan die op de tweede verdieping. De muurvlakken

tussen de risalieten zijn op de eerste en tweede verdieping uitgevoerd in rode baksteen, rondom de naar binnen gelegen vensters, die op de eerste verdieping rechthoekig en op de tweede rondboogvormig zijn.

In de kapverdieping bevinden zich vier kleine dakkapellen met cirkelvormige ramen.

De gevel aan de Passeerdersgracht heeft rechts een hoekrisaliet en links daarvan drie vensterassen, gelijkvormig aan de voorgevel.

De zijgevel aan de Raamstraat is zeer sober uitgevoerd en is opgetrokken uit donkerbruine baksteen. Dit geldt tevens voor de achterzijde. Deze bestaat verder uit drie uitstekende delen onder een plat dak. In de tussen de uitstekende delen gelegen muurvlakken bevinden zich op de drie bouwlagen steeds de drie kleine vensters van de toiletruimtes, met daarboven een wat groter drieruits venster met kruisroeden; dit voor de lichtinval van de toiletruimtes.

In de achtergevel zijn de doorgaans grote vensters regelmatig in de gevel geplaatst en voor het merendeel door roeden onderverdeeld. De toegangsdeuren tot de twee trappenhuizen bevinden zich in de uitstekende delen. Boven de deuren bevinden zich de vensters van de trappenhuizen. De hoofdingang vanuit de binnenplaats bevindt zich in het centrale terugspringende deel, en bestaat uit een enkele deur met zijlichten en boogvormig bovenlicht. De deur wordt geflankeerd door twee boogvensters. Daarboven op de eerste verdieping bevinden zich drie boogvensters, en op de tweede verdieping rechthoekige vensters.

De naar de Raamstraat gerichte zijgevel bestaat uit een groot ongeleed muurvlak, met op de plek van de corridors steeds een enkel venster. In het dak is de deur voor de hijsinstallatie zichtbaar.

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.

Figuur 39. De zuidelijke korte gevel van het schoolgebouw van de Handelsschool, met in het midden de vensters van de corridors. In de kap bevindt zich de deur voor de inmiddels verdwenen hijsinstallatie. Op de voorgrond de oorspronkelijke gemetselde afscheiding met ijzeren hekwerk die de binnenplaats afsluit, met links het toegangshek naar de binnenplaats (bron: foto de Erfgoed Praktijk, 2012).



Figuur 40. Foto uit 1954 met de hoek van het Raamplein en de Raamstraat en in het midden het begin van de Raamdwardsstraat. Een deel van de oorspronkelijke gemetselde afscheiding tussen het plein en het schoolplein van de Handelsschool is zichtbaar (bron: SAA, Beeldbank)



### Afscheiding schoolplein

Een gemetselde muur met aan de bovenzijde ijzeren hekwerk tussen stenen pijlers maakt eveneens deel uit van het complex en van het oorspronkelijke ontwerp uit 1899. Deze scheidt het schoolplein af van de openbare ruimte. De afscheiding loopt langs het Raamplein, vanaf het hoofdgebouw tot net voorbij de hoek van de Raamstraat en het Raamplein, met een afgeschuinde hoek. Vlak naast het hoofdgebouw bevindt zich een entree naar het achterliggende schoolplein. Het muurwerk is opgetrokken uit orangerode baksteen, met twee horizontale banden van gele baksteen en daaronder een doorlopende lijst van hardsteen. Het muurwerk is aan de bovenzijde afgedekt met hardsteen. De eveneens gemetselde pijlers zijn bekroond met een eenvoudig klassiek ornament van hardsteen. De afscheiding is, net als het hoofdgebouw, sinds 12 december 2001 onderdeel van de aanwijzing als rijksmonument.

### Gymnastiekgebouw

Het gymnastiekgebouw is vanaf de Raamstraat gezien niet een heel opvallend gebouw; dit omdat het met de korte kant en aan de Raamstraat ligt.

Het uit een enkele bouwlaag met zolder bestaande gymnastiekgebouw is oorspronkelijk opgetrokken op basis van een langgerekt rechthoekig grondplan, met de lengteas haaks op de Raamstraat. Door de in 1956 uitgevoerde aanbouw kreeg het gebouw zijn huidige L-vormige grondplan. Het eenbeukige gebouw is afgedekt door een met donkergrijze pannen gedekt zadeldak. Het muurwerk bestaat uit in Vlaams verband gemetselde bruine baksteen op een natuurstenen plint, en bevat gemetselde pilasters tussen de traveeën. Aan de bovenzijde worden alle traveeën afgesloten door gemetselde tandlijsten met daarin staande orangerode baksteen, typerend voor de neoclassicistische baksteenperiode uit deze periode. De uitkragende dakgoot is aan de onderzijde voorzien van klossen.

De westelijke gevel, grenzend aan de binnenplaats, bevatte oorspronkelijk zes openslaande deuren met daarboven grote rondboogvormige bovenlichten met tuimelvensters. Door de uit 1954 stammende aanbouw zijn de drie meest rechtse openslaande deuren verdwenen en zijn de drie doorgangen vergroot dan wel verkleind. De bovenlichten zijn nog aanwezig en zichtbaar boven de aanbouw.

De oostelijke gevel bevat zes vensters, met ramen en roedenverdeling die identiek zijn aan de bovenlichten van de westelijke gevel.

De zijgevel aan de binnenplaats is voorzien van drie blinde rechthoekige nissen tussen de traveeën, met daarboven twee gemetselde schoorstenen. Tussen de schoorstenen bevindt zich een luchtrooster met openingen in de vorm van een vierpas. De pilasters van de middelste travee springen naar boven trapsgewijs in. De gevel aan de Raamstraat is identiek aan de andere korte gevel, maar bevat twee vensters in de buitenste traveeën die identiek zijn aan die in de oostelijke gevel.

De ramen en openslaande deuren van het gymnastiekgebouw hebben nog de oorspronkelijke op de bouwtekening uit 1899 getekende roedenverdeling.

Het eveneens uit een enkele bouwlaag bestaande en later aangebouwde kleedkamergebouwtje is opgetrokken op basis van een vierkant grondplan, is tweebeukig en is gedekt door een plat dak, dat in het midden een daklicht bevat. Het muurwerk bestaat uit in halfsteens verband uitgevoerd metselwerk van bruine baksteen. Aan de Raamstraat en de westelijke gevel heeft de aanbouw acht kleine hooggelegen vensters. De toegangsdeur bevindt zich in de noordelijke gevel grenzend aan de binnenplaats, waar zich tevens kleine vensters bevinden.

### **Conciërgewoning**

De conciërgewoning vormt met zijn lage bouwvolume een opvallende en wat iele cesuur tussen de imposante noordelijke gevel van het schoolgebouw en de twee naastgelegen voormalige lagere scholen. Bovendien vormen de monumentale gevel van de Handelsschool en de veel soberder gevel van de conciërgewoning een tamelijk scherp contrast en zeker geen architectonische eenheid.

De tweebeukige conciërgewoning is opgetrokken op basis van een rechthoekig grondplan, waarbij de linkerbeuk aan de achterzijde inspringt. De woning is in donkerbruine baksteen in staand verband gemetseld en staat op een natuurstenen plint. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen, waarbij de rechterbeuk nog een tweede verdieping heeft.

De linker beuk wordt gedekt door een plat dak; de rechterbeuk heeft een schilddak.

De aan de Passeerdersgracht gelegen voorgevel bestaat uit vijf traveeën. De meest rechter travee is naar binnen geknikt en sluit aan op de rooilijn van het schoolgebouw. De ingang bevindt zich in de iets smallere middentravee en bestaat uit een, door de plint brekende deur met bovenlicht onder een natuurstenen bovendorpel. Daarboven, op de eerste verdieping, bevindt zich een zesruits schuifraam met drieruits bovenlicht. De overige traveeën hebben op zowel de begane grond als de eerste verdieping dezelfde regelmatig geplaatste ramen.

Op de begane grond zijn de vensters voorzien van natuurstenen boven- en onderdorpels. Op de eerste verdieping zijn de bovendorpels met elkaar verbonden bij wijze van cordonband. De tweede verdieping heeft in beide traveeën eveneens een (kleiner) venster met doorlopende bovendorpels.

Bij de uitbreiding van de conciërgewoning in 1911 is de begane grond ongemoeid gelaten; de nieuwe geveldelen zijn uitgevoerd in de stijl van het oorspronkelijke ontwerp.

Boven het bovenlicht van de ingang en boven alle vensters bevinden zich segmentvormige nissen. De aan de binnenplaats van de school gelegen achtergevel is zeer sober uitgevoerd. De rechterbeuk (van achteren gezien) heeft op de begane grond een waranda met openslaande deuren en op de eerste

verdieping een balkon. De linkerbeuk heeft op de begane grond een achterdeur, en op de eerste en tweede verdieping deels nieuwe vensters en ramen. Het muurwerk op de begane grond is wit geverfd. Het balkon op de eerste verdieping van de rechter beuk is van een houten balustrade voorzien.

Waar het westelijke deel van het bouwblok Raamplein, Raamstraat, Prinsengracht en Passeerdersgracht tussen 1870 en 1901 een geheel nieuwe indeling en bebouwing kreeg, daar behield het oostelijk deel van het blok gedurende de negentiende en twintigste eeuw veel van zijn uit de Derde Uitleg stammende kenmerken en bebouwingstype. Wel vond er geleidelijke sanering plaats zoals die gebruikelijk was voor de Jordaan, en vonden er verschillende nieuwbouwprojecten plaats die de oorspronkelijke perceelindeling en het bebouwingstype ter plekke wijzigden.

### 3.1.6 Conclusie historische ontwikkeling van de projectlocatie en omgeving

Uit de beschrijving van de historische ontwikkeling in deze paragraaf blijkt dat het gebied waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt in de afgelopen eeuwen de nodige veranderingen heeft ondergaan. De ligging van het gebied aan de rand van de toenmalige stadsgrens binnen de Derde Uitleg is daarbij bepalend geweest. Ten tijde van de Derde Uitleg bevond het gebied zich namelijk in een uithoek van de stad en de Jordaan, nabij de stadsvesten. Bij de aanleg van de Vierde Uitleg werden er vervolgens meerdere ingrijpende aanpassingen gedaan vanwege de aansluiting van de Vierde Uitleg op de Derde Uitleg. Deze ingrepen hebben er toe geleid dat het bouwblok, waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt, meer bij de Vierde Uitleg passende karakteristieken kreeg in de vorm van een meer rechthoekige en regelmatigere vorm. De gronden in het gebied werden gebruikt voor perifere functies als een kerkhof en de Hollandse Manege maar ook een kleine pleinachtige ruimte (Malagaplein). Pas nadat de stadsvesten hun functie verloren veranderde het gebruik van perifere functies naar meer stadse functies. Met de aanleg van de Marnixstraat, de sloop van een groot deel van de bebouwing rond het en de bouw van de in 1901 geopende nieuwe Openbare Handelsschool kreeg het Raamplein de omvang en het karakter van een onbebouwd plein. Het bouwblok waarbinnen de projectlocatie zich bevindt kreeg daarbij een onderwijsfuncties doordat zich hier meerdere scholen vestigden. De op de hoek gelegen projectlocatie werd daarbij deels ommuurd en gebruikt als schoolplein.

## 5.2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De projectlocatie bevindt zich op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat, in de zuidelijk rand van de westelijke binnenstad. Op circa 60 meter afstand van de projectlocatie bevindt zich de Leidsegracht. Deze gracht vormt de grens tussen de westelijke binnenstad (Derde Uitleg) en de zuidelijke binnenstad (Vierde Uitleg).

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur in de directe omgeving van de projectlocatie en vervolgens op de situatie van de projectlocatie zelf.

### 3.2.1 Stedenbouwkundige en functionele structuur omgeving projectlocatie

- Hoofdpzset

De hoofdpzset van de tot de westelijke binnenstad behorende Jordaan bestaat grotendeels uit gesloten rechthoekige bouwblokken. De bouwblokken zijn veel kleiner dan de blokken langs de hoofdgrachten. Aan de randen van de Jordaan, waaronder de Lijnbaans- en Prinsengracht, zijn de bouwblokken afgeschuind.

De combinatie van het fijnmazige stelsel van smalle straten en kleine, vaak dichtbebouwde bouwblokken maakt dat de Jordaan, in vergelijking met andere delen van de binnenstad, een hoge bebouwingsdichtheid heeft en de hoogste woningdichtheid.

Figuur 41. Hoofdopzet Jordaan binnen de westelijke binnenstad waarbij de Rozengracht met een paarse lijn is aangegeven en de projectlocatie met een rode cirkel



Ten zuiden van de Rozengracht heeft de Jordaan een minder besloten karakter. Met het smaller worden van het gebied zijn hier de grachten en langsstraten korter en ook zijn er meer open grachten. Het knikpunt in de Lijnbaansgracht en de grachtengordel, ter plaatse van de Rozengracht, heeft tot gevolg dat grachten en langsstraten ten zuiden van de Rozengracht, een minder scherpe hoek maken met de Prinsengracht en loodrecht op de Marnixstraat liggen. Hierdoor zijn in dit deel van de Jordaan enkele directe zichtlijnen en verbindingen tussen de binnenstad en stadsdeel West aanwezig.

De Leidsegracht vormt de grens tussen de westelijke binnenstad en de zuidelijke binnenstad. Aan de overzijde van de Leidsegracht bevindt zich ter hoogte van de projectlocatie de Leidsebuurt. In tegenstelling tot de Jordaan is de hoofdstructuur in de Leidsebuurt gebaseerd op de grachtenstructuur.

- Bebouwing in de omgeving van de projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich in de zuidelijke hoek van het bouwblok Passeerdersgracht-(Walengang-) Prinsengracht-Raamstraat-Raamplein. Dit bouwblok bevindt zich in het zuidelijk deel van de Jordaan.

Figuur 42. Het bouwblok waarbinnen de projectlocatie is gelegen waarbij de blokranden met een oranje lijn zijn aangegeven (bron: <https://www.google.nl/maps>)



Het bouwblok waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt is grotendeels rechthoekig van vorm, met uitzondering van een afschuining aan de zijde van de Prinsengracht. Opvallend daarbij is dat de zuidwestelijke hoek van het bouwblok, ter plaatse van de projectlocatie, geen gesloten blokrand heeft. Het bouwblok is daarmee het enige bouwblok in de zuidelijke Jordaan zonder gesloten blokrand. Verder is kenmerkend dat de bebouwing aan de Raamstraat ongeveer halverwege de straat inspringt als gevolg van de terugliggende gevel van het pand waar vroeger de Tussenschool was gevestigd (Raamstraat 28-54). Ook bij de noordelijke blokrand aan de Passeerdersgracht is de rooilijn onderbroken vanwege een doorgang (genaamd Watergang) naar een op het binnenterrein gelegen gebouw. Deze doorgang bevindt zich in het verlengde van de Eerste Passeerdersdwarsstraat (aan de overzijde van de Passeerdersgracht)

Dat er ter plaatse van de projectlocatie geen gesloten blokrand op de hoek van een bouwblok aanwezig is heeft te maken met de ontstaansgeschiedenis van dit deel van de Jordaan, zoals uitgebreid is beschreven in paragraaf 3.1. Het was bij de aanleg van de Derde Uitleg en de aanpassingen van het bouwblok om beter aan te sluiten bij de blokken van de Vierde 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. Daarnaast is het bouwblok één van de weinige bouwblokken in de Jordaan die aan een pleinachtige ruimte (Raamplein) grenst.

Figuur 43. Vogelvluchtweggeve van het bouwblok waarbinnen de met een rode pijl aangegeven projectlocatie is gelegen en het schuin links daarvan gelegen Raamplein (bron: <https://www.google.nl/maps>)



Het Raamplein is aan drie zijden ruimtelijk omsloten. Het gaat daarbij om twee gevelwanden aan de zuid- en oostzijde van het plein en een bomenrij met daarachter de Marnixstraat en de gevelwand van de woningen langs die straat aan de westzijde (zie de navolgende afbeelding). De noordelijke zijde wordt ruimtelijk niet heel duidelijk begrensd. Deze zijde bevindt zich op de kop van de Lijnbaansgracht en is de smalste zijde van het Raamplein. Doordat hier geen sprake is van een gevelwand of ander duidelijke ruimtelijke begrenzing wordt het Raamplein ruimtelijk niet volledig omkaderd. Het ontbreken van een gesloten blokrand ter plaatse van de projectlocatie zorgt er voor dat het plein in de zuidoostelijke hoek niet duidelijk wordt omsloten. Er is wel sprake van een tuinmuur maar dat is geen pleinwand zoals bijvoorbeeld de gevel van de naastgelegen Handelsschool wel is.

Figuur 44. Afbeelding: de ruimtelijke begrenzing van het Raamplein waarbij de omliggende gevelwanden met een oranje lijn zijn weergegeven en de bomenrij met een groene ovaal (bron: <https://www.google.nl/maps>)



In de bebouwing rondom het Raamplein is weinig openheid in de plinten en er zijn weinig toegangen naar de gebouwen wat nadelig is voor de levendigheid en de interactie van de gebouwen met de openbare ruimte (zie ook de beschrijving van de afzonderlijke gebouwen hierna).

Figuur 45. Voorbeeld beperkte openheid en toegangen rondom Raamplein



Hierna wordt de bebouwing rondom de projectlocatie en het Raamplein beschreven. De beschrijving volgt aan de hand van de letters in de navolgende luchtfoto.

**Figuur 46.** Luchtfoto van de bebouwing rondom de met een rode lijn aangegeven projectlocatie, de nummering in de luchtfoto correspondeert met de navolgende beschrijving (bron: <https://www.google.nl/maps>)



- A. Raamplein 1: Direct ten noordwesten van de projectlocatie en ten noordoosten van het Raamplein bevindt zich het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool. Dit gebouw is door schaal, typologie en architectuur het meest beeldbepalende gebouw aan het Raamplein. In 2001 is het gebouw aangewezen als rijksmonument, samen met de conciërgewoning (zie onder B) en het gymnastiegebouw (zie onder E).

**Figuur 47.** Het voormalige schoolgebouw aan Raamplein 1



Het gebouw is hoger en breder dan de overige bebouwing in de omgeving en er is sprake van een afwijkende bebouwingstypologie. Zo heeft de gevel aan het plein een breedte van circa 53 meter terwijl de gebouwdiepte circa 19 meter bedraagt. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en een kap. De goothoogte van het gebouw is circa 17 meter en de nokhoogte is circa 23 meter. Vanwege de oorspronkelijke onderwijsfunctie beschikt het gebouw over relatief hoge verdiepingshoogtes (gemiddeld circa 5,5 meter per bouwlaag).

Het gebouw heeft aan de zijde van het Raamplein over de hele breedte maar één ingang, in het midden van de gevel. De begane grondlaag van het schoolgebouw ligt circa 1 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Hierdoor is er slechts een beperkte relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte.

**Figuur 48.** De zijgevel van het voormalige schoolgebouw aan Raamplein 1 met in het midden de bestaande ramen



De gevelwand van het schoolgebouw is aan de zijde van de projectlocatie grotendeels zonder ramen uitgevoerd. Alleen in het midden van de gevel is op elke bouwlaag een raam aanwezig.

Het voormalige schoolgebouw is momenteel in gebruik als kantoorgebouw met meerdere gebruikers. Zo is in een deel van het gebouw een dienstverlenend bedrijf gevestigd dat kantoor- en vergaderruimtes verhuurd. Verder is het gebouw in gebruik bij ICT-bedrijven en een instelling die taal en ander onderwijs aanbiedt.

- B. Direct naast het gebouw van de voormalige Handelsschool is indertijd aan de Passeerdersgracht een conciërgewoning gebouwd, welke ook is aangewezen als rijksmonument. De voormalige conciërgewoning is twee- tot drielaags met een gedeeltelijke kap. Het gebouw is daarmee relatief laag, zeker in vergelijking met de schoolgebouwen aan weerszijden. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk circa 7 en 11 meter.

**Afbeelding: de voormalige conciërgewoning aan Passeerdersgracht 27**



De gevel van het gebouw heeft een breedte van circa 10 meter. Op dit moment is de voormalige conciërgewoning in gebruik als bedrijf met tevens een detailhandelsfunctie.

- C. Passeerdersgracht 25: Ten noordoosten van de projectlocatie bevindt zich naast de conciërgewoning een scholencomplex. Dit scholencomplex bestaat uit twee geschakelde schoolgebouwen die zowel qua volume als qua uiterlijk veel overeenkomsten met elkaar hebben. Net als Het voormalige schoolgebouw aan het Raamplein is dit gebouwencomplex ook drielaags met daarboven een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 17 en 20 meter. Ook hier is sprake van hogere verdiepingshoogtes dan gebruikelijk.

**Afbeelding: de schoolbebouwing aan Passeerdersgracht 25**



De gevel van het gebouwencomplex heeft aan de Passeerdersgracht een breedte van circa 41 meter. De beide schoolgebouwen zijn nog steeds in gebruik voor onderwijsdoeleinden (Luzac college en de Inter College Bussiness School).

- D. Diverse panden Raamstraat: De zuidoostzijde van de projectlocatie grenst aan de Raamstraat. Deze relatief smalle straat verbindt het Raamplein met de Prinsengracht. De meeste panden zijn drielaags met een kap maar er zijn ook enkele panden vier- of vijf-laags met een kap (met name op de hoek, tegenover de projectlocatie) en één- of tweelaagse panden.

**Afbeelding: een deel van de panden aan de Raamstraat, ter hoogte van de projectlocatie**



De bouwhoogtes in de Raamstraat zijn door de variatie in bouwlagen ook afwisselend: gemiddeld 11 meter voor wat betreft de goothoogtes en 13,5 meter voor wat betreft de nokhoogtes.

De panden zijn aaneengesloten en variëren in hun gevelbreedtes tussen de 5 en 7 meter. Er zijn ook enkele uitzonderingen op de gevelbreedtes, zoals één van de panden direct tegenover de projectlocatie (breedte 14 meter).

De panden in de Raamstraat zijn voornamelijk in gebruik voor woondoeleinden. Een enkel pand is in gebruik voor horeca. Opvallend aan de panden is dat de begane grondlaag nagenoeg een vergelijkbare verdiepingshoogte heeft als de bovengelige verdiepingen, namelijk circa 3 tot 3,5

meter.

De panden aan de Raamstraat sluiten voor wat betreft de voorkomende bouwtypologie aan bij de morfologie Grachtengordel (model Amsterdamse Stadshuis).

- E. Raamplein 1A: Ten oosten van de projectlocatie bevindt zich een voormalig gymnastiekgebouw dat, samen met de Handelsschool op Raamplein 1 (zie onder A) en de conciërgewoning aan de Passeerdersgracht (zie onder B), als rijksmonument is aangewezen. Het gebouw heeft een breedte van 11 meter en een diepte van 24 meter. Het gebouw is éénlaags met een kap (goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 6 en 9 meter).



*Afbeelding: het voormalige gymnastiekgebouw langs de Raamstraat*

Ter plaatse van de projectlocatie is het gymnastiekgebouw uitgebreid met een éénlaagse aanbouw. Voor deze aanbouw is in 2023 een sloopvergunning verleend (OLO-nummer 7180435). Deze aanbouw maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument (zie verder subparagraaf 3.2.2).

Het voormalige gymnastiekgebouw is nog in gebruik als kantoorruimte maar in 2023 is een vergunning verleend om het gebouw te kunnen verbouwen naar woonruimte (eveneens OLO-nummer 7180435).

- F. Diverse panden Raamdwardsstraat: De tussen het Raampelen, de Raamstraat en de Leidsegracht gelegen Raamdwardsstraat is een relatief korte en, net als de Raamstraat, smalle straat. De noordoostzijde gevelwand bestaat uit in totaal vier aaneengesloten panden, waarvan drie panden aan de zijde van de projectlocatie vierlaags met kap zijn. Deze panden hebben een gevelbreedte van 6 of 8 meter. De panden worden gebruikt voor woondoeleinden met commerciële ruimtes in de plint.

De panden sluiten in hun typologie aan bij de morfologie van de Grachtengordel (model Amsterdamse Stadshuis).

De bebouwing schuin tegenover de projectlocatie, aan de zuidwestzijde van de Raamdwardsstraat is onderdeel van een appartementencomplex op de kop van het Raamplein (zie beschrijving onder G).

- G. Raamplein 2-44/Raamdwardsstraat 2-6: Ten zuidwesten van de projectlocatie en ten zuidoosten van het Raamplein is in de jaren '80 van de vorige eeuw een vijf- tot zeslaags appartementencomplex

gerealiseerd waarbij de bovenste bouwlaag gedeeltelijk met een schuin dakvlak is beëindigd. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 16 tot 19 meter. Een deel van de plint is in gebruik als twee bedrijfsruimtes.



*Afbeelding: het appartementencomplex, gezien vanaf het Raamplein*

Het appartementencomplex is gelegen aan zowel het Raamplein, de Raamdwardsstraat als de Marnixstraat. De gevel aan het Raamplein heeft een breedte van circa 30 meter, de overige twee gevels zijn korter (namelijk circa 15 en 21 meter). De gevel aan het Raamplein beslaat de gehele kopse kant van de pleinruimte. Het gebouw heeft door de breedtes van de gevels in combinatie met de hoogtes een afwijkende typologie in vergelijking met andere gebouwen in de Jordaan.

De delen van de aan het Raamplein gelegen gevel nabij de Raamdwardsstraat en Marnixstraat zijn niet voorzien van ramen. De meeste woningen in het gebouw zijn te bereiken via een centrale entree aan het Raamplein. De twee bedrijfsruimtes hebben ieder een eigen toegang, eveneens aan het Raamplein.

De schuin tegenover de projectlocatie gelegen gevel van het appartementencomplex aan de Raamdwardsstraat heeft naast ramen ook balkons en toegangsdeuren naar de begane grondwoningen.



*Afbeelding: het appartementencomplex, gezien vanuit de Raamstraat*

- H. Diverse panden Marnixstraat: Ten zuidwesten van de projectlocatie en het Raamplein bevindt zich de gevelwand van de bebouwing aan de Marnixstraat. Deze bebouwing bestaat uit vierlaagse aaneengesloten panden met een kap en in sommige gevallen een souterrain. De goot- en bouwhoogtes ter hoogte van de projectlocatie is respectievelijk circa 14 en 16,5 meter. Meer richting de Nieuwe Passeerderstraat bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk 16,5 en 20 meter.



*Afbeelding: de panden aan de Marnixstraat*

De gevelbreedtes van de panden variëren van 5 tot 7 meter.

De panden worden voornamelijk gebruikt voor woondoeleinden.

De panden aan de Marnixstraat sluiten voor wat de voorkomende bouwtypologie aan bij de morfologie Grachtengordel (model Amsterdamse Stadshuis).

- Openbare ruimte in de omgeving projectlocatie

De openbare ruimte rondom de projectlocatie bestaat uit de ruimte van het Raamplein en de omliggende straten Raamstraat, Raamdwardsstraat en Marnixstraat.

Het Raamplein wordt op dit moment vooral gebruikt voor parkeren: de westelijke helft is een parkeerterrein met 18 dwarsparkeerplaatsen voor auto's terwijl de oostelijke helft wordt gebruikt als fietsen- en scooterstalling. Voor fietsen zijn enkele tientallen fietsparkeernetjes aanwezig. Ten zuidwesten van de parkeerzones staat een bomenrij.



*Afbeelding: het parkeren van auto's, fietsen en scooters op het Raamplein, gezien vanuit de Marnixstraat*

Rondom de parkeerzones van het Raamplein bevinden zich aan drie zijdes verkeersroutes, namelijk de rijweg van de Passeerdersgracht aan de noordwestzijde, de rijweg van het Raamplein aan de noordoostzijde en de Marnixstraat aan de zuidwestzijde:

- Het op de kop van het Raamplein en de Lijnbaansgracht gelegen deel van de rijweg van de Passeerdersgracht heeft een breedte van circa 5,5 meter, met aan weerszijden een stoep.
- De rijweg van het Raamplein heeft een breedte van circa 5 meter en aan weerszijden langspaarplaatsen en een stoep.
- De Marnixstraat is onderdeel van de fietsring in de binnenstad ter plaatse van de voormalige stadsvesten. De Marnixstraat is ingericht als fietsstraat met in het midden een trambaan.

Voor de wegen rondom de projectlocatie geldt vanwege de breedte van de wegen of vanuit verkeersbeleid veelal éénrichtingsverkeer. Gemotoriseerd verkeer van en naar de projectlocatie kan via de Marnixstraat, komend vanuit het noordwesten, rijden en vervolgens afslaan naar de Passeerdersgracht en dan via de rijweg van het Raamplein naar de op hoek van het Raamplein en de Raamstraat gelegen projectlocatie rijden. Verkeer dat van de projectlocatie wegrijdt kan via de Raamdwardsstraat naar de Leidsegracht rijden of via de Raamstraat naar de Prinsengracht.





*Afbeelding: het parkeerterrein op de projectlocatie*

Aan de zijde van het Raamplein en de hoek van de Raamstraat wordt het parkeerterrein begrensd door een gemetselde muur met aan de bovenzijde ijzeren hekwerk tussen stenen pijlers. De tuinmuur (inclusief hekwerk) maakt deel uit van het Rijksmonument van de Openbare Handelsschool. In de tuinmuur is een stalen deur opgenomen. De rest van de erfafscheiding bestaat uit een spijlen hekwerk van staal met een afsluitbare toegang. Achter het hekwerk was tot 2024 begroeiing van bamboe aanwezig.



*Afbeelding: de gemetselde muur aan de zijde van het Raamplein*

De toegang van het parkeerterrein bevindt zich aan de Raamstraat, tegenover huisnummers 31/33. Iets achter de toegang staat een slagboom.



*Afbeelding: de toegang tot het parkeerterrein aan de Raamstraat en de gymzaal met aanbouw en deel van de inmiddels verwijderde bamboe (zie de navolgende afbeelding)*



*Afbeelding: het parkeerterrein zonder de bamboe langs de Raamstraat*

Naast de toegang tot het parkeerterrein bevindt zich een éénlaagse (als orde 3 gewaardeerde) aanbouw van het gymnastiekgebouw (zie ook de beschrijving onder E in de vorige subparagraaf). De aanbouw heeft een oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van iets meer dan 3 meter. Voor de aanbouw is een vergunning verleend voor slopen. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. De onbebouwde gronden achter de te slopen aanbouw zijn verhard met klinkers.

De tot het rijksmonument behorende tuinmuur heeft een bouwhoogte van circa 2 meter voor wat betreft het gemetselde deel en daarboven nog een ruime meter vanwege het ijzeren hekwerk tussen stenen pijlers. Alhoewel de tuinmuur onderdeel uitmaakt van het monument wordt het Raamplein vanwege de beperkte hoogte van de tuinafscheiding ruimtelijk gezien niet duidelijk omsloten. De tuinmuur vormt geen echte pleinwand. Door de gesloten tuinmuur en het spijlenhek is er bovendien geen sprake van een visuele relatie tussen enerzijds de projectlocatie en anderzijds het Raamplein en de Raamstraat.

### 3.2.3 Conclusie bestaande situatie

Uit de beschrijving van de omgeving in deze paragraaf kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

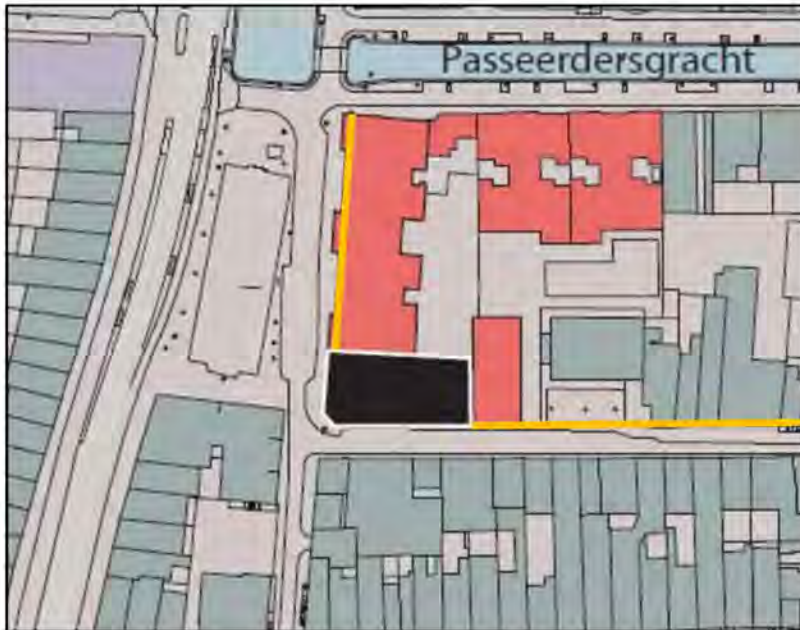
- De projectlocatie is gelegen op de hoek van een bouwblok en momenteel, op de aanbouw van de gymzaal na, niet bebouwd. Een onbebouwde hoek in een bouwblok is atypisch voor een bouwblok binnen de Jordaan/Grachtengordel.
- Rondom de projectlocatie komen gebouwen met verschillende typologieën en verdiepingshoogtes bij elkaar.
- 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.

## 3.3 PLANBESCHRIJVING

Het doel van de aanvrager is om de onbebouwde 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 aanbouw van het gymnastiekgebouw, zal worden gesloopt.

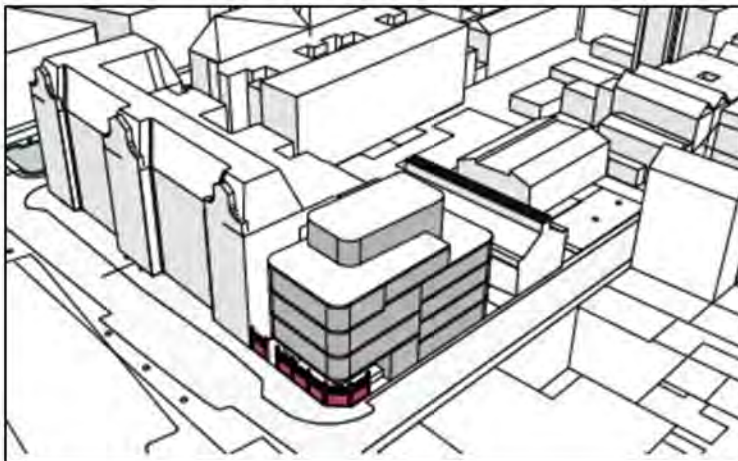
### 3.3.1 Bouwvolume

De monumentale tuinmuur schermde 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 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, terug liggen ten opzichte van de bovengelige verdiepingen.



*Afbeelding: situatie nieuwbouw ten opzichte van omliggende bebouwing, de nieuwbouw komt in de rooilijn van het gebouw van de voormalige 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 verderop in de beschrijving) 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.

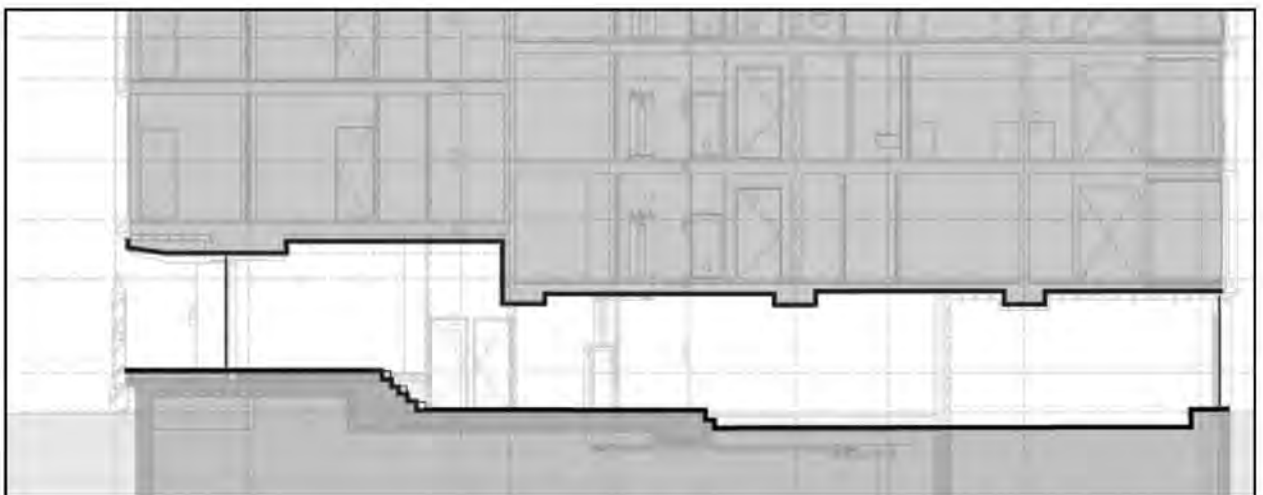


*Afbeelding: impressie monumentale tuinmuur en de begane grondlaag van de nieuwbouw*

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 entrées en de positie van deze entrees zal de nieuwbouw een functionele verbinding aangaan met de openbare ruimte.

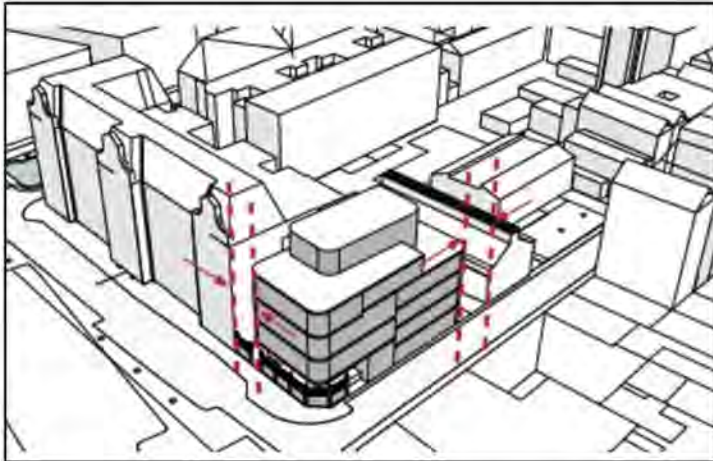
Het gedeelte van de begane grond ter plaatse van de entree aan het Raamplein ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De vloer van het resterende gedeelte bevindt zich 20 centimeter onder maaiveldniveau. Ook de vloer van de eerste verdieping kent een hoogtesprong. Door deze hoogtesprongen heeft de 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*

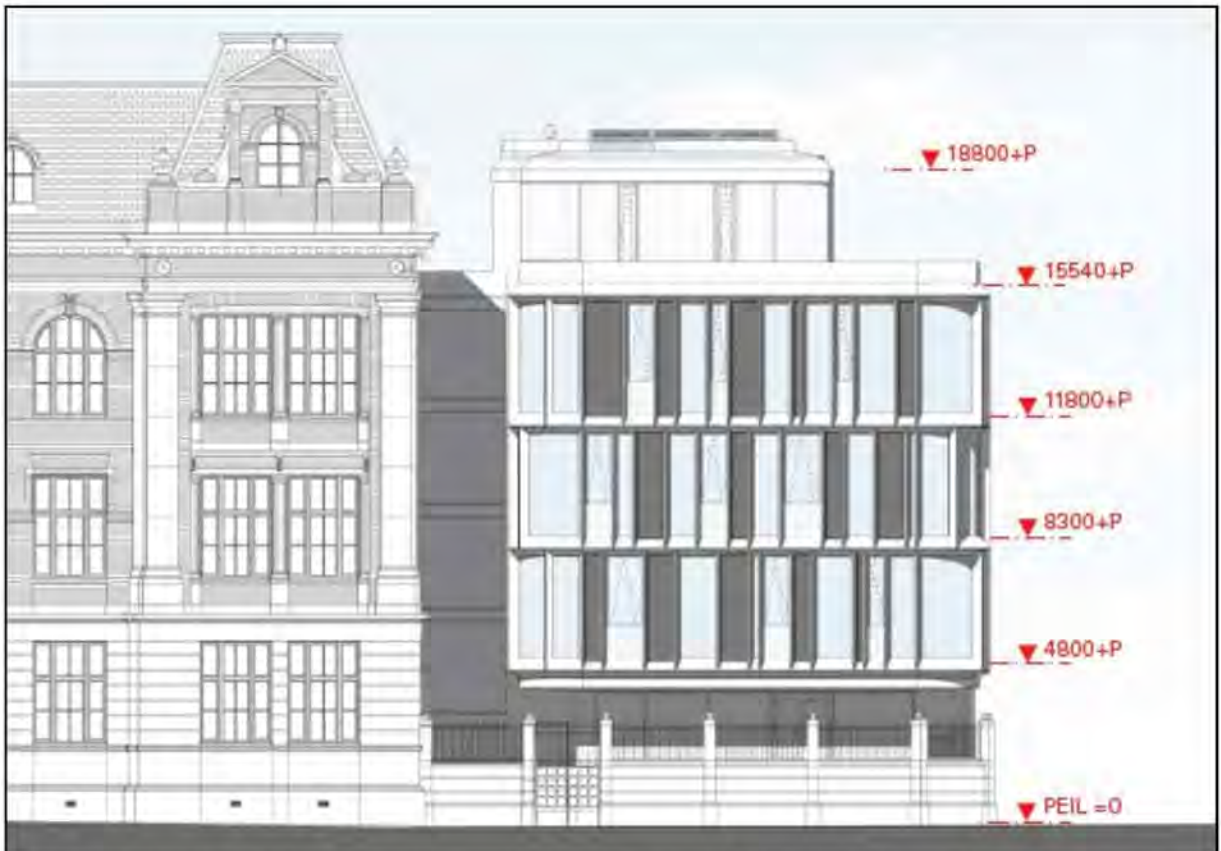
Aan de zijde van de voormalige Handelsschool springt de gevel van de nieuwbouw over een breedte van circa drie meter terug. Dit gedeelte van de gevel ligt circa 12,5 meter terug. De ramen in de naar de projectlocatie gekeerde zijgevel van het voormalige Handelsschoolgebouw blijven daardoor vrijgehouden.

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.

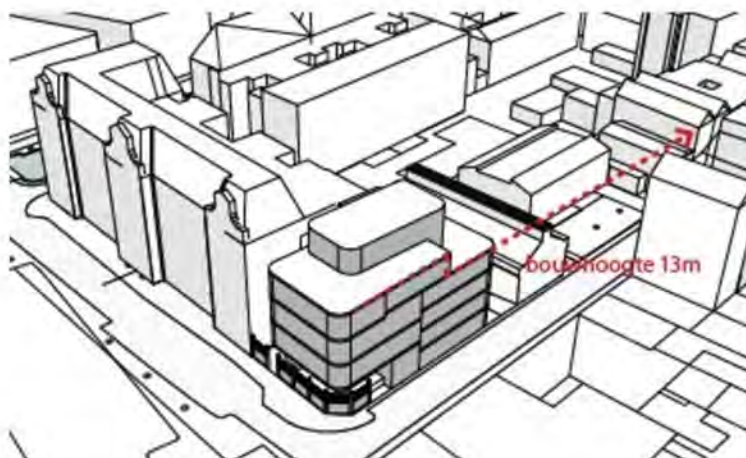


*Afbeelding: tussen de nieuwbouw en de naastgelegen gebouwen komt ruimte*

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 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.



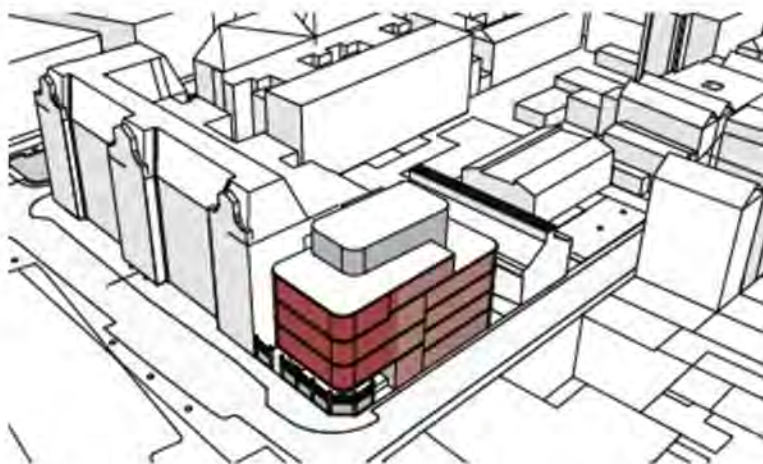
Afbeelding: de bouwhoogte van het nieuwe bouwvolume wordt exclusief opbouw lager dan de goothoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool en inclusief opbouw lager dan de nokhoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool



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 geleiding 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

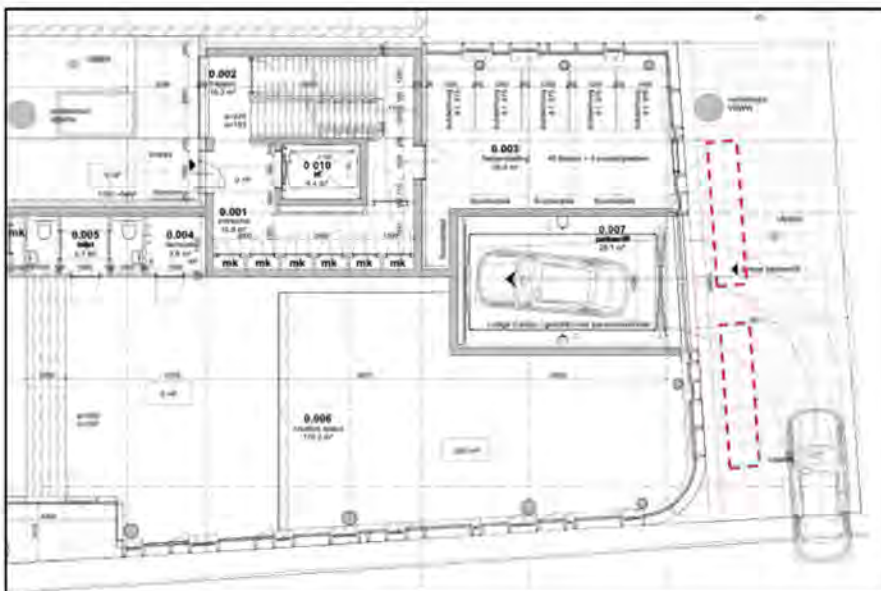


Onder het nieuwe bouwvolume is een éénlaagse kelder met een oppervlak van circa 305 m<sup>2</sup> voorzien. Deze kelder krijgt een diepte van 4,5 tot 6,5 meter en is bedoeld voor autoparkeren (zie ook de navolgende subparagraaf).



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 met rode stippellijn aangegeven infiltratiekratten

### 3.3.2 Gebruik

Het nieuwe bouwvolume biedt plek aan appartementen (vrije sector en/of koop) en een commerciële ruimte:

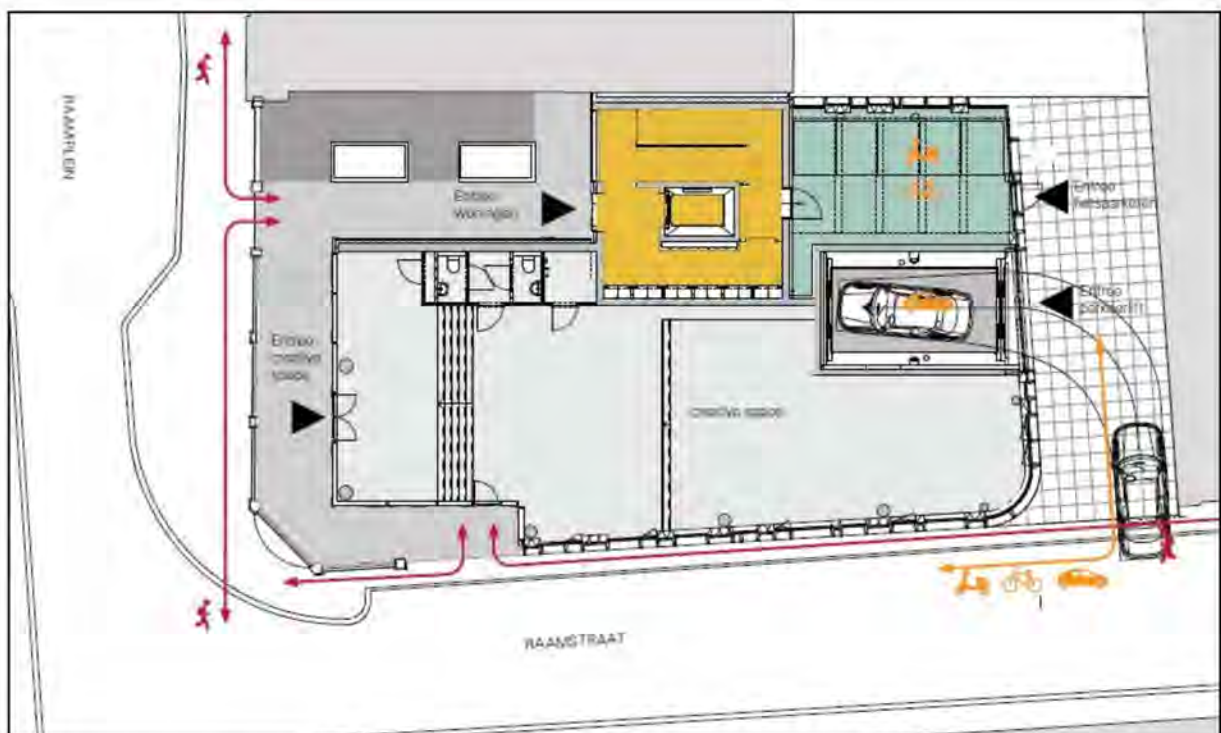
- Woningen: Op de verdiepingen komen 10 appartementen, waaronder een (tweelaags) penthouse. De te realiseren woningen hebben een oppervlakte van minimaal 82 tot maximaal 245 m<sup>2</sup>. De in totaal tien appartementen bestaan uit zes woningen < 100 m<sup>2</sup>, drie woningen van circa 117 m<sup>2</sup> en één woning van circa 245 m<sup>2</sup>. De woningen zijn bereikbaar via trap en lift en het grootste gedeelte

van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. 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 m<sup>2</sup> bvo waar creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies zijn toegestaan. Een creatieve functie is een functie die behoort tot de branches kunsten, media & entertainment en/of creatief zakelijke dienstverlening, 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- / adviesbureaus en ander 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. Naast creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies, kan de ruimte ook 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.



Afbeelding: de entrees van het gebouw

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.

### 3.3.3 Architectonisch concept en advies Welstand

De gevel van het gebouw bestaat voor een groot deel uit glas in donkere metalen kaders met een diepe negge. Deze kaders verhinderen inkijk van diverse hoeken. Het licht dat, afhankelijk van het dagdeel, van binnen of buiten op kaders valt, zorgt voor een levendig gevelbeeld. Het onregelmatige ritme van de kaders geeft verticaliteit en eenheid aan de gevel. De overgang van de verdiepingshoogtes blijft zichtbaar en geeft extra ritme aan de gevelcompositie. Het gebouw krijgt ronde glazen hoeken en een hoogglans gepolijste roestvrijstalen rand in de voorzijde van de kaders.



Afbeelding: impressie van de gevel van de nieuwbouw, gezien vanaf het Raamplein

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. Daarnaast is door bureau Van Stigt ook een plan van aanpak opgesteld voor demontage en herbouw van de monumentale muur (zie bijlage).

De omgevingsvergunning is aangevraagd op 14 juli 2022. Het bouwplan is vervolgens op 21 juni 2023 en 16 augustus 2023 door de CRK beoordeeld. De beoordelingen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp. Het aangepaste ontwerp van de nieuwbouw is vervolgens op 20 december 2023 wederom door de CRK beoordeeld. De CRK heeft geconcludeerd dat de aansluiting op het monument van de Openbare Handelsschool zorgvuldig is. Bij de eerdere behandeling op 21 juni 2023 was de CRK 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. Deze 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. Het werkplan is ingediend in het kader van de vergunningsaanvraag en is onderdeel van het advies van CRK.

# 4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AFWIJKINGEN

## 4.1 AFWIJKINGEN BESTEMMINGSPLANN

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie beschreven in paragraaf 3.3 voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende strijdigheden:

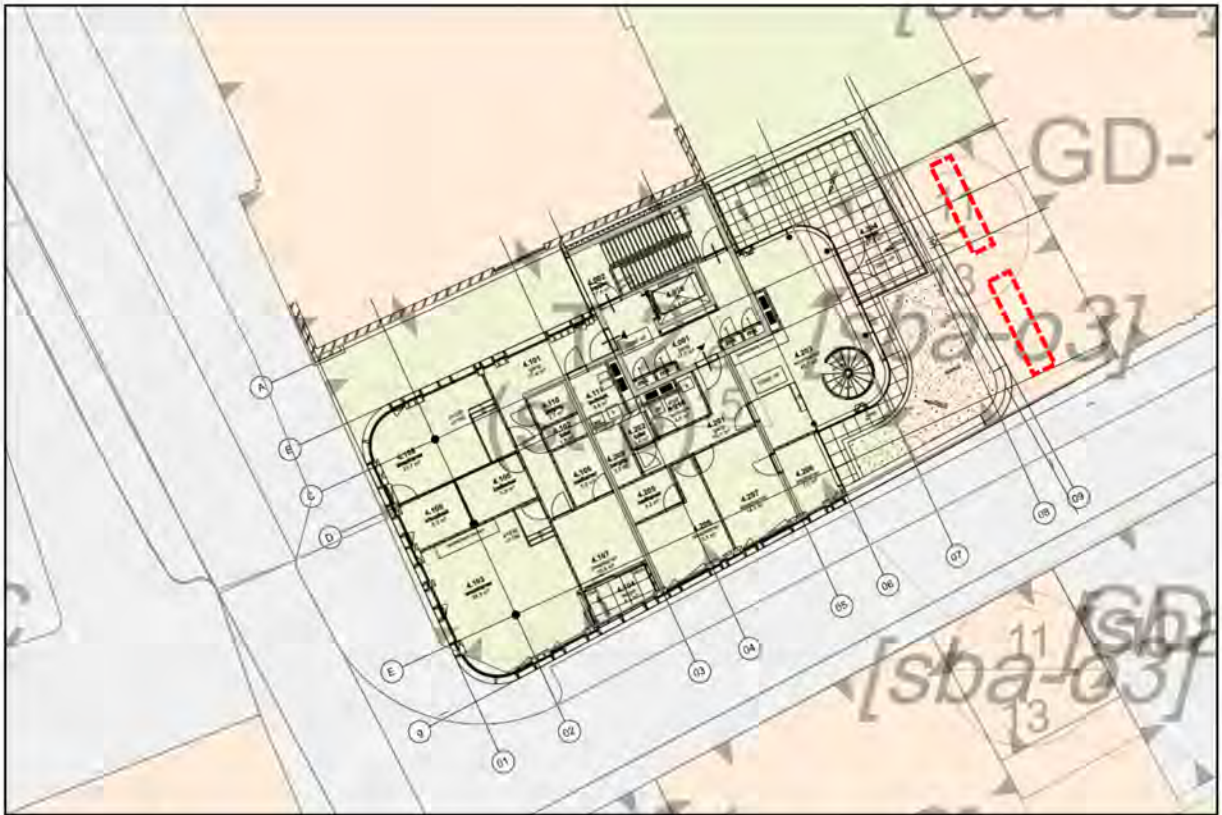
Gebruik:

1. Het gebruik als woonfunctie ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikelen 17.1, 18.1 en 20.1 van de planregels);
2. Het gebruik als 'creative space' ter plaatse van de bestemming 'Tuin-2' (artikel 18.1 van de planregels);
3. Het gebruik voor een parkeerkelder, zowel binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' als 'Gemengd-1' (artikel 17.1, 18.1 en 6.1 van de planregels), inclusief een toegangsweg naar de parkeerlift van de parkeerkelder in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.1 van de planregels);
4. Het gebruik als fiets- en scooterstalling ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', en 'Tuin-2' (artikel 17.1 en 18.1 van de planregels);
5. Het gebruik als waterberging in de vorm van infiltratiekragen ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.1 van de planregels).

Bouwen:

6. Het oprichten van een gebouw ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikel 17.2, 18.2 en 20.2 van de planregels);
7. Overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogte in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.6 onder a en b van de planregels);
8. Onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.4 onder a van de planregels);
9. Het realiseren van een ondergrondse bouwlaag ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Gemengd-1' (artikel 6.2.7, 17.2 en 18.2 van de planregels, alsmede artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders');
10. Het bouwen van een dakterras ter plaatse van de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Tuin-1' en 'Tuin-2' (artikel 6.2.8, 17.2.1 en 18.2.3 van de planregels);
11. Het in de grond aanbrengen van infiltratiekragen ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.2 van de planregels).

In de navolgende afbeelding is de beoogde nieuwbouw geprojecteerd ten opzichte van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'. De locaties van de voor de waterberging benodigde infiltratiekragen zijn indicatief aangegeven in deze afbeelding.



Afbeelding: de plattegrond van de 4e verdieping van de nieuwbouw geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad', de positie van de infiltratiekratten is aangegeven met een rode streeplijn

Verder geldt ter plaatse van de aanbouw van het voormalige gymnastiekgebouw dat deze aanbouw een orde-3 aanduiding kent. voor de verbouwing en herbestemming van de aanbouw van het voormalige gymnastiekgebouw is al een aanvraag ingediend. Onderdeel van deze aanvraag betrof tevens het voornemen om de aanbouw te slopen, wat reeds door de welstand- en monumentencommissie is goedgekeurd. De omgevingsvergunning is op 16 augustus 2023 verleend (kenmerk zaaknummer Z2022-C006109 en OLO-nummer 7180435).

#### 4.1.1 Het gebruik als woonfunctie ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikelen 17.1, 18.1 en 20.1 van de planregels, afwijking 1)

De gronden waarop de nieuwbouw is geprojecteerd zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd - 1', 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer'. In respectievelijk de artikelen 6.1, 17.1, 18.1 en 20.1 van de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemmingen zijn toegestaan. Het gebruik als woonfunctie is binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' niet genoemd en daarmee in strijd met de artikelen 17.1, 18.1 en 20.1. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om een dergelijk gebruik alsnog mogelijk te maken. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De wijziging van het gebruik is niet aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd, mede omdat er sprake is van een nieuw hoofdgebouw. Om het gebruik als woonfunctie mogelijk te maken is daarom een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig.

#### **4.1.2 Het gebruik als 'creative space' ter plaatse van de bestemming 'Tuin-2' (artikel 18.1 van de planregels, afwijking 2)**

De gronden waarop het deel van de nieuwbouw is geprojecteerd waar de creative space is voorzien zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Tuin-2'. In artikel 18.1 van de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemming zijn toegestaan. Het gebruik als creative space is binnen de bestemming 'Tuin-2' niet genoemd en daarmee in strijd met artikel 18.1. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om een dergelijk gebruik alsnog mogelijk te maken. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De wijziging van het gebruik is niet aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd, mede omdat er sprake is van een nieuw hoofdgebouw. Om het gebruik als creative space mogelijk te maken is daarom een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig.

#### **4.1.3 Het gebruik voor een parkeerkelder, zowel binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' als 'Gemengd-1' (artikel 17.1, 18.1 en 6.1 van de planregels), inclusief een toegangsweg naar de parkeerlift van de parkeerkelder in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.1 van de planregels, afwijking 3)**

De gronden waarop het deel van de nieuwbouw is geprojecteerd waar de parkeerkelder is voorzien zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Gemengd-1'. In de artikelen 17.1, 18.1 en 6.1 van de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemmingen zijn toegestaan. Volgens de artikelen 17.1 en 18.1 is het gebruik als ondergrondse parkeervoorziening binnen de tuinbestemmingen alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ondergronds parkeren toegestaan'. In het bestemmingsplan ontbreekt een dergelijke aanduiding ter plaatse van de projectlocatie. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is het gebruik als ondergrondse parkeervoorziening toegestaan voor zover deze aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan en indien er voor de ondergrondse parkeervoorzieningen ook een onherroepelijke garagevergunning is verleend. Daar is bij de projectlocatie geen sprake van. Het beoogde gebruik als ondergrondse parkeervoorziening op de projectlocatie is daarmee niet toegestaan en dus in strijd met de artikelen 17.1, 18.1 en 6.1. Het gebruik als ondergrondse parkeervoorziening kan eventueel wel mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid (artikelen 17.5.1, 18.5.1 en 6.7.1). Tot op heden is er geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden en vanwege de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dat ook niet meer mogelijk. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De wijziging van het gebruik is niet aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd, mede omdat er sprake is van een nieuw hoofdgebouw. Om het gebruik als parkeerkelder mogelijk te maken is daarom een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig.

#### **4.1.4 Het gebruik als fiets- en scooterstalling ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Tuin-2' (artikel 17.1 en 18.1 van de planregels, afwijking 4)**

De gronden waarop het deel van de nieuwbouw is geprojecteerd waar de fiets- en scooterstalling is voorzien zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Gemengd-1'. In de artikelen 17.1, 18.1 en 6.1 van de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemmingen zijn toegestaan. In de artikelen 17.1 en 18.1 is het gebruik als inbandige fiets- en scooterstalling niet genoemd en daarmee in strijd met de artikelen 17.1 en 18.1. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is het gebruik als inbandige fietsenstalling toegestaan voor zover het de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag/bouwlagen betreft. Het beoogde gebruik als inbandige fietsenstalling op de projectlocatie is daarmee mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd - 1' maar niet toegestaan binnen de tuinbestemmingen. De fiets- en scooterstalling is daardoor in strijd met de artikelen 17.1 en 18.1. Het gebruik als fietsenstalling kan eventueel wel mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid (artikelen 17.5.2 en 18.5.2) maar uitsluitend indien het een ondergrondse voorziening betreft. De fiets- en scooterstalling bij dit project is voorzien in de eerste bouwlaag. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De wijziging van het gebruik is niet aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd, mede omdat er sprake is van een nieuw hoofdgebouw. Om het gebruik als fiets- en scooterstalling mogelijk te maken is daarom een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig.

#### **4.1.5 Het gebruik als waterberging in de vorm van infiltratiekragen ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.1 van de planregels, afwijking 5)**

De gronden waar de infiltratiekragen zijn geprojecteerd zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd-1'. In artikel 6.1 van de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemming is toegestaan. In artikel 6.1 is het gebruik als waterberging niet genoemd en daarmee in strijd met artikel 6.1. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om waterberging in de vorm van infiltratiekragen alsnog mogelijk te maken. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Afzonderlijk gezien is de wijziging van het gebruik ten behoeve van waterberging volgens artikel 4 lid 9 en artikel 5 lid 6 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht echter aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure zou kunnen worden gevolgd.

#### **4.1.6 Het oprichten van een gebouw ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikel 17.2, 18.2 en 20.2 van de planregels, afwijking 6)**

De gronden waarop de nieuwbouw is geprojecteerd zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd - 1', 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer'. In respectievelijk de artikelen 6.2, 17.2, 18.2 en 20.2 van de regels is aangegeven of gebouwen binnen deze bestemmingen zijn toegestaan en zo ja, wat voor soort gebouwen. Het bouwen van hoofdgebouwen is binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' niet toegestaan en daarmee in strijd met de artikelen 17.2, 18.2 en 20.2. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het bouwen van hoofdgebouwen binnen deze bestemmingen alsnog mogelijk te maken. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Gelet op jurisprudentie kan het realiseren van hoofdbebouwing binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' niet worden beschouwd als een uitbreiding van het binnen de bestemming 'Gemengd - 1' toegestane hoofdgebouw, aangezien het merendeel van het hoofdgebouw buiten de bestemming 'Gemengd - 1' is gelegen. Het bouwen is daarom niet aan te merken als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd. Om het bouwen van een hoofdgebouw in deze bestemmingen mogelijk te maken is daarom een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig.

#### **4.1.7 Overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogte in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.6 onder a en b van de planregels, afwijking 7)**

Voor het gedeelte van de nieuwbouw dat is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' geldt op grond van artikel 6.2.4 onder a en b een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 13 meter. Het hoger bouwen van het gedeelte van de nieuwbouw binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is niet toegestaan en daarmee in strijd met artikel 6.2.4 onder a en b. In de artikelen 6.4.4 en 6.4.5 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om de maximum goot- en bouwhoogte te verruimen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. De beide afwijkingsbevoegdheden zijn niet toepasbaar. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Gelet op artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan het verhogen van bebouwing worden beschouwd als een uitbreiding van het hoofdgebouw en daarmee als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd. Om het verhogen van bebouwing mogelijk te maken zou afzonderlijk gezien een reguliere afwijkingsprocedure kunnen worden gevolgd.

#### **4.1.8 Onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.4 onder a van de planregels, afwijking 8)**

Voor het gedeelte van de nieuwbouw dat is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd – 1' geldt op grond van artikel 6.2.4 onder a een minimale bouwhoogte van 3,5 meter voor de eerste bouwlaag, tot een diepte van 5 meter vanaf de voorgevel. De minimale bouwhoogte geldt ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter, gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag. Het aan de zijde van de Raamstraat bouwen van een eerste bouwlaag met een verdiepingshoogte van 3,5 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag voldoet aan artikel 6.2.4 onder a. Doordat de vloer van de eerste bouwlaag 20 centimeter onder het aangrenzend straatpeil ligt voldoet de bouwhoogte van de eerste bouwlaag niet aan de bepaling dat deze minimaal 3,50 meter bedraagt, gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag is 3,3 meter en daarmee deels in strijd met artikel 6.2.4 onder a. Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid om het bouwen met een lagere verdiepingshoogte binnen de bestemming alsnog mogelijk te maken, mits de afwijking niet tot gevolg heeft dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van de westelijke binnenstad in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Door toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zou het bouwen lager dan de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag ten opzichte van straatpeil in de bestemming 'Gemengd – 1' kunnen worden gerealiseerd zodat een buitenplanse afwijking afzonderlijk gezien niet nodig is.

#### **4.1.9 Het realiseren van een ondergrondse bouwlaag ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Gemengd-1' (artikel 6.2.7, 17.2 en 18.2 van de planregels, alsmede artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', afwijking 9)**

De gronden waarop het deel van de nieuwbouw is geprojecteerd waar de parkeerkelder is voorzien zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Gemengd-1'. Volgens artikel 6.2.7, 17.2 en 18.2 zijn (nieuwe) ondergrondse bouwlagen niet toegestaan. Het bouwen van de ondergrondse parkeervoorziening op de projectlocatie is daarmee niet toegestaan en dus in strijd met de artikelen 6.2.7, 17.2 en 18.2. Daarnaast is het bouwen van een kelder niet toegestaan volgens artikel 5.2 van het in 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.

Het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening zou door middel van toepassing van een afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.3 van het paraplubestemmingsplan kunnen worden vergund, mits de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd.

#### **4.1.10 Het bouwen van een dakterras ter plaatse van de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Tuin-1' en 'Tuin-2' (artikel 6.2.8, 17.2.1 en 18.2.3 van de planregels, afwijking 10)**

De locatie van het beoogde dakterras is bestemd als 'Gemengd – 1', 'Tuin-1' en 'Tuin-2'. Binnen deze bestemmingen zijn conform de artikelen 6.2.8, 17.2.1 en 18.2.3 geen dakterrassen toegestaan. In de bestemming 'Gemengd – 1' is in artikel 6.4.7 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een dakterras met bijbehorende afrastering ten behoeve van de woonfunctie. Binnen de beide tuinbestemmingen is echter geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van dakterrassen. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Gelet op artikel 4 lid 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan het realiseren van een dakterras worden beschouwd als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd. Om het dakterras mogelijk te maken zou afzonderlijk gezien een reguliere afwijkingsprocedure kunnen worden gevolgd.

#### 4.1.11 Het in de grond aanbrengen van infiltratiekratten ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.2 van de planregels, afwijking 11)

De gronden waar de infiltratiekratten zijn geprojecteerd zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming zijn conform artikel 6.2 geen infiltratiekratten toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het aanbrengen van infiltratiekratten binnen deze bestemming alsnog mogelijk te maken. Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Gelet op artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan het realiseren van infiltratiekratten worden beschouwd als een (kruimel)activiteit waarvoor een reguliere procedure kan worden gevolgd. Om de infiltratiekratten mogelijk te maken zou afzonderlijk gezien een reguliere afwijkingsprocedure kunnen worden gevolgd.

#### 4.1.12 Conclusie

Het project is ten aanzien van het gebruik en bouwen op enkele aspecten strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheden kunnen in de meeste gevallen niet door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden vergund zodat buitenplanse afwijking noodzakelijk is. Gelet op artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is voor de meeste afwijkingen geen reguliere afwijkingsprocedure mogelijk. Aangezien de wens is om voor het gehele project één procedure te doorlopen, zal voor de afwijkingen van het project een uitgebreide procedure moeten worden doorlopen.

## 4.2 RUIMTELIJKE MOTIVERING PER AFWIJKING

Het project heeft betrekking op nieuwbouw. Het zeer hoge monumentale karakter van de bebouwing in de omgeving en de cultuurhistorische betekenis worden gerespecteerd en gehandhaafd. De CRK heeft het bouwplan akkoord bevonden (zie ook subparagraaf 3.3.3). Het project heeft, gelet op de hierna opgenomen ruimtelijke afwegingen, geen nadelige gevolgen voor het beschermd stadsgezicht en het UNESCO Werelderfgoed. Er is vanuit het beschermd stadsgezicht en het UNESCO Werelderfgoed daarom geen belemmering om het beoogde plan te realiseren.

Daarnaast zijn er in relatie tot de directe omgeving van het project geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

In de navolgende subparagrafen wordt een ruimtelijke motivering gegeven voor de afwijkingen zoals genoemd in paragraaf 4.1.

#### 4.2.1 Het gebruik als woonfunctie ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikelen 17.1, 18.1 en 20.1 van de planregels, afwijking 1), alsmede het oprichten van een gebouw ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer' (artikelen 17.2, 18.2 en 20.2 van de planregels, afwijking 6) en het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogte in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.6 onder a en b van de planregels, afwijking 7)

Uit de ruimtelijke analyse van de huidige situatie, zoals beschreven in paragraaf 3.2, blijkt ten aanzien van de projectlocatie en omgeving onder meer het volgende:

- De gronden waar de nieuwbouw is voorzien zijn gelegen op de hoek van een bouwblok en momenteel, op de aanbouw van de gymzaal en de tuinmuur na, niet bebouwd. Een onbebouwde hoek in een bouwblok is atypisch voor een bouwblok binnen de Jordaan/Grachtengordel.
- De tuinmuur op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat behoort tot het rijksmonument van de voormalige Handelsschool maar de muur heeft voor wat betreft het gemetselde deel een beperkte

hoogte (circa 2 meter). Door deze beperkte hoogte wordt het Raamplein ter plaatse van de projectlocatie ruimtelijk gezien niet duidelijk omsloten. De tuinmuur vormt geen echte pleinwand. Door de gesloten tuinmuur en het spijlenhek is er bovendien geen sprake van een visuele relatie tussen enerzijds de projectlocatie en anderzijds het Raamplein en de Raamstraat.

- Het huidige gebruik, de inrichting en de uitstraling van de projectlocatie hebben weinig ruimtelijke kwaliteit. De gronden hebben weliswaar in het bestemmingsplan grotendeels een tuinbestemming maar in de praktijk is er sprake van een bijna volledig verhard en afsluitbaar terrein. Het verharde terrein is bijna volledig in gebruik voor het parkeren van auto's. Op grond van het bestemmingsplan mogen er 15 auto's parkeren. Gelet op het huidige gebruik en de planologische mogelijkheden is het niet reëel om te verwachten dat de projectlocatie een groene inrichting gaat krijgen, ook niet na de sloop van de aan het parkeerterrein grenzende aanbouw van de gymzaal.
- Rondom de projectlocatie komen gebouwen met verschillende typologieën en verdiepingshoogtes bij elkaar. Het gebouw van de voormalige Handelsschool is daarbij vanwege de typologie, de schaal, de architectuur en de uitstraling beeldbepalend aan het Raamplein.

Het grootste gedeelte van het beoogde gebouw bevindt zich op tot 'Tuin – 2' bestemde gronden. Deze bestemming is toekend aan niet openbare, onbebouwde gronden die (in tegenstelling tot de als Tuin – 1 bestemde gronden) direct gesitueerd zijn aan de openbare ruimte. Het verschil met de bestemming Tuin – 1 is dat de maximaal toegestane hoogte van erfafscheidingen slechts 1,0 meter bedraagt (behalve vergunde aanwezige), met als doel om het zicht op de tuinen, met name voortuinen, te waarborgen. In de voorliggende situatie is er geen sprake van een voortuin, en zelfs geen tuin, maar van een bestraat parkeerterrein dat omgeven wordt door een hoge tuinmuur. Door het huidige gebruik en de bebouwingssituatie is er geen sprake van openheid en bestaat er ook geen zichtrelatie. Doordat er feitelijk geen sprake is van een tuin maar van een met een hoge erfafscheiding omkaderd vergund parkeerterrein en vanwege de ontstaansgeschiedenis is het in dit geval goed voorstelbaar om af te wijken van het hoofduitgangspunt dat de tot 'Tuin-2' bestemde gronden niet bebouwd mogen worden.

Door de beoogde nieuwbouw op de projectlocatie te realiseren wordt het bouwblok alsnog gesloten. Het bouwblok is in de huidige situatie het enige bouwblok in de zuidelijke Jordaan zonder gesloten blokrand. Het realiseren van de nieuwbouw op deze plek past daarmee in de hoofdpzets van de tot de westelijke binnenstad behorende Jordaan. De hoofdpzets van de Jordaan bestaat namelijk grotendeels uit gesloten bouwblokken. Het sluiten van het bouwblok past in de stedenbouwkundige context.

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. 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. 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.

In het navolgende zal in worden gegaan op de stedenbouwkundige inpassing en de gevolgen van de nieuwbouw met betrekking tot uitzicht, lichtinval, privacy en bezonning voor de tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat en de Raamdwardsstraat.

### **Stedenbouwkundige inpassing**

De nieuwbouw wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving:

- De contouren van de nieuwbouw sluiten aan op (1) de rooilijn van het gebouw van de voormalige Handelsschool en (2) de rooilijn van de panden in de Raamstraat. De eerste bouwlaag zal vanwege de monumentale tuinmuur terug komen te liggen ten opzichte van de bovengelige verdiepingen. Door de gevel van deze verdiepingen en de tuinmuur ontstaat er een gevelwand in deze nu nog open hoek van het Raamplein. Het Raamplein krijgt hiermee aan deze hoek een volwaardige pleinwand en wordt daardoor ruimtelijk ontsloten.

- Door de nieuwbouw komen er meer entrees aan het Raamplein. Het gaat daarbij om de algemene toegang naar de appartementen op de verdiepingen en de entree van de commerciële ruimte (zie ook subparagraaf 4.2.2). De entree van de commerciële ruimte komt aan het Raamplein, in de terugliggende gevel van de eerste bouwlaag. Het entreeniveau van de commerciële ruimte wordt zodanig 'opgetild' dat de eerste bouwlaag op hetzelfde peil uitkomt als de begane grond van de naastgelegen voormalige Handelsschool. Door het optillen van het entreeniveau vormt de monumentale en te behouden 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 van de nieuwbouw. Door de invulling van de eerste bouwlaag met een commerciële ruimte en 10 appartementen op de verdiepingen zal de nieuwbouw een waardevolle bijdrage gaan leveren aan de levendigheid van het Raamplein. Het optillen van het entreeniveau en het creëren van nieuwe entrees draagt bij aan de interactie van de nieuwbouw met de openbare ruimte aan het Raamplein.
- De hoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de voormalige Handelsschool en de bebouwing in de Raamstraat. 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. De terugliggende opbouw krijgt een bouwhoogte van 18,8 meter, wat duidelijk lager is dan de nokhoogte van het gebouw van de voormalige Handelsschool. De bijzondere ruimtelijke positie van de voormalige Handelsschool wordt hierdoor gerespecteerd. In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af zodat deze aansluit op de gemiddelde gebouwhoogte in die straat.
- Bij de verdiepingshoogtes van de begane grondlaag is rekening gehouden met het verschil in de verdiepingshoogte van de omliggende gebouwen. Aan de zijde van het Raamplein wordt de verdiepingshoogte vanaf maaiveld daardoor 4,8 meter en aan de Raamstraat wordt de verdiepingshoogte 3,3 meter (zie ook subparagraaf 4.2.6).

De nieuwbouw overschrijdt aan de zijde van de Raamstraat en op de hoek van de Raamstraat en het Raamplein de bestemmingsgrens (met de bestemming Verkeer) in geringe mate, mede doordat de grens van de bestemming niet volledig aansluit op de kadastrale begrenzing. De overschrijding van de gevel aan de Raamstraat is zeer gering in omvang (variërend van 4 tot 49 centimeter op de verdiepingen en minder voor wat betreft de begane grondlaag). Op de hoek van de Raamstraat en het Raamplein gaat het om een overschrijding van de gevels van de verdiepingen. Deze overstek van de verdiepingen is een gevolg van de ronding in de hoek van de nieuwbouw en een architectonische verbijzondering ten opzichte van de ondergelegen terugliggende bouwlaag.

De beide overschrijdingen hebben vanwege de beperkte omvang en de hoogte van de terugliggende eerste bouwlaag geen nadelige gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte. De zeer geringe overschrijding op gemeentegrond is met gemeentelijke toestemming en zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.

In de nieuwbouw komen 10 appartementen van verschillende afmetingen, een commerciële ruimte en bij de woningen en commerciële ruimte behorende gebouwde parkeervoorzieningen. Het beoogde programma is functioneel gezien passend in de omgeving. Ook onderzoeksrapporten die zijn opgesteld in het kader van de goede ruimtelijke ordening c.q. het woon- en leefklimaat tonen de inpasbaarheid aan, zowel voor het plan zelf als de omgeving van het plan:

- Zoals blijkt uit hoofdstuk 5 heeft het bebouwen van de projectlocatie met het beoogde volume en programma geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie. Zo zal er als gevolg van het plan een beperkte verkeersstroom ontstaan die goed kan worden afgewikkeld via de bestaande verkeersinfrastructuur. Er wordt op eigen terrein rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Doordat het parkeren van auto's en fietsen volledig op eigen terrein wordt opgelost zal er geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan (zie paragraaf 5.13). Het plan heeft ook geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten (flora en fauna) en beschermde natuurgebieden (zie de onderzoeken zoals beschreven in paragraaf 5.12 en zoals opgenomen in de bijlagen). Als gevolg van de nieuwbouw zal er weliswaar enige toename aan schaduw ontstaan bij bestaande woningen maar deze toename wordt als aanvaardbaar beschouwd in een binnenstedelijke omgeving (zie paragraaf 5.4 en de

bezonningsstudie zoals opgenomen in de bijlagen). De nieuwbouw heeft daarmee geen onevenredige negatieve gevolgen voor omliggende bebouwing.

- De projectlocatie zelf is ook geschikt voor het beoogde gebruik met 10 woningen en een commerciële ruimte. Er is grote behoefte aan woningen in de stad (zie paragraaf 5.1). De geluidsbelastingen op de gevels van omliggende verkeerswegen zijn volgens akoestisch onderzoek zodanig dat ook voor de nieuwe bewoners sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Alle nieuwe woningen voldoen aan het Amsterdamse geluidbeleid (zie paragraaf 5.8).

### **Gevolgen uitzicht**

Als gevolg van de nieuwbouw zal het uitzicht vanuit de direct tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat wijzigen, waarbij de gevolgen voor het uitzicht per verdieping verschillen. Op de begane grondlaag zal er nagenoeg geen verschil zijn, aangezien het uitzicht hier nu bestaat uit de tuinmuur, het spijlenhek of de gevel van de aanbouw van het gymnastiekgebouw. Op de bovengelegen verdiepingen zal het uitzicht meer wijzigen. Het rechte zicht op het parkeerterrein met daarachter de (gesloten) zijgevel van de voormalige Handelsschool dan wel het zicht op het dak van de aanbouw met daarachter het binnenterrein worden vervangen door het zicht op de gevel van de nieuwbouw aan de zijde van de Raamstraat. Het schuine zicht richting het Raamplein zal ook verdwijnen.

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwbouw gevolgen heeft voor het uitzicht van de direct tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat. Dat aan de straatzijde het uitzicht wijzigt tot de overzijde van de straat hoort echter bij de (binnen)stedelijke dynamiek. Hierbij wordt opgemerkt dat van een weids en kwalitatief hoogwaardig uitzicht in de huidige situatie ook geen sprake is. Gelet op wat is omschreven onder de stedenbouwkundige inpassing is het bebouwen van de projectlocatie een logische en passende ontwikkeling die uitvoering geeft aan het langjarige ruimtelijke beleid van de gemeente op basis van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, waarin o.a. is bepaald dat een mix van wonen, werken en voorzieningen het uitgangspunt is, en de Ontwikkelstrategie 2035 waarin verdichting van bestaande woonbuurten als middel wordt gezien om de buurten te verbeteren.

### **Gevolgen lichtinval**

De bouwhoogtes van de nieuwbouw sluiten aan op de bouwhoogtes aan het Raamplein en de Raamstraat. Daarnaast zal de opbouw terugliggend zijn. Dit betekent dat het plan wat betreft lichtinval niet leidt tot een voor deze locatie onaantvaardbare situatie. Dat neemt echter niet weg dat de bewoners in de tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat en de Raamdwardsstraat wel een (geringe) vermindering van daglicht kunnen ervaren. De hoeveelheid lichtinval zal daardoor vergelijkbaar worden met lichtinval bij bestaande woningen elders in de betreffende straten. De gevolgen voor lichtinval zijn aanvaardbaar, mede gelet op de binnenstedelijke omgeving, de stedenbouwkundige inpassing en het langjarige ruimtelijke beleid van de gemeente (zie hiervoor onder 'Gevolgen uitzicht').

### **Gevolgen privacy**

De nieuwbouw wordt voorzien van ramen en afsluitbare serres. Vanuit de nieuwbouw is inkijk mogelijk in woningen. De afstand naar tegenovergelegen bebouwing (in de rooilijn) aan de Raamstraat bedraagt circa 8 meter. Deze afstanden zijn gebruikelijk in de Raamstraat en in een binnenstedelijke omgeving als redelijke afstanden te beschouwen. De vermindering van de privacy wordt, gelet op de binnenstedelijke omgeving, de stedenbouwkundige inpassing en het langjarige ruimtelijke beleid van de gemeente (zie hiervoor onder gevolgen uitzicht), niet onaantvaardbaar of onevenredig geacht.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bebouwen van de projectlocatie met de beoogde nieuwbouw niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.2.2 Het gebruik als creative space ter plaatse van de bestemming 'Tuin-2' (artikel 18.1 van de planregels, afwijking 2)**

Aan de zijde van het Raamplein komt in de eerste bouwlaag een ruimte voor creative space (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2) met een omvang van 205 m<sup>2</sup> bvo. Een dergelijke publieke functie sluit goed aan bij de al aanwezige functies in de omgeving. Het realiseren van deze functie draagt enerzijds bij aan de gewenste functiemenging binnen het nieuwe gebouw en anderzijds aan het behoud van functiemenging in de binnenstad. Daarnaast draagt een publieke functie in de plint bij aan de levendigheid aan het Raamplein en wordt de sociale veiligheid verbeterd. De aard van deze functie is daarbij zodanig dat deze zich goed verhoudt met wonen en dus geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### **4.2.3 Het gebruik voor een parkeerkelder, zowel binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' als 'Gemengd-1' (artikel 17.1, 18.1 en 6.1 van de planregels), inclusief een toegangsweg naar de parkeerlift van de parkeerkelder in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.1 van de planregels, afwijking 3) en het realiseren van een ondergrondse bouwlaag (artikel 6.2.7, 17.2 en 18.2 van de planregels, alsmede artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders, afwijking 9)**

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid dient de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein te worden opgelost (zie subparagraaf 2.4.11). Zoals ook in paragraaf 5.13 is beschreven leidt het project tot een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Parkeren op eigen terrein is in de binnenstad planologisch gezien alleen ondergronds denkbaar. Bij het ondergronds parkeren van auto's zijn deze namelijk niet zichtbaar vanaf straat en zijn er geen nadelige gevolgen voor het gebruik en de levendigheid van de eerste bouwlaag. Er is daarom bij dit project voor gekozen om het parkeren volledig onder het gebouw op te lossen. Toekomstige bewoners zijn uitgesloten voor een bewonersvergunning voor parkeren op straat.

De bouw van een kelder is niet bij recht toegestaan in verband met de bescherming van de waterhuishouding. In artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een kelder te bouwen mits sprake is van grondwaterneutraal bouwen. Uit geohydrologisch onderzoek dat door Crux Engineering BV voor dit project is uitgevoerd blijkt dat de bouw van de beoogde parkeerkelder grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd, mits er mitigerende maatregelen worden getroffen (zie subparagraaf 5.14.2). Deze mitigerende maatregelen zullen worden toegepast zodat gewaarborgd is dat de parkeerkelder grondwaterneutraal zal worden uitgevoerd.

#### **4.2.4 Het gebruik als fietsenstalling ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Tuin-2' (artikelen 17.1 en 18.1 van de planregels, afwijking 4)**

In de nieuwbouw is een inpandige fietsenstalling voorzien in een deel van de eerste bouwlaag. Deze inpandige fietsenstalling is toegestaan voor zover deze is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Het gedeelte van de fietsenstalling dat is gelegen binnen de beide tuinbestemmingen is echter niet toegestaan. Wel is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een ondergrondse fietsenstalling in de beide tuinbestemmingen.

Uit de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan worden afgeleid dat het gebruik als fietsenstalling in de tuinbestemmingen in beginsel aanvaardbaar is, mits er sprake is van een ondergrondse fietsenstalling. Bij een ondergrondse fietsenstalling vindt het stallen van de fietsen uit het zicht plaats en wordt het groene karakter van de tuinen niet aangetast door een bovengrondse fietsenstalling. Nu er in de beide tuinbestemmingen nieuwbouw is voorzien (zie daarvoor de motivering in subparagraaf 4.2.1) heeft het realiseren van de fietsenstalling in de eerste bouwlaag geen nadelige ruimtelijke effecten meer ten opzichte van een ondergrondse fietsenstalling. Bovendien is de realisatie van bergingsvoorzieningen op maaiveldniveau vereist vanuit het Bouwbesluit 2012. Het in de eerste bouwlaag realiseren van de

fietsenstalling zorgt er voor dat bewoners hun fiets op een eenvoudige manier in het gebouw kunnen stallen. Dit bevordert het gebruik van de fietsenstalling door bewoners. Het toestaan van de fietsenstalling in de eerste bouwlaag van de nieuwbouw leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.2.5 Het gebruik als waterberging in de vorm van infiltratiekratten ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.1 van de planregels, afwijking 5) en het in de grond aanbrengen van infiltratiekratten ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 1' (artikel 6.2 van de planregels, afwijking 11)**

Sinds enkele jaren is het binnen Amsterdam verplicht om bij nieuwbouw rekening te houden met voldoende waterberging om zo hemelwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Vanwege deze waterbergingseisen zijn er op de projectlocatie onder meer twee infiltratiekratten voorzien in de bodem ten (noord)oosten van de nieuwbouw, nabij de entree van de parkeergarage. Deze infiltratiekratten dragen bij aan een duurzame hemelwaterafvoer doordat de kratten het regenwater tijdelijk opslaan en langzaam laten infiltreren in de bodem. Het aanbrengen van de infiltratiekratten in de bodem ten behoeve van waterberging is niet toegestaan.

De infiltratiekratten worden volledig in de bodem aangebracht waardoor deze verder niet zichtbaar zijn en geen gevolgen hebben voor het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit. Het aanbrengen van de infiltratiekratten draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast op de projectlocatie en in de directe omgeving.

#### **4.2.6 Onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag in de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 6.2.4 onder a van de planregels, afwijking 8)**

In de binnenstad hebben veel panden van oudsher een eerste bouwlaag met een verdiepingshoogte van 3,5 meter of meer. Op die manier is de eerste bouwlaag geschikt voor meerdere functies. Dit komt de functiemenging in de binnenstad ten goede. In de bestemmingsplannen voor de binnenstad is daarom een bouwregel opgenomen waarmee is vastgelegd dat de verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag minimaal 3,5 meter dient te bedragen, voor wat betreft de zone vanaf 5 meter van de voorgevel. Indien de vloer van de eerste bouwlaag onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag.

In het bestemmingsplan is in artikel 6.4.3 onder a een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Uit deze in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeleid dat het lager bouwen dan de minimale bouwhoogte in beginsel aanvaardbaar is mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

De nieuwbouw bevindt zich op de nu nog onbebouwde hoek tussen de voormalige Handelsschool en de bebouwing aan de Raamstraat. Bij de verdiepingshoogtes van de begane grondlaag van de nieuwbouw is rekening gehouden met het verschil in de hoogte van de begane grondlaag in het gebouw van de voormalige Handelsschool ten opzichte van maaiveld (circa 5,9 meter) en de lagere verdiepingshoogte van de begane grondlaag van de panden in de Raamstraat (circa 3 tot 3,5 meter, zie de beschrijving in subparagraaf 3.3.1). Aan de zijde van het Raamplein wordt de verdiepingshoogte daardoor 3,8 meter (gemeten vanaf vloerniveau) en aan de Raamstraat wordt de verdiepingshoogte (gemeten vanaf maaiveld) 3,3 meter. De verdiepingshoogte aan de zijde van de Raamstraat wordt daardoor 0,2 meter lager dan de minimale bouwhoogte van 3,5 meter voorschrijft.

Ter plaatse van het gebouwgedeelte waar de bovenkant van de eerste verdiepingvloer 3,3 meter gelegen is ten opzichte van het aangrenzende maaiveld is de begane grondvloer voor het grootste gedeelte met 20 centimeter verlaagd. Hierdoor bedraagt de verdiepingshoogte 3,5 meter waardoor voldoende flexibiliteit voor

het gebruik van deze bouwlaag is gewaarborgd. Vanwege het straatbeeld aan de Raamstraat (hoogte eerste bouwlaag varieert tussen 3,0 en 3,5 meter, zie de beschrijving in subparagraaf 3.2.1)) is een hoogte van de eerste bouwlaag van 3,3 meter (gemeten vanuit het maaiveld) ruimtelijk aanvaardbaar en leidt dat niet tot een onevenredige aantasting van de karakteristiek van het straatbeeld.

#### **4.2.7 Het bouwen van een dakterras ter plaatse van de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Tuin-1' en 'Tuin-2' (artikel 6.2.8, 17.2.1 en 18.2.3 van de planregels, afwijking 10)**

Dakterrassen zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Wel is binnen de bestemming 'Gemengd - 1' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woonfunctie. De criteria in de afwijkingsbevoegdheid zijn dat een dakterras op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen (1) aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd en (2) tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw. De kapvorm dient daarbij te worden gerespecteerd en het dakterras mag geen aantasting van het daklandschap opleveren.

Alhoewel de afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is op de beide tuinbestemmingen, zijn de criteria wel van belang voor de vraag of een dakterras op de beoogde nieuwbouw ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het beoogde dakterras is voorzien op de 4<sup>e</sup> verdieping van de nieuwbouw en is uitsluitend bedoeld ten behoeve van de woonfunctie. Het dakterras wordt gerealiseerd op het noordoostelijk deel van de projectlocatie, aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Het dakterras wordt niet dieper dan de helft van de diepte van het gebouw (gerekend vanaf de voorgevel aan de Raamstraat tot aan de achtergevel aan de tuinzijde). Doordat de nieuwbouw wordt voorzien van een plat dak zijn er geen gevolgen voor de kapvorm. Ook levert het dakterras geen aantasting van het daklandschap op. Door de positionering aan de achterzijde van het hoofdgebouw is het dakterras niet zichtbaar vanuit de omliggende openbare ruimte (Raamplein en Raamstraat). Het dakterras bevindt zich door de ligging aan de achterzijde op circa 14 meter afstand van de tegenovergelegen woonbebouwing aan de Raamstraat. Bij een dergelijke onderlinge afstand is er, zeker in de binnenstad van Amsterdam, geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy. Het realiseren van het dakterras is zodoende niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.2.8 Conclusie**

Het project is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat door het realiseren van het project geen afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. Er wordt een positieve bijdrage aan de projectlocatie en haar omgeving geleverd en er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het project voldoet aan de kaders en richtlijnen zoals gesteld in de relevante gemeentelijke beleidsnota's (zie hoofdstuk 2), er is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing, de omgevingsaspecten van de ontwikkeling zijn positief beoordeeld (zie hierna in hoofdstuk 5) en er is sprake van een positief welstandsadvies van de gemeentelijke CRK (zie subparagraaf 3.3.3). De afwijkingen zoals genoemd in dit hoofdstuk zijn daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

Een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan worden verleend door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

# 5 OMGEVINGSASPECTEN

Voor de beoogde ontwikkeling is op 14 juli 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd (OLO-nummer 7013961). Nadien is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.3, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij een aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing. Dat geldt ook voor de omgevingsaspecten, met uitzondering van bodem (zie paragraaf 5.5).

## 5.1 MOTIVERING BEHOEFTE/ LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

### 5.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

#### *Artikel 3.1.6 van het Bro:*

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Toelichting op gebruik*

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting."

In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn in aanvulling op het wettelijk kader uitgangspunten uiteengezet (overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Zo dient een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de overzichtsuitspraak wordt onder 6.3 overwogen dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling

dient te worden aangemerkt. Wanneer een ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Uit het voorgaande volgt kort samengevat dat met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup>, of een ontwikkeling van niet meer dan 11 woningen, 'in beginsel' niet van een stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken.

### 5.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van 10 woningen en circa 205 m<sup>2</sup> b.v.o. aan creative space (werkruimte(s) waar creatieve functies en of kantoor t.b.v. 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 aangezien zowel de woonfunctie als de creative spaces een stuk minder ruimtebeslag hebben dan de door de Afdeling aangegeven grenzen. Gezien de omvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Echter dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond te worden.

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig ingegaan op de behoefte, omvang en locatie van de ontwikkeling. Hieronder volgt een korte uiteenzetting in relatie tot de Ladder en de goede ruimtelijke ordening toets.

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is de beoogde ontwikkeling aan het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid getoetst.

In het Woonakkoord, dat tussen de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland is gesloten, is een jaarlijkse productie van 15.000 woningen, als uitgangspunt genomen. Met de realisatie van de beoogde woningen wordt een bijdrage geleverd aan de afgesproken jaarlijkse productie van woningen.

Ook uit het gemeentelijke beleid (paragraaf 2.4) blijkt dat er behoefte is aan extra woningen en dat de woningbouwstrategie uitgaat van verdichting: het toevoegen van woningen en andere functies binnen bestaand stedelijk gebied.

De te realiseren woningen hebben een oppervlakte van minimaal 82 tot maximaal 245 GO m<sup>2</sup>. De in totaal tien appartementen bestaan uit zes woningen < 100 m<sup>2</sup>, drie woningen van circa 117 m<sup>2</sup> en één woning van circa 245 m<sup>2</sup>. 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 en/of koop. 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 het grootste gedeelte van de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Hiermee wordt ingespeeld op de specifieke behoefte aan woningen op een centrumlocatie als deze.

Uit de beleidsparagraaf volgt tevens dat sprake is van een 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. Naast de woningen voorziet het programma in circa 205 m<sup>2</sup> b.v.o. aan creative spaces. Bij de creative spaces kan gedacht worden aan kleine ateliers en lezing- en workshopruimtes, maar ook aan flexibele werkplekken, co-working plekken en kantoorfuncties. Gezien de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van culturele voorzieningen en creatieve instellingen sluit dit programma goed aan. Zoals al in paragraaf 4.2.2.1 naar voren is gekomen is op de projectlocatie behoefte aan creative spaces en past de voorgenomen invulling zoals hiervoor omschreven, 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 (respectievelijk paragraaf 2.3 en 2.4).

De beoogde ontwikkeling voorziet middels de te realiseren woningen en creative spaces in een programma waarmee zowel de opgave om de groei van de economie als de groei van de bevolking ruimtelijk kan worden opgevangen.

### 5.1.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op het onderhavige project niet van toepassing. De nut en noodzaak van de ontwikkeling is evengoed aangetoond.

## 5.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 5.2.1 Algemeen

#### Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

#### Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

### 5.2.2 Relatie tot ontwikkeling

#### 5.2.2.1 Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad" gelden ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 7'. Er is voor een groot deel van de projectlocatie een archeologisch onderzoek benodigd, indien bouwwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,50 meter beneden maaiveld en een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m<sup>2</sup>. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een kelder gemaakt die groter is dan 50 m<sup>2</sup> en tot een diepte van 6,35 meter onder maaiveld wordt gerealiseerd.

In 2017 is een archeologische quickscan uitgevoerd door de gemeentelijke afdeling Monumenten en Archeologie (zie bijlage). Hieruit bleek dat voor de planlocatie een hoge verwachting en beleids categorie 2 geldt. Aangezien de voorgenomen bodemingreep groter is dan 50 m<sup>2</sup> 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) 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.

### **Conclusie**

Bij de civieltechnische werkzaamheden vindt archeologische begeleiding plaats. Hiermee is voor de ruimtelijke onderbouwing de archeologisch verwachtingswaarde voldoende onderzocht. Om archeologische begeleiding te borgen, wordt dit als voorschrift bij de omgevingsvergunning opgenomen.

#### **5.2.2.2 Cultuurhistorie**

In paragraaf 3.1 is de historische ontwikkeling van het Raamplein en omgeving uitgebreid besproken. De inpassing van het beoogde project is behandeld in paragrafen 2.5 en 3.3 en hoofdstuk 4. Om herhaling te voorkomen wordt kortheidshalve verwezen naar deze paragrafen en hoofdstuk.

#### **5.2.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## **5.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

### **5.3.1 Algemeen**

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt. De betreffende handreiking vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wel is uit vaste jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van "goede ruimtelijke ordening" toetst aan de richtafstanden uit de handreiking en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

In de handreiking zijn dus richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

### 5.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemmingen 'Tuin-2', 'Tuin-1', 'Gemengd-1' en 'Verkeer'. Binnen de 'Gemengd-1' bestemming zijn onder meer kantoren, voorzieningen en bedrijven toegestaan voor zover deze bedrijven in de 'Staat van Inrichtingen' in milieucategorie 1 of 2 vallen.

Ook de omliggende gronden kennen overwegend gemengde bestemmingen, waar naast wonen ook kantoren, een galerie, horeca en detailhandel toegestaan zijn. Zo zijn in het voormalige schoolgebouw onder meer kantoorfuncties, galeries, detailhandel en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 en bedrijfswoningen mogelijk. Binnen het voormalige gymnastiekgebouw zijn woningen, kantoorfuncties, detailhandel en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mogelijk. En de projectlocatie ligt in de nabijheid van het tram- en busverkeer op de Marnixstraat.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De in gemengde gebieden toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2 betreffen bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing.

Binnen de beoogde nieuwbouw is, naast woningbouw van 10 appartementen, in de plint circa 205 m<sup>2</sup> aan creative spaces beoogd. De creative spaces zijn werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2. Zowel de creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies (zie de omschrijving in subparagraaf 3.3.2) behoren tot milieucategorie 1 als bedoeld in de VNG-uitgave, zoals bijvoorbeeld: zakelijke dienstverlening: kantoren, SBI-2008 code 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82, nr. A of klein atelier, SBI-2008 code 9101, 9102. Functies die tot milieucategorie 1 behoren zijn functies die weinig potentiële milieuhinder veroorzaken en zich daardoor in beginsel goed verhouden tot de functie wonen. In een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter. De creative spaces in de plint voldoen ten opzichte van de boven- en naastgelegen woningen aan deze richtafstand. Er is zodoende geen hinder en/of gevaar te verwachten waardoor het realiseren van creative spaces geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de bestaande en nieuwe woningen. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat de projectlocatie deels is bestemd als 'Gemengd-1', waardoor op dit deel van de projectlocatie al diverse niet-woonfuncties bij recht zijn toegestaan. Er is daardoor in de huidige situatie al een zekere mate van functiemenging mogelijk.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.4 BEZONNING

### 5.4.1 Algemeen

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving met betrekking tot minimale bezonningsduur of beschaduwing. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Wel bestaat de TNO-norm met daarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur.

TNO heeft als onderdeel van het Nederlands woonwaardering stelsel richtlijnen ontwikkeld voor bezonning. De TNO-richtlijn kent een 'lichte' en een 'strengere' norm. In de 'lichte' TNO-norm moeten er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober zijn op de gevels van een woning, terwijl de 'strengere' TNO-norm ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag eist in de periode 21 januari – 22 november. Hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt en mag bezonning op meerdere gevels van een woning opgeteld worden. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank. Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Gemeenten zijn door het ontbreken van wettelijke normen vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Deze zijn meestal gebaseerd op de "lichte TNO-norm". Amsterdam heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van bezonning. Om inzicht te bieden op de invloeden qua zon- en schaduwval wordt voor projecten binnen Amsterdam in de praktijk vaak indicatief onderzocht of de lichte TNO-norm kan worden gehaald.

Onderzoek of de TNO-norm kan worden gehaald is gezien het voorgaande niet verplicht. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens de vaste jurisprudentie van de Raad van State (o.a. de uitspraak van 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4613) is de uitkomst van de belangenafweging afhankelijk van de omstandigheden van het geval en behoeft daarbij geen doorslaggevende betekenis toe te komen aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan bepaalde door TNO opgestelde normen voor bezonning. De voornoemde belangenafweging vindt plaats in de volgende subparagraaf.

### 5.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Het bouwplan wordt gerealiseerd in een binnenstedelijke, sterk bebouwde omgeving. Hierdoor wordt voor de beoordeling van de gevolgen van de bezonning op de directe omgeving, aangesloten bij de lichte TNO-norm.

De woningen in de directe omgeving, waarop het bouwplan invloed heeft, bevinden zich ten zuid(oost)en en ten zuidwesten van de projectlocatie. Door de situering van deze bebouwing en het verloop van de zon gedurende de dag zijn er als gevolg van de nieuwbouw beperkte gevolgen voor de bezonning van de omliggende woningen te verwachten. Om dit inzichtelijk te maken is door zonnestudie.nl een bezonningsstudie uitgevoerd over de periode van 19 februari – 21 oktober. Deze bezonningsstudie vergelijkt de bestaande situatie en de nieuwe situatie met nieuwbouw.

De bezonningsstudie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hieronder worden de resultaten samengevat weergegeven.

Er is onderzoek gedaan naar eventuele bezonningsafname op de volgende percelen:

- Raamdwardsstraat 2, 4, 5 en 6;
- Raamplein 6, 10 t/m 42 (even nummers);

- Raamstraat 25, 27, 29, 31, 33, en 35.

Bij overige, niet-genoemde adressen is het optreden van schaduweffecten op voorhand uit te sluiten.

In de bezonningsstudie is gekeken naar de bezonning op de voor de 'lichte' TNO-norm relevante data 19 februari en 21 oktober, alsmede 21 maart (welke vergelijkbaar is met 21 september) en 21 juni:

- 19 februari: een deel van de onderzochte woningen ontvangt op deze dag in zowel de bestaande als de toekomstige situatie geen zon op de voorgevel. Bij de woningen die aan het einde van de dag wel zon op de voorgevels ontvangen neemt de hoeveelheid zon als gevolg van de nieuwbouw niet af. De beoogde nieuwbouw heeft op deze dag zodoende geen effect op de bezonning van de onderzochte woningen.
- 21 maart/21 september: aan het einde van de dag treedt er als gevolg van de nieuwbouw na 17:00 schaduw op bij de voorgevels van de woningen op de percelen Raamstraat 25, 27, 29, 31. In de bestaande situatie ontvangen deze woningen al nauwelijks zon op de voorgevel maar deze beperkte bezonning zal als gevolg van de nieuwbouw nagenoeg verdwijnen. De betreffende woningen ontvangen daardoor op deze dag circa een 0,5 tot 1 uur minder zon.
- 21 juni: aan het begin van de avond (rond 18:00) treedt er als gevolg van de nieuwbouw schaduw op bij de voorgevels van de onderste bouwlaag op de percelen Raamstraat 25, 27, 29 en 31. Alleen op nummer 31 is de onderste bouwlaag momenteel in gebruik als woning. De schaduw ontstaat daarna ook de voorgevels van de bovengelegen woningen en, rond zonsondergang, ook bij de voorgevel van enkele woningen op het perceel Raamstraat 35. De betreffende woningen zullen daardoor op zomeravonden 0,5 tot 2,5 uur minder zon op de voorgevel ontvangen.
- 21 oktober: net als op 19 februari ontvangt een deel van de onderzochte woningen in zowel de bestaande als de toekomstige situatie geen zon op de gevel. Bij de woningen die aan het einde van de dag wel zon op de gevels ontvangen neemt de hoeveelheid zon als gevolg van de nieuwbouw niet af.

Bij het onderzoek naar de bezonning op de 'lichte' TNO-norm kan worden behaald valt per bouwblok het volgende te concluderen:

- objecten Raamplein 2 t/m 42 en Raamdwardsstraat 4 en 6 (woonappartementen hoek Raamdwardsstraat / Raamplein, gebouw Raampoort): dit appartementencomplex is gelegen ten zuidwesten van de projectlocatie en is met de voor- en zijgevels daarop gericht. De objecten worden van de projectlocatie gescheiden door het Raamplein/Raamdwardsstraat. De tussengelegen afstand is relatief kort.  
Uit de bezonningstudie blijkt dat in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het geheel geen (of slechts zeer beperkt) zon valt op de tegenovergelegen gevels – noch in de bestaande situatie noch in de nieuwe situatie met nieuwbouw. Dit komt door de oriëntatie van de gevels ten zuidwesten van de beoogde nieuwbouw. De betreffende gevels voldoen nu al niet aan de 'lichte' TNO-norm en de beoogde nieuwbouw heeft op de genoemde data geen effect op de bezonning van deze woningen.
- Raamstraat 25, 27, 29, 31, 33 en 35: deze woningen (veelal op de verdiepingen gelegen) zijn gelegen direct ten zuiden / zuidoosten van de projectlocatie en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van de projectlocatie gescheiden door de Raamstraat. De tussengelegen afstand is kort.  
Uit het bezonningstudie blijkt dat op 19 februari en 21 oktober in het geheel geen zon valt op de gevels – noch in de bestaande situatie noch in de nieuwe situatie met nieuwbouw. De betreffende gevels voldoen nu al niet aan de 'lichte' TNO-norm en de beoogde nieuwbouw heeft op de genoemde data geen effect op de bezonning van deze woningen.

Dit is anders op 21 maart en 21 september aan het einde van de dag. Dan treedt er als gevolg van de nieuwbouw na 18:00 schaduw op bij de voorgevels van de woningen op de percelen Raamstraat 25, 27, 29, 31. In de bestaande situatie ontvangen deze woningen al nauwelijks zon op de voorgevel

maar deze beperkte bezonning zal als gevolg van de nieuwbouw nagenoeg verdwijnen. De betreffende woningen ontvangen daardoor op deze dagen circa 0,5 tot 1 uur minder zon.

Ook 21 juni geeft een ander beeld. Aan het begin van de avond (rond 18:00) treedt als gevolg van de nieuwbouw schaduw op bij de voorgevels van de onderste bouwlaag op de percelen Raamstraat 25, 27, 29 en 31. Alleen op nummer 31 is de onderste bouwlaag momenteel in gebruik als woning. De schaduw ontstaat daarna ook op de voorgevels van de bovengelegen woningen en, rond zonsondergang, ook bij de voorgevel van enkele woningen op het perceel Raamstraat 35. De betreffende woningen zullen daardoor op zomeravonden 0,5 tot 2,5 uur minder zon op de voorgevel ontvangen.

De onderzochte gevels van de betreffende woningen voldoen in de bestaande situatie in ieder geval van 21 oktober tot 21 maart niet aan de 'lichte' TNO-norm. De nieuwbouw brengt hier geen verandering in. Wel kan worden geconstateerd dat de beoogde nieuwbouw in de zomer en in delen van het voor- en najaar tot een vermindering van de bezonning leidt bij een deel van de tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat. De afname vindt plaats aan het einde van de dag, waarbij de afname varieert van 0,5 tot 1 uur in het voor- en najaar en 0,5 tot 2,5 uur in de zomer. De nieuwbouw heeft daarmee wel enige gevolgen voor de bezonning van de tegenovergelegen woningen. Er treedt enige verslechtering op. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de toename aan schaduw beperkt blijft tot een beperkte periode op een dag: aan het einde van de middag (voor- en najaar) of de avond (zomer), als de zon al vrij laag staat. De betreffende gevels zijn bovendien op het noordwesten gericht. Gevels gericht op het noordwesten ontvangen door de ligging alleen beperkt zonlicht.

Het belang van het niet verder verslechteren van de al beperkte bezonning weegt niet zwaarder dan het stedenbouwkundig belang dat met de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie is voorzien (waarbij wordt gebouwd in bestaande rooilijnen en in aansluiting op bouwhoogtes van naastgelegen panden) en het belang dat gemoeid is bij de uitvoering van dit plan voor nieuwe woningen in de binnenstad van Amsterdam. De toename aan schaduw wordt bovendien aanvaardbaar geacht vanwege de ligging in de binnenstad van Amsterdam, de relatief smalle breedte van de straten in de omgeving en de oriëntatie van de gevels op het noordwesten. In een hoogstedelijke omgeving is het in bepaalde gevallen onvermijdelijk dat andere eisen worden gesteld aan lichtinval en bezonning dan in een minder bebouwde omgeving.

### 5.4.3 Conclusie

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning een afweging dient plaats te vinden van alle bij het besluit betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader is gekeken naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning van de omliggende woningen.

De bestaande woningen die schaduw ondervinden als gevolg van de beoogde nieuwbouw voldoen in de huidige situatie al voor een groot deel niet aan de 'lichte' TNO-norm. De beoogde nieuwbouw leidt bij enkele tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat tot een afname van de bezonning aan het einde van de dag in het voor- en najaar en in de zomer. Deze afname is beperkt. De schaduwwerking door de beoogde nieuwbouw is niet dusdanig ernstig dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse niet meer zal zijn gewaarborgd. Het is in een stedelijke omgeving niet onredelijk om bebouwing mogelijk te maken op een afstand van woningen als hier aan de orde. Een bepaalde mate van schaduwwerking, gelet op de effecten hiervan binnen een bepaalde periode en tijdstip (na 18.00 uur) in het jaar en de ligging binnen stedelijk gebied, is hier acceptabel. Het belang van het niet verder verslechteren van de al beperkte bezonning weegt niet zwaarder dan de belangen die zijn gemoeid met de beoogde herontwikkeling.

## 5.6 BODEM

### 5.5.1 Algemeen

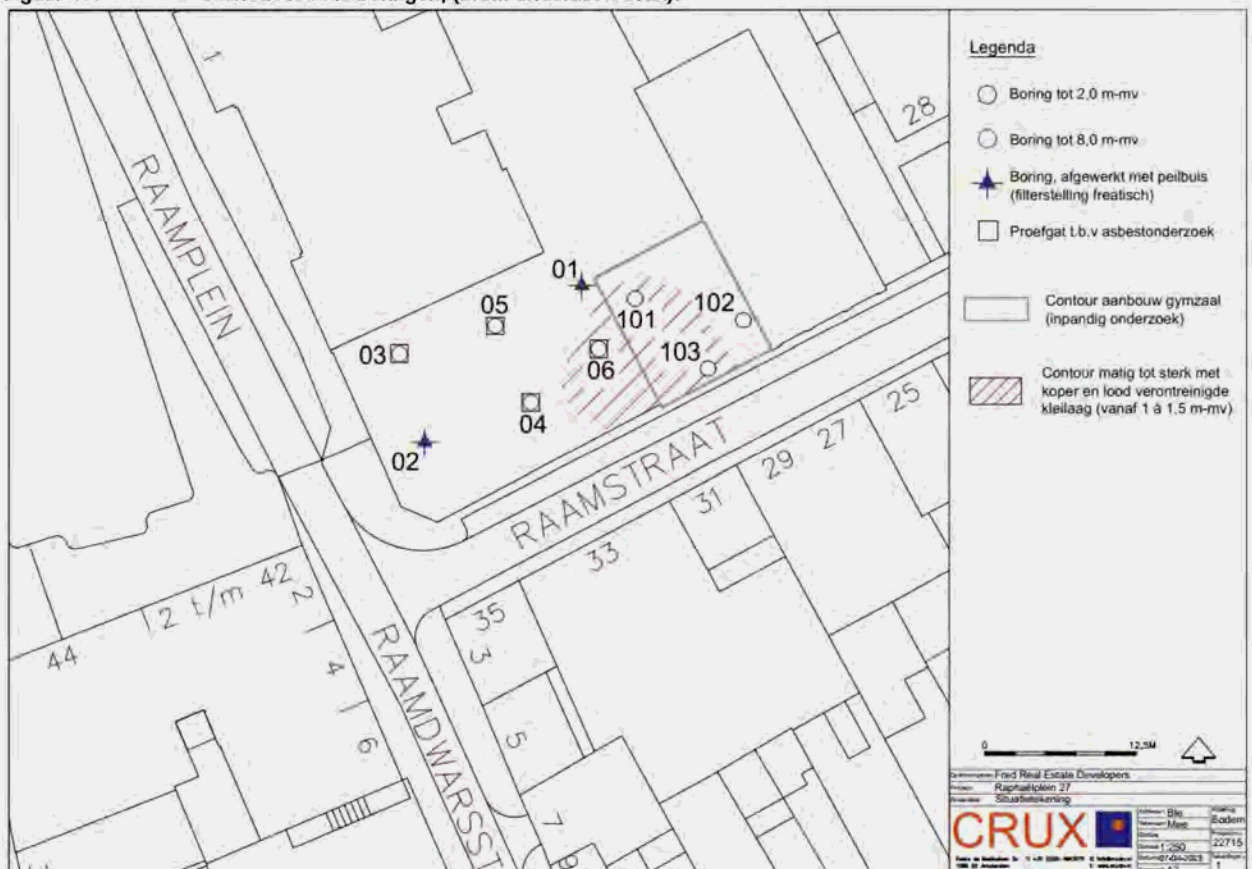
Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

### 5.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen en creative spaces met een ondergrondse parkeervoorziening. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Daarnaast zullen ter plaatse van de creative spaces mensen voor enige tijd (meer dan 2 uur per dag) verblijven in de ruimten. Ook de gebruikers van de creative spaces dienen te worden beschermd tegen eventuele onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Crux. De rapportage d.d. 7 april 2023 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven.

Figuur 49. Uitsnede locatie boringen, (bron: onderzoek Crux).



## Asbest

Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verontreiniging met asbest.

#### PFAS

In zowel de bovengrond als de ondergrond rond het grondwater (beide zand) zijn verhoogde gehalten aan PFOS, PFOA en de overige PFAS aangetoond. Het gehalte aan PFOS overschrijdt in de beide monsters de achtergrondwaarde. Op basis van de analysesresultaten is er geen saneringsnoodzaak betreffende PFAS.

#### Grondwater

Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met arseen, molybdeen en xylenen.

#### Grond

Per 1 januari 2024 is er met de invoering van de Omgevingswet een onderscheid gemaakt tussen locaties die vallen onder het overgangsrecht en locaties die onder de Omgevingswet vallen. Onder het overgangsrecht vallen onder andere locaties waarvoor reeds is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan spoedige sanering noodzakelijk is of locaties waar vóór 1 januari 2024 een saneringsplan is ingediend. Een andere categorie zijn de BUS-meldingen die vóór 1 januari 2024 zijn ingediend, zolang deze niet zijn vervallen. In al deze situaties blijven de 'oude' bevoegde gezagen Wbb bevoegd. In alle andere situaties moet een melding worden gedaan in het kader van één van de milieubelastende activiteiten (MBA) uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Onder de Omgevingswet is daarnaast het onderscheid tussen graven en saneren verduidelijkt. Bij graven is er alleen sprake van projectmatig grondverzet en is er geen saneringsdoelstelling. Bij het saneren van de bodem is er wel sprake van een saneringsdoelstelling om de kwaliteit van de bodem te verbeteren of contact met de verontreiniging te voorkomen. Dit onderscheid is gemaakt door van graven en saneren aparte milieubelastende activiteiten te maken. Voor graven in de bodem boven de interventiewaarde was onder de Wbb een melding volgens het Besluit uniforme saneringen (BUS) of een saneringsplan nodig. Onder de Omgevingswet is voor graven geen vergunning meer nodig, maar volstaat een melding en informatieplicht voorafgaand aan de activiteit.

Gelet op hoofdstuk 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingsrecht valt de projectlocatie, wat betreft het aspect bodem, niet onder het overgangsrecht. De projectlocatie valt voor wat betreft het aspect bodem onder de bepalingen van de Omgevingswet.

De grond op de onderzoekslocatie is overwegend licht verontreinigd 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 van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

Bij de geplande werkzaamheden gaat gewerkt worden in een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dient een saneringsprocedure te worden doorlopen. Er zal een plan worden opgesteld met de te nemen maatregelen, afgestemd op de aard en locatie van de

verontreiniging. De sanering wordt gemeld bij het bevoegd gezag en uitgevoerd volgens de wettelijke eisen, zoals het Besluit Bodemkwaliteit. De sterk verontreinigde grond wordt verwijderd, afgevoerd en verwerkt conform milieunormen. Veiligheidsmaatregelen uit CROW 400 worden toegepast. Na sanering wordt de bodemkwaliteit gecontroleerd en vastgelegd in een eindrapport. Kosten zijn ingecalculeerd voor grondverwijdering en veiligheidsmaatregelen (conform CROW 400). De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerde aannemer (BRL SIKB 7000). Omdat de grond gescheiden dient te worden ontgraven, is het noodzakelijk om de werkzaamheden uit te voeren onder milieukundige begeleiding (BRL 6005).

### 5.5.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat plaatselijke in de kleiige en venige ondergrond sprake is van een sterke verontreiniging met koper, lood en/of kwik. In de grond tot 1,5 à 2 m-mv is de grond 'niet-toepasbaar' op basis van PFAS (geen saneringsnoodzaak). De overige stoffen zijn ten hoogste in een licht verhoogd gehalte gemeten. Hiermee is het onderdeel bodem voldoende onderzocht en is geen aanvullend onderzoek meer noodzakelijk, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. De initiatiefnemer heeft voldoende budget gereserveerd voor de kosten die nodig zijn voor sanering. De sanering wordt gemeld bij het bevoegd gezag en uitgevoerd volgens de wettelijke eisen.

## 5.6 DUURZAAMHEID

### 5.6.1 Algemeen

Zoals in de beleidsparagraaf uiteen is gezet heeft de gemeente Amsterdam duurzaamheidsbeleid, maar ook de provincie Noord-Holland heeft beleid op dit aspect en in regionaal verband is er duurzaamheidsbeleid opgesteld. Op gemeentelijk niveau is in de Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam' het duurzaamheidsbeleid beschreven. De gemeente wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In 2020 kent Amsterdam 20% meer duurzame energie en 20% minder energieverbruik ten opzichte van 2013. In deze paragraaf worden de duurzaamheidsmaatregelen besproken.

### 5.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Ingenieursburo Linsen heeft voor de ontwikkeling op de projectlocatie een Energie- en duurzaamheidsconcept opgesteld, waarin ook aan de BENG-eisen is getoetst. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand wordt samenvattend de rapportage behandeld.

De beoogde woningen en creative spaces krijgen geen aansluiting op gas.

#### Installatieconcept

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.

#### Resultaat BENG-berekening

Voor de woningen laat de berekening het volgende zien:

	Eis	Resultaat
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> )	65	63,68
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> )	50	32,41
BENG 3 (%)	40	58,2

Hiermee wordt aangetoond dat de genomen maatregelen leiden tot een energetisch duurzaam gebouw dat voldoet aan de gestelde eisen voor de woonfunctie.

Voor de creative spaces (bijeenkomstfunctie overig) zijn de volgende resultaten opgenomen:

	Eis	Resultaat
BENG 1 (kWh/m <sup>2</sup> )	106,92	88,03
BENG 2 (kWh/m <sup>2</sup> )	60	56,95
BENG 3 (%)	30	53,2

Hiermee wordt aangetoond dat de genomen maatregelen leiden tot een energetisch duurzaam gebouw dat voldoet aan de gestelde eisen voor de bijeenkomstfunctie ter plaatse van de creative spaces.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid zorgt niet voor een belemmering van de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 EXTERNE VEILIGHEID

### 5.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (hierna: PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met PR. Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (hierna: GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal

- aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

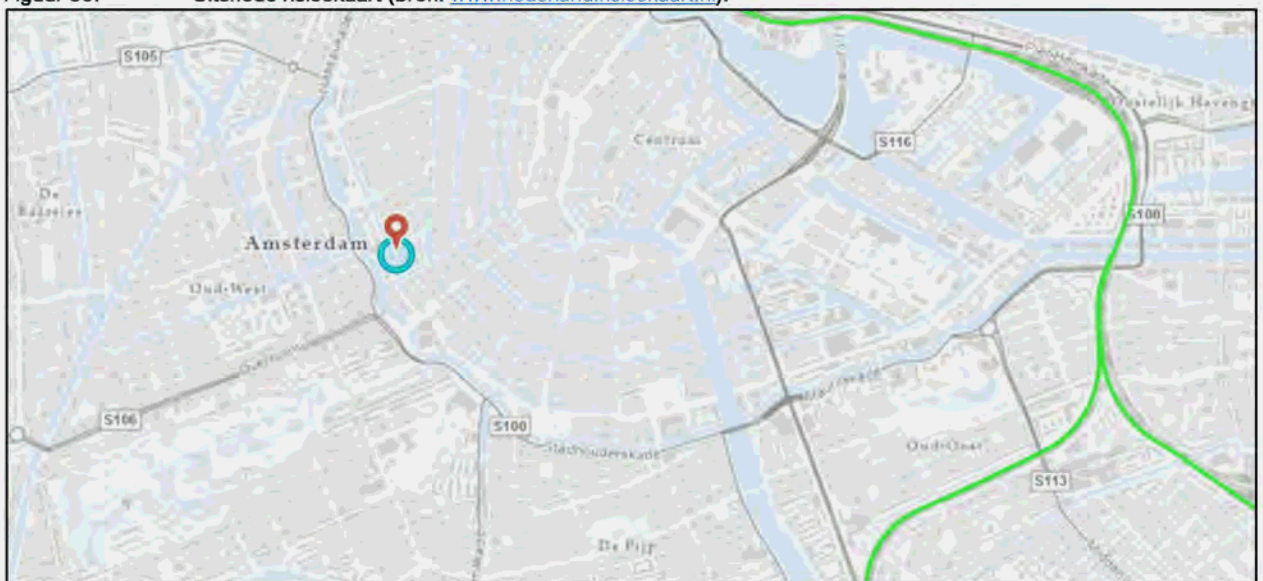
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven (zie Figuur 50). De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

### 5.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- De projectlocatie niet ligt binnen het invloedsgedebied van een Bevi-inrichting;
- De projectlocatie niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- De projectlocatie niet ligt binnen het invloedsgedebied van een nabijgelegen transportroute;
- De projectlocatie niet ligt binnen het invloedsgedebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 50. Uitsnede risicokaart (bron: [www.nederland.risicokaart.nl](http://www.nederland.risicokaart.nl)).



### 5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.8 GELUID

### 5.8.1 Algemeen

De Wet geluidhinder werd voor de invoering van de Omgevingswet toegepast bij een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' (artikel 2.12, lid 1, onder 2 en 3 Wabo). Het overgangsrecht regelt dat het oude recht van toepassing blijft op een hogere-waardebesluit als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

- de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' is ingediend tot het hogere-waardenbesluit onherroepelijk is.

Dit is geregeld in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet en is aangevuld met artikel 3.5, lid 1, onder b (voor wegen) artikel 3.6, lid 1, onder c (industrieterreinen Wgh) en artikel 3.6a (spoorwegen) van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet.

De voorbereidingsprocedure voor een hogere-waardebesluit onder het oude recht kan ook nog na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gestart worden. Dit zal het geval zijn als bij de beoordeling van de aanvraag voor het "afwijken bestemmingsplan", die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, blijkt dat er een hogere-waardenbesluit nodig is.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Op het moment dat één van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de geluidzones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

### 5.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor de invoering van de Omgevingswet is ingediend, is ingevolge het overgangsrecht de Wet geluidhinder van toepassing.

De projectlocatie bevindt zich in de nabijheid van enkele stedelijke wegen waarover ook bussen en trams rijden. De projectlocatie is gelegen buiten de geluidzones van spoorwegen en industrieterreinen.

Door Peutz is voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder van wegverkeerslawaai, inclusief tramverkeer en busverkeer. Hierbij is getoetst aan de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is het onderzoek naar de geluidwering van de gevel opgenomen in het kader van het Bouwbesluit 2012. Het onderzoek is in de bijlagen behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Sinds december 2023 is de maximum snelheid voor gemotoriseerd verkeer in de bebouwde kom 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).

De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een maximale toelaatbare geluidwaarde. Voor wegverkeerslawaai zijn deze 48 respectievelijk 63 dB. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en geluidsreducerende maatregelen redelijkerwijs niet of onvoldoende mogelijk zijn, kan het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden vaststellen. In het Bouwbesluit 2024 is opgenomen dat nieuwe woningen geïsoleerd moeten worden tot een binnenwaarde van 33 dB (bij wegverkeerslawaai) of 35 dB(A) (bij industriellawaai).

### Wegverkeer

Uit de aanvullende notitie bij het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer (48 dB) op een aantal geveldelen van het appartementengebouw wordt overschreden als gevolg van tram- en busverkeer omdat hiervoor nog de maximale snelheid van 50 km/u geldt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De rekenresultaten met de berekende geluidswaarden zijn opgenomen in de aanvullende notitie op het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB op de naar Marnixstraat gekeerde gevel(s). Voor de naar de Marnixstraat gekeerde gevels dient te worden nagegaan of maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting, ten gevolge van een weg, tot de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting mogelijk zijn. Indien dergelijke maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten dan kan bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden aangevraagd.

Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is in het kader van het project niet (goed) mogelijk. In december 2023 is de snelheid van het wegverkeer al teruggebracht van 50 naar 30 km/u, met uitzondering van het openbaar vervoer. Voor de bereikbaarheid van de stad is het van belang dat het openbaar vervoer via de Marnixstraat niet beperkt wordt tot 30 km/u. Ook het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt is niet doelmatig omdat dergelijk asfalt snel slijt bij zwaar (bus)verkeer en de geluidsreductie relatief beperkt is. Het realiseren van geluidsschermen is in een stedelijke omgeving als deze is tenslotte niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt. Voor het project is daarom een hogere grenswaarde nodig vanwege het bus- en tramverkeer op de Marnixstraat.

### Stille zijden

De voorwaarde voor het verlenen van hogere waarden is dat woningen in principe over een stille zijde beschikken. Dit is een gevel waarop de geluidbelastingen niet de voorkeursgrenswaarden overschrijden. Indien woningen niet direct beschikken over een stille zijde, moeten gebouwmaatregelen worden ingezet, geluidsschermen zoals balkonconstructies, verglaasde serres of vliesgevels.

Uit de berekeningsresultaten in het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen beschikken over ten minste één ruimte/raam e.d., waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (ten gevolge van wegverkeer) niet wordt overschreden. Via deze gevels wordt tevens spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012 mogelijk gemaakt.

Alle woningen zullen beschikken over een individuele buitenruimte. De serres bij de appartementen 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. Hierdoor beschikt elke woningen over een stille zijde als bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid.

Bij alle woningen wordt voldaan aan de eis uit het gemeentelijk beleid dat ten minste één verblijfsruimte van een woning een geluidluwe zijde heeft. Daarnaast zijn de benodigde bouwakoestische maatregelen vastgesteld, zodat voldaan kan worden aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eis inzake de geluidwering van de gevels. De verblijfsruimten krijgen te openen delen zodat conform het Bouwbesluit 2012 de betreffende ruimten kunnen worden gespuid.

Met het voornoemde wordt conform het hogere waarde beleid van de gemeente Amsterdam een goed woon- en leefklimaat gecreëerd.

### Hogere grenswaarde

Voor het project is een hogere grenswaarde aangevraagd van 56 dB vanwege het bus- en tramverkeer op de Marnixstraat. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

### 5.8.3 Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het bus- en tramverkeer op de Marnixstraat kan geconcludeerd worden dat met het beoogde ontwerp van het appartementengebouw aan het Raamplein voldaan kan worden aan de gestelde (maximale) grenswaarden uit de Wet geluidhinder, mits voor de naar de Marnixstraat gekeerde gevels een hogere grenswaarde van 56 dB wordt vastgesteld. De woningen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid aangezien alle woningen zijn voorzien van een geluidluwe zijde. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.9 KABELS EN LEIDINGEN

### 5.9.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone. Hiervan is in het bestemmingsplan geen sprake.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

#### Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het Plaatsgebonden risico, terwijl het Groepsrisico verantwoord moet worden.

#### Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding.

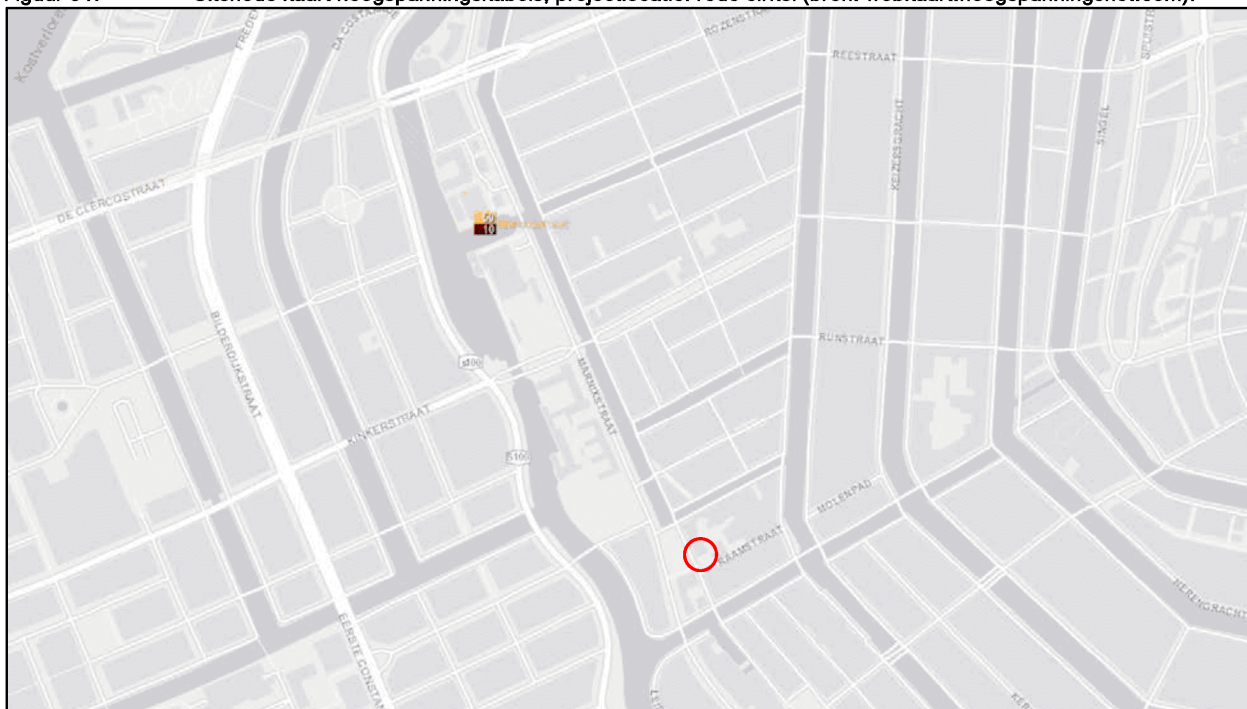
Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn. Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassing is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

### 5.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is niet gelegen op een hoogspanningsleiding (zie Figuur 51). Op circa 560 meter van de projectlocatie bevindt zich de 50 kV Hemweg – Marnixstraatkabel van Liander. Hiermee is de projectlocatie op voldoende afstand van de kabel gelegen.

**Figuur 51. Uitsnede kaart hoogspanningskabels, projectlocatie: rode cirkel (bron: webkaart.hoogspanningsnet.com).**



### 5.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor een belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

### 5.10.1 Algemeen

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

### 5.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt. De toets is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied voor windturbines en lasers. Echter worden geen windturbines en lasers gerealiseerd, waardoor dit beperkingengebied geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Het plan doorkruist daarnaast geen toetshoogtevlakken of radarvlakken.

### 5.10.3 Conclusie

Het Luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.11 LUCHTKWALITEIT

### 5.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekende mate'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Aanvullend geldt sinds 2010 binnen Amsterdam nog de richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. De richtlijn schrijft voor dat nieuwe voorzieningen die specifiek bedoeld zijn voor kwetsbare groepen, zoals scholen en kinderopvangcentra, voorzieningen voor ouderen of mensen met een kwetsbare gezondheid en voor onderwijs of opvang voor minderjarigen, alleen mogen worden gerealiseerd op een minimale afstanden van rijkswegen, provinciale wegen en drukke gemeentelijke wegen.

### 5.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van een ontwikkeling van 10 appartementen en circa 205 m<sup>2</sup> aan creative spaces. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag ten aanzien van het beoogde programma geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Ook is geen sprake van een gevoelige bestemming als bedoeld in de richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 5.13) de NIBM-rekentool toegepast (zie Figuur 52). Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 52. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 18 februari 2025).

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	39
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een

goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor stikstofdioxide  $\text{NO}_2$ , 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof  $\text{PM}_{10}$  en 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof  $\text{PM}_{2,5}$ .

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (rekenpunt 34366966\_1091240, geraadpleegd via Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit op 15 september 2023) met bijbehorende grenswaarden.

**Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie**

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 1091240		
	$\text{NO}_2$ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	$\text{PM}_{10}$ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	$\text{PM}_{2,5}$ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
2021	23,4	20,2	11,9
2030	15,3	17,3	9,1
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling (zoals in figuur 92 is berekend), is niet van zodanige omvang dat dit leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

### 5.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.12 NATUUR

### 5.12.1 Algemeen

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Naast wettelijke regelgeving is er een aantal beleidskaders die ten doel hebben de biodiversiteit te behouden en bijzondere soorten te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om landelijk- en provinciaals beleid zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de vertaalslag daarvan op Amsterdams niveau. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) zijn de Ecologische structuur en Hoofdgroenstructuur voor Amsterdam vastgesteld. De planlocatie ligt volledig buiten de hoofdgroenstructuur.

### 5.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling op de projectlocatie is door Adviesbureau Mertens B.V. een quickscan uitgevoerd naar de beschermde planten- en diersoorten (rapportnummer 2024.4535, d.d. 26 november 2024, zie bijlage). Een onderzoek naar beschermde gebieden in de vorm van een stikstofdepositieberekening, is uitgevoerd door Hedgehog Company B.V. (projectcode 2022.148, d.d. 7 februari 2025, zie bijlage). De beide rapportages zijn opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

#### Soortenbescherming

Uit de quickscan volgt dat in verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels het noodzakelijk is om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, verwijderen riet buiten broedseizoen). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na de realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van negatieve effecten op broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en op verblijfplaatsen van vleermuizen wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. Voor de bouw en het gebruik van een appartementencomplex dat zal samengaan met de al vergunde sloop van een aanbouw van het gymnastiekgebouw, is geen vergunning flora- en fauna activiteit vereist.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. De zorgplicht wordt gedurende de werkzaamheden in acht genomen.

#### Gebiedsbescherming

Door Hedgehog Company B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten van het bouwplan op Natura 2000-gebieden. In het onderzoek is de aanleg- en gebruiksfase berekend. In het onderzoek zijn de volgende nabijgelegen Natura 2000-gebieden meegenomen:

**Figuur 53. Nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: Onderzoek Hedgehog Company B.V.).**

Nabijgelegen Natura 2000-gebieden	
Gebied	Afstand tot bouw inrichting (km)
Markermeer & Ilmeer	6,50
Ilperveld, Varkenland, Ootzanerveld & Twiske	7,70

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.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een NNN-gebied of een weidevogelleefgebied.

### 5.12.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.13 VERKEER EN PARKEREN

### 5.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

## 5.13.2 Relatie tot ontwikkeling

### Parkeren

#### **Auto**

Op 8 juni 2017 (gewijzigd d.d. 29 november 2017) is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam (zie ook subparagraaf 2.4.11).

De projectlocatie is gelegen binnen de A-locatie op basis van de Nota Parkeernormen Auto (zie Figuur 12). Bij dergelijke locaties is sprake van een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Hier kiest de gemeente ervoor om voor woningen, bedrijven en kantoren alleen een maximumparkeernorm te hanteren: minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning of per 250 m<sup>2</sup> bvo bedrijf/kantoor. Voor overige niet-woonfuncties zijn actuele kencijfers van CROW uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

Het belangrijkste uitgangspunt in de nota is dat huurders, kopers en/of werknemers van nieuwbouw geen parkeervergunning krijgen voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is sprake van nieuwbouw als een pand wordt gebouwd op een perceel zonder bebouwing. Parkeerplekken komen in of onder het nieuwe gebouw of worden gereserveerd in bestaande, nabijgelegen garages. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen op straat nodig.

Voor de ontwikkeling van 10 woningen en circa 205 m<sup>2</sup> aan creative spaces gelden de volgende normen voor autoparkeren.

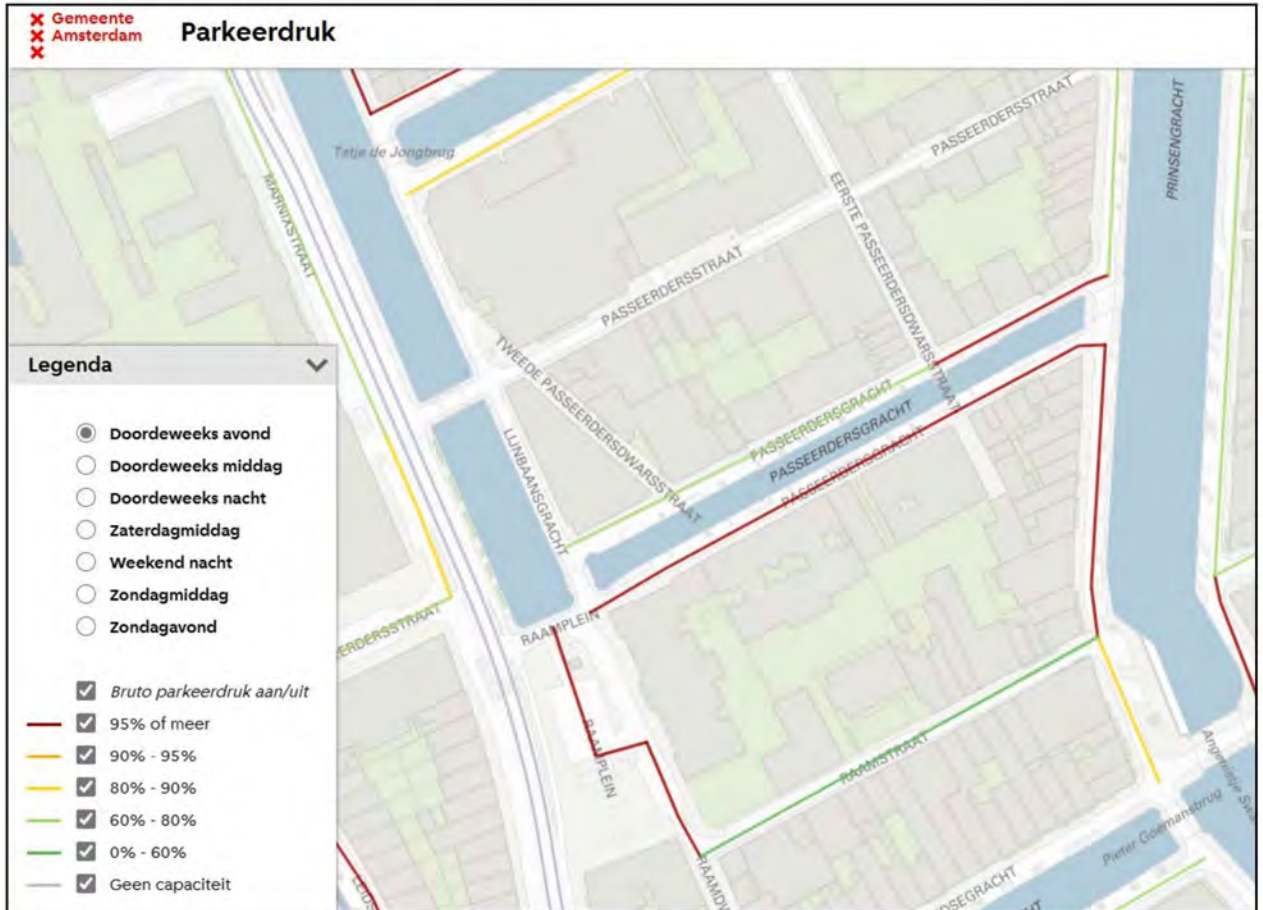
### Woningen

Ten aanzien van vrijesectorwoningen worden op de A-locaties geen minimumnormen voor bewoners gehanteerd, maar uitsluitend maximumnormen. Per woning geldt een maximumnorm van 1 parkeerplaats. Voor de realisatie van 10 woningen mogen in totaal zodoende minimaal 0 en maximaal 10 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd worden. Voor woningen geldt daarnaast nog wel een minimum parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning vanwege bezoekers. Bij 10 woningen komt dat neer op 1 parkeerplaats voor bezoekers.

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. Het parkeertarief bedraagt momenteel € 7,76 per uur.

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.

Figuur 54. Parkeerdruk in de straten rondom de projectlocatie op doordeweekse avonden in de periode maart-april 2024 (bron: <https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/>).



Figuur 55. Parkeerdruk in de straten rondom de projectlocatie op zaterdagmiddag in de periode maart-april 2024 (bron: <https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/>).



### Creative spaces

Het gaat hier om werkruimte(s) van in totaal 205 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies als bedoeld in subparagraaf 3.3.2. 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 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoor.
- Zoals ook in subparagraaf 3.3.2 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- / adviesbureaus en andere daarmee gelijkgestelde bestemmingen. 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 m<sup>3</sup> bvo door CROW is aangegeven. Bij circa 205 m<sup>2</sup> 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 creatieve spaces 1 parkeerplaats ten behoeve van werknemer(s). Eventuele bezoekers van de creatieve 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.

**Figuur 56.** Parkeerdruk in de straten rondom de projectlocatie op zaterdagmiddag in de periode maart-april 2024 (bron: <https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/>).



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

In totaal zal de parkeervoorziening 11 parkeerplaatsen bevatten voor bewoners van de appartementen en werknemer(s) van de creatieve spaces. Dit aantal voldoet aan de Nota Parkeernormen Auto. Het project leidt geleidelijk op het voorgaande niet tot een relevante toename van de parkeerdruk in de omgeving.

#### Bestaande parkeerplaatsen 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.

In onderstaand overzicht is de totale behoefte voor de autoparkeerplaatsen weergegeven.

**Figuur 57. Totaal balans parkeerbehoefte auto's ontwikkeling (bron: FRED Developers).**

Autparkeren				
	aantallen	st. / BVO	Norm	Aantal plekken
Woningen	10	st.	1	10
Creative spaces	205	BVO	1	1
Raamplein 1				5
			<b>Totaal</b>	<b>16</b>
			<i>Totale capaciteit</i>	<b>16</b>

### Fietsen en scooters

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2018 de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter" vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' is het beleidskader op basis waarvan de gemeente bij ruimtelijke (her-) ontwikkelingen eisen stelt aan de parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters bij niet-woonfuncties.

De genoemde beleidsregels gelden alleen voor niet-woonfuncties. Voor woningen eist het landelijke Bouwbesluit 2012 reeds een fietsenberging. Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. In de Nota Parkeernormen fiets en scooter 2018 wordt de voorkeur uitgesproken voor een gelijkwaardig alternatief in de vorm van een gezamenlijke fietsenstalling. Uit ervaring blijkt dat bewoners die beter zullen benutten voor het parkeren van fietsen dan een individuele berging. Door realisatie van een gezamenlijke fietsenstalling wordt voorkomen dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.

### Normen fiets

Ten aanzien van het fietsparkeren bevat de nota bindende beleidsregels. Bij de planvorming van bouwinitiatieven is het verplicht om te zorgen voor voldoende en goede parkeervoorzieningen voor fietsen bij niet-woonfuncties. De beleidsregels bepalen wat de minimale eisen zijn die aan verschillende niet-woonfuncties worden gesteld voor fietsparkeervoorzieningen.

De nota bevat de volgende vijf bindende beleidsregels waaraan de gemeente bouwplannen toetst:

1. parkeervoorzieningen voor fietsen komen altijd op eigen terrein, al dan niet inpandig, tenzij wordt voldaan aan tenminste één van de afwijkingscriteria;
2. voor het bepalen van de parkeereis voor fietsen hanteert de gemeente de toepassingsregels voor parkeernormen; bij dubbelgebruik kan de parkeereis naar beneden worden bijgesteld, mits de initiatiefnemer dit onderbouwt met een parkeerbalans; afwijken van de parkeernormen en het 'eigen terrein'-principe kan, mits voldaan wordt aan de afwijkingscriteria;
3. de gemeente kan aan een initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling een financiële bijdrage vragen, als door het afwijken van de parkeernormen voor de fiets de gemeente extra parkeervoorzieningen moet maken;
4. voor het toepassen van de fietsparkeernormen is de stad verdeeld in drie zones met een hoge, gemiddelde en lage fietsparkeerdruk; deze parkeerdruk is in zone 1 het hoogst;
5. de gemeente bepaalt de minimum fietsparkeereis aan de hand van de normen voor fietsparkeren in de nota.

Op grond van de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is Amsterdam ingedeeld in drie zones. De projectlocatie is gelegen in zone 1, wat inhoudt dat er een hoog fietsgebruik is en er daarom een hoge parkeernorm geldt voor niet-woonfuncties. De functie van creatieve spaces is niet als zodanig in het beleid opgenomen. Op basis van het beleid wordt daarom aangesloten op de functie die qua parkeergedrag het beste aansluit. In dit geval wordt aangesloten op een kantoorfunctie zonder baliefunctie. In zone 1 geldt hiervoor 2,9 fietsparkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. Dit komt neer op circa 6 fietsparkeerplaatsen voor de creatieve spaces.

### Normen scooter

Voor scooters geldt dat per woning 0,13 scooterparkeerplaatsen worden gerealiseerd, het totaal afgerond naar boven.

### Relatie tot ontwikkeling

Op de projectlocatie is er in de nieuwe situatie ruimte voor 40 fietsparkeerplaatsen. Op basis van de berekening is er een behoefte aan 38 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeerbehoefte. In onderstaand figuur is een berekening van de fietsparkeerbehoefte weergegeven.

**Figuur 58. Berekening fietsparkeerbehoefte ontwikkeling (bron: FRED Developers).**

Fietsparkeren				
<b>Aantal fietsparkeerplaatsen bij gezamenlijke berging (bouwbrief 2015-130)</b>				
Het gebouw bezit een gezamenlijke fietsenberging. Hierin wordt de volledige fietscapaciteit van de woningen <100m <sup>2</sup> voorzien conform de bouwbrief 2015-130. Hierbij moet er voor het aantal fietsparkeerplaatsen voldaan worden aan onderstaand schema. Hierbij wordt gebruik gemaakt van dubbellaags parkeren, waarbij elke woning tenminste twee plekken in een laag rek krijgt. De betreffende woningen beschikken over een interne berging van tenminste 2,7m <sup>2</sup> . In totaal gaat dit om 6 woningen, waarvoor 24 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden en 12 plekken in een laag rek.				
GBO woning	Aantal ffplts. per woning	Benodigde interne berging	Aantal woningen	Aantal fietsparkeer-plaatsen
<50m <sup>2</sup>	2	n.v.t.	0	0
>50m <sup>2</sup> - <75m <sup>2</sup>	3	2,7m <sup>2</sup>	0	0
>75m <sup>2</sup> - <100m <sup>2</sup>	4	2,7m <sup>2</sup>	6	24
>100m <sup>2</sup> - <125m <sup>2</sup>	5	2,7m <sup>2</sup>	0	0
>125m <sup>2</sup>	6	2,7m <sup>2</sup>	0	0
Subtotaal				24
De woningen > 100m <sup>2</sup> beschikken over een eigen berging (>5m <sup>2</sup> ) in de kelder. Deze berging is goed bereikbaar middels de autoparkeerlift, welke ook voor fietsen te gebruiken is. Gezien het hogere segment is er echter voor deze woningen om tevens 2 extra fietsparkeerplaatsen in de gezamenlijke stalling op de begane grond te realiseren.				
GBO woning	Fietsparkeer-plaatsen per woning	Aantal woningen	Aantal fietsparkeer-plaatsen	
>100m <sup>2</sup> - <125m <sup>2</sup>	2	3	6	
>125m <sup>2</sup>	2	1	2	
subtotaal			8	
<b>Totaal woningen</b>				<b>32</b>
Voor de commerciële m <sup>2</sup> op de begane grond geldt dat er een parkeernorm van 2,9 per 100m <sup>2</sup> .				
BVO begane grond	BVO Begane grond	Norm	Aantal fietsparkeer-plaatsen	
Creative spaces	205	2,9	6	
subtotaal commercieel			6	
<b>Totaal commercieel</b>				<b>6</b>
<b>Totaal woningen + commercieel</b>				<b>38</b>
totale capaciteit				40
Tekort / overschot				2

De parkeerbehoefte aan ruimte voor scooters is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 59. Behoeftte ontwikkeling voor scooters (bron: FRED Developers).

Scooters				
	aantallen	st. / BVO	Norm	Aantal Plts.
Woningen	10	st.	0,13	1,3
Creative spaces	208	BVO	0,25	0,52
		<b>Totaal</b>		<b>2</b>
		<i>Totale capaciteit</i>		<i>3</i>

Het beoogde programma op de projectlocatie leidt tot een parkeerbehoefte van 2 scooterparkeerplaatsen. In totaal is er een capaciteit voor 3 scooterparkeerplaatsen in het plan, waardoor in de toekomstige situatie aan de norm wordt voldaan.

### Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie 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 koopwoningen, appartementen > 100 m<sup>2</sup> bvo, centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 5,3 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- 3 huurwoningen, appartementen vrije sector 75-100 m<sup>2</sup> bvo, centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 3,7 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- 205 m<sup>2</sup> b.v.o bedrijfsverzamelgebouw– centrum, zeer sterk stedelijk: dit komt neer op maximaal 4,9 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> per etmaal.

Op basis van het bouwplan leidt dit tot een verkeersgeneratie van maximaal 39 vervoersbewegingen per etmaal ( $7 * 5,3 + 3 * 3,7 + 2,05 * 4,9 = 58,245$ ) 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 59 vervoersbewegingen per etmaal op een goede manier via de bestaande ontsluitingen worden afgewikkeld.

### Ontsluiting

Voor de wegen rondom de projectlocatie geldt vanwege de breedte van de wegen of vanuit verkeersbeleid veelal éénrichtingsverkeer. Gemotoriseerd verkeer van en naar de projectlocatie kan via de Marnixstraat, komend vanuit het noordwesten, rijden en vervolgens afslaan naar de Passeerdersgracht en dan via de rijweg van het Raamplein naar de op hoek van het Raamplein en de Raamstraat gelegen projectlocatie rijden. Verkeer dat van de projectlocatie wegrijdt kan via de Raamdwardsstraat naar de Leidsegracht rijden of via de Ramenstraat naar de Prinsengracht.

De ontsluiting van de projectlocatie voor gemotoriseerd verkeer vindt voornamelijk plaats via de Marnixstraat en de Nassaukade (S100). Fietsers kunnen gebruik maken van het fijnmazige fietsnetwerk van Amsterdam. Nabij de projectlocatie bevinden zich verder diverse haltes van het openbaar vervoer.

### 5.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.14 WATER

### 5.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

### 5.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel Gooi & Vecht. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het project aangemeld bij het waterschap op 19 mei 2022. Op basis van deze aanmelding heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in de voorliggende waterparagraaf.

#### Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, vermeden, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

#### Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige situatie volledig verhard als parkeerterrein of bebouwd met een aanbouw, waardoor geen toename plaatsvindt in het verhard oppervlak. Compensatie van verharding is daarmee niet nodig.

Voor de kelder dient grondwater onttrokken te worden om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening. Voor particuliere kelderbouw is meestal enkel een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten worden de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Er wordt conform de regelgeving een melding gedaan dan wel vergunning aangevraagd alvorens de realisatie van de kelder gaat plaatsvinden.

#### Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied van een waterkering of een watergang.

#### Riolering

Er wordt voor de ontwikkeling aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

#### Geohydrologisch onderzoek

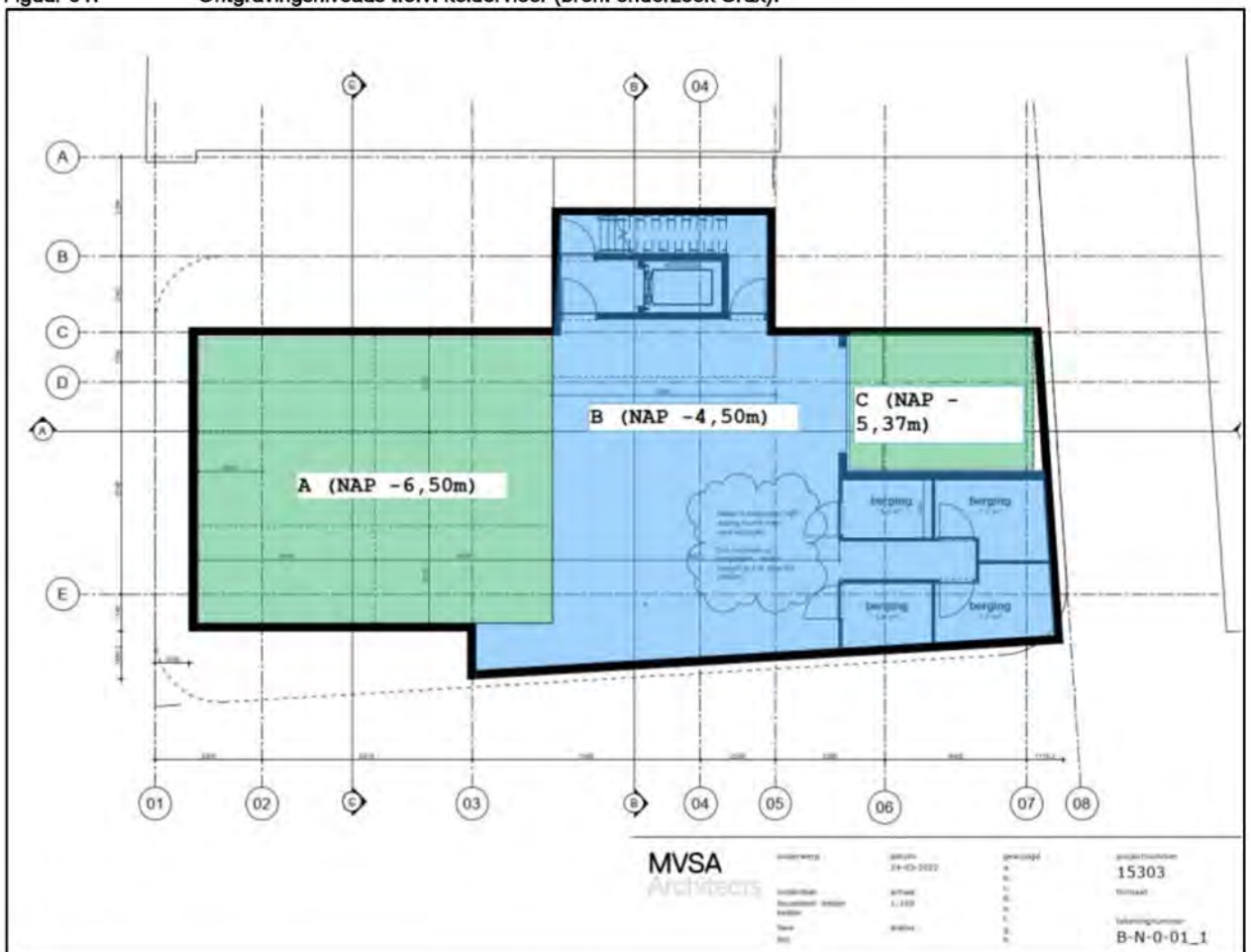
Op basis van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" is bij de aanleg van een kelder of ondergrondse parkeergarage een geohydrologisch onderzoek nodig naar invloed van de grondwaterstand door de aanleg van de parkeergarage. Door Crux Engineering BV is een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten samengevat weergegeven.

Bij de nieuwbouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd die op verschillende diepten ontwikkeld gaat worden. In de onderstaande figuren zijn deze diepten opgenomen.

Figuur 60. Samenvatting diepte keldervloer (bron: onderzoek Crux).

Object	Deel A	Deel B	Deel C
Peil*	NAP + 0,80m		
Bovenkant vloer t.o.v. peil	-6,35	-4,35	-5,22
Bovenkant vloer	NAP -5,55 m	NAP -3,55 m	NAP -4,42 m
Onderkant vloer	NAP-6,00 m	NAP-4,00 m	NAP -4,87 m
Onderkant grondverbetering	NAP -6,50 m	NAP -4,50 m	NAP -5,37m

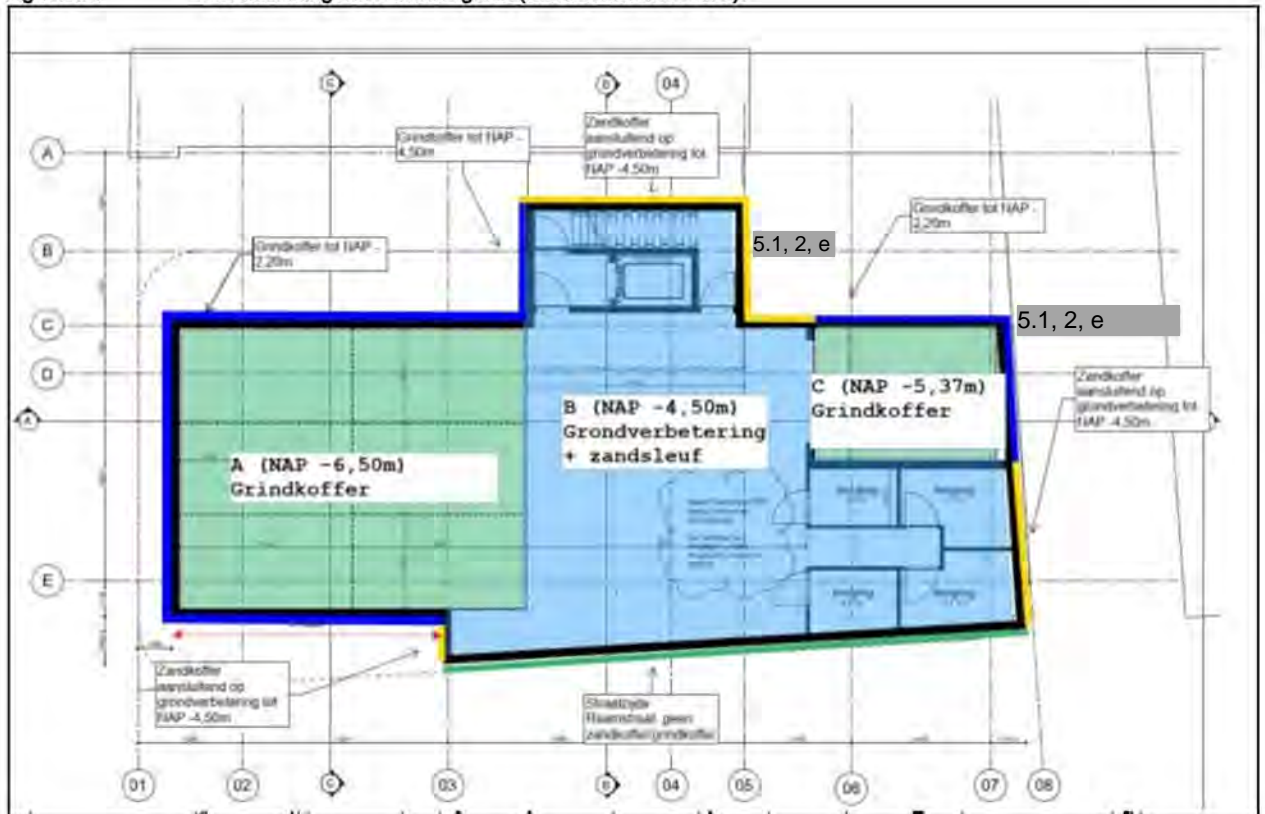
Figuur 61. Ontgravingsniveaus t.o.v. keldervloer (bron: onderzoek Crux).



Er dient grondwaterneutraal gebouwd te worden. Dit houdt in dat de doorstroming van grondwater op kavelniveau niet verminderd mag worden. Aangezien in de nieuwe situatie de doorstroming van grondwater

wordt verlaagd, worden mitigerende maatregelen als noodzakelijk gezien. De locaties van de mitigerende maatregelen zijn in onderstaande figuur afgebeeld.

Figuur 62. Locaties mitigerend maatregelen (bron: onderzoek Crux).



Er wordt geadviseerd om een grondverbetering uit te voeren door grindkoffers aan de buitenzijde van diepere kelderonderdelen (deel A en C) te realiseren en zandkoffers te realiseren in combinatie met een grondverbetering bij deel B.

De mitigerende maatregelen zijn getoetst aan de hand van een debietsberekening op kavelniveau en voldoen aan de voorwaarde dat de volgende uitgangspunten worden 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 Deel B wordt toegepast.

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

#### Hemelwaterberging

In de Hemelwaterverordening is bepaald dat voor nieuwbouw een norm geldt voor de opvang van een regenbui (minimaal 70 liter hemelwater per m<sup>2</sup> 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.

#### Conclusie

Op basis van het onderzoek van Crux is aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden, mits mitigerende maatregelen worden getroffen. Het waterschap is reeds akkoord gegaan met de barrièrewerking van de kelder en de beoogde mitigerende maatregelen.

### 5.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 5.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

### 5.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

### 5.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van 10 woningen en creative spaces ter grootte van 205 m<sup>2</sup> b.v.o. Een dergelijke ontwikkeling kan doorgaans niet worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Gezien het feit dat ter plaatse van de projectlocatie geen bebouwing is toegestaan en hierdoor het ruimtelijk beslag toeneemt in de omgeving, is zekerheidshalve een aanmeldnotitie opgesteld.

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van de ontwikkeling aan het Raamplein is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Uit de notitie volgt dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied (de binnenstad). Het college van B&W heeft naar aanleiding van deze aanmeldnotitie besloten dat er geen MER nodig is voor de beoogde herontwikkeling.

# 6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

## 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd en de gronden van de projectlocatie zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook is/wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen aanvrager en gemeente. De kosten voor de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer, inclusief de kosten voor de bodemsanering. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

### Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende is anderszins wordt vergoed.

Voor de beoogde herontwikkeling is een risicoanalyse planschade uitgevoerd en is de vergoeding van de eventuele tegemoetkoming in de planschade in de voornoemde anterieure overeenkomst vastgelegd.

## 6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 6.2.1 Participatie

Omwonenden zijn gedurende het planproces betrokken. Begin 2012 vond een eerste bijeenkomst plaats over de verbouwing van het rijksmonument aan Raamplein 1, gevolgd door een bewonersbijeenkomst in december 2012 waarin het eerste concept voor de herontwikkeling van het parkeerterrein werd toegelicht. Dit betrof de planvorming voor nieuwbouw op de projectlocatie voor toen nog een dansschool. Dit plan is uiteindelijk niet doorgegaan.

Medio 2016 is voor de projectlocatie een conceptaanvraag ingediend voor het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot commerciële functies, 5 woningen en parkeren. Nadat een positief advies op de conceptaanvraag is afgegeven is op 21 maart 2018 een buurtpresentatie georganiseerd om de buurt kennis te laten maken met het ontwerp van het bouwplan. Dit was in de vorm van een tentoonstelling in het voormalige gymnastiekgebouw waar buurtbewoners de plannen konden bekijken en vragen konden stellen. In het toen gepresenteerde ontwerp was rekening gehouden met een aantal eerdere bezwaren uit de buurt. Zo is de nieuwbouw visueel los gehouden van het rijksmonument, met enkel een aansluiting aan de achterzijde. Daarnaast is de monumentale tuinmuur behouden en zorgvuldig ingepast, waarbij de oorspronkelijke ingang als entree is hersteld. Verder is, mede op verzoek van de gemeente, voor de begane grond rekening gehouden met een invulling door een publieke functie, waardoor de ruimte achter de muur toegankelijk wordt.

Naar aanleiding van de bijeenkomst op 21 maart 2018 is door de omwonenden op 30 april 2018 een brief aan het college gestuurd met een aantal opmerkingen. Middels de conceptaanvraag van 2021 is door de initiatiefnemer gereageerd op deze opmerkingen. Er is getracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de reacties van de omwonenden en deze zijn indien mogelijk verwerkt in het ontwerp. Een belangrijk

aandachtspunt was privacy. Hoewel hier al rekening mee was gehouden door de uitstekende vinnen van de gevel, zijn extra dichte delen toegevoegd om inkijk loodrecht op de gevel te beperken. Daarnaast wordt standaard een dubbele gordijnrails aangebracht, zodat woningen met vitrages kunnen worden uitgevoerd. Ook was er bezorgdheid over mogelijke verzakkingen en schade door de aanleg van een drielaagse parkeerkelder. Mede hierdoor is de kelderbak aanzienlijk verkleind en zoveel mogelijk losgehouden van het Rijksmonument. Daarnaast zijn rapportages opgesteld om te borgen dat grondwaterneutraal gebouwd kan worden. Verder werd kritiek geuit op het aanvankelijke plan met vijf luxe woningen. Dit is opgepakt door extra woningen toe te voegen, waarna uiteindelijk is besloten om het aantal op tien te stellen.

### **6.2.2 Planologische procedure**

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen, waarbij sprake is van coördinatie. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Na gecoördineerde besluitvorming staat nog de gang naar Raad van State open.

# 7 BIJLAGEN

# Bijlage 1

Waardestellend rapport. Voor het Raamplein 1 en  
Passeerdersgracht 27 te Amsterdam

De Erfgoed Praktijk, 2011

# Bijlage 2

Werkplan demontage en herbouw monumentale muur.  
Hoek Raamplein/ Raamstraat

Buro van Stigt, 2022

# Bijlage 3

Archeologische Quicksan 17-007 Nieuwbouw hoek  
Raamplein / Raamstraat

Monumenten en Archeologie, 2017

# Bijlage 4

Inventariserend Veldonderzoek 'De dwarswal uit 1613'

Monumenten en Archeologie, 2018

# Bijlage 5

Zonnestudie. Object: Raamplein perceel 10939,  
Amsterdam

Zonnestudie.nl, 2023

# Bijlage 6

Rapport milieuhygiënisch bodemonderzoek  
'Raamplein 1', Amsterdam

CRUX Engineering BV, 2023

# Bijlage 7

Energie- en duurzaamheidsconcept.  
Appartementencomplex Raamplein Amsterdam

Ingenieursburo Linssen, 2022

# Bijlage 8

Appartementengebouw Raamplein Amsterdam.  
Onderzoek geluidbelasting en geluidwering gevel

Peutz bv, 2022

# Bijlage 9

Notitie Appartementengebouw Raamplein Amsterdam;  
geluidbelasting op gevel ten gevolge van bussen en  
trams Marnixstraat

Peutz bv, 2024

# Bijlage 10

Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingsbesluit  
Schiphol (LIB)

Mees Ruimte & Milieu, 2022

# Bijlage 11

Quick Scan beschermde planten- en diersoorten.  
Raamplein 1 te Amsterdam

Adviesbureau Mertens B.V., 2022

# Bijlage 12

AERIUS Berekening Raamplein te Amsterdam

Hedge Company B.V., 2025

# Bijlage 13

Advies barrièrewerking, Raamplein 1 te Amsterdam  
(c.q. geohydrologisch onderzoek)

CRUX Engineering BV, 2022

# Bijlage 14

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Van Riezen & Partners, 2025