



Integrale Staf van 12 september 2016

Portefeuillehouder Agendapunt	Jeanine van Pinxteren 2 (West)
Onderwerp	Het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met commerciële functies, woningen en parkeren
Voorstel cq gewenst besluit	<ul style="list-style-type: none">▪ Standpunt met betrekking tot afwijken bestemmingsplan voor bebouwen terrein▪ Standpunt betreffende tuinmuur Zie verder kopje gevraagde beslissingen
Grondslag/bevoegdheid	Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met een projectafwijkingsbesluit (a3). Het college van B&W is hiertoe bevoegd. De bevoegdheid is gemandateerd aan de stadsdeelsecretaris. Deze vraagt advies aan de Integrale Staf en eventueel het Algemeen Bestuur.
Bestuurlijke achtergrond	<p>Op 7 april 2016 is een conceptaanvraag omgevingsvergunning (OLO 2263233) ingediend voor het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met bestemming daarvan tot commerciële functies, woningen en parkeren.</p> <p>De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Het terrein is bestemd tot Tuin – 2. Elke vorm van bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan.</p> <p>Afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk met projectafwijkingsprocedure (a3). Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.</p>

Projectgeschiedenis

Dansacademie Lucia Marthas

In 2012 heeft Eyeworks het stadsdeel benaderd met het verzoek om op het terrein naast hun eigen vestiging Raamplein 1 te mogen bebouwen t.b.v. een dependance van de Dansacademie Lucia Marthas.

Hiervoor is door de initiatiefnemer een schetsontwerp vervaardigd. Verder voorzag het plan in een ondergrondse parkeergarage.

Het terrein is bestemd tot Tuin – 2. Elke vorm van bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan.

De plannen zijn besproken met de afdeling Realisatie Fysiek. Realisatie Fysiek en het Gebiedsoverleg West waren positief over het initiatief. Uit een historische analyse blijkt dat op deze plek nooit bebouwing aanwezig was. Toch is bebouwing van de locatie uit stedenbouwkundig historisch oogpunt acceptabel, echter alleen in de rooilijn van het bouwblok. Voor het Raamplein betekent een bebouwing met de voorgestelde voorziening een ruimtelijke verbetering. Het open en transparant ogende gebouw gaat een wisselwerking aan met het plein en draagt bij aan zijn levendigheid.

Eyeworks heeft over dit plan indertijd contact gehad met de buurt.

Ondanks de positieve grondhouding van het stadsdeel heeft het schetsplan niet geleid tot een conceptaanvraag omdat de dansacademie zich intussen elders in de stad heeft gevestigd.

Woningbouwplan

Eind 2015 kwam Eyeworks met een nieuw voorstel om deze locatie te bebouwen: een gebouw met op de begane grond een commerciële ruimte en op de verdiepingen woningen. Op de bovenste laag bevindt zich een penthouse voor de eigenaar van Eyeworks, dhr. Oerlemans. Onder het gebouw is parkeergarage gesitueerd.

Dit voorstel heeft geleid tot de op 7 april 2016 ingediende concept aanvraag.

Ruimtelijk is het plan nog niet akkoord. Voornaamste bezwaren zijn dat het volume te massaal en de begane grond te gesloten is. Tevens is het programma voor de begane grond nog niet concreet genoeg om te kunnen beoordelen of de functie bijdraagt aan de gewenste opwaardering van de straat.

Conflict tuinmuur – publieksfunctie begane grond

Om een aantrekkelijke publieksfunctie op de begane grond te kunnen realiseren is een transparante begane grond noodzakelijk.

Tijdens de behandeling van de conceptaanvraag heeft M&A aangegeven dat de bestaande tuinmuur monumentale waarden heeft. Sloop en perforatie van deze is niet gewenst. Het M&A advies is echter nog niet geformaliseerd. Dit kan alleen door een behandeling van de aanvraag in de Commissie voor Welstand en Monumenten. Deze heeft nog niet plaatsgevonden omdat het plan ruimtelijk nog niet akkoord is. De afspraak met CWM is dat alleen plannen ter advisering worden voorgelegd die ruimtelijk akkoord zijn.

Gevraagde beslissingen

Vanwege het gewijzigde programma t.o.v. het eerste plan (de dansacademie) en het dilemma m.b.t. de tuinmuur zijn de volgende principiële vragen te beantwoorden:

- Het stadsdeel was ambtelijk positief t.o.v. het oorspronkelijke plan om op deze plek de dansacademie te vestigen. Het programma van het plan waarvoor nu een conceptaanvraag is ingediend wijkt zodanig af dat moet worden afgevraagd of het nog te rechtvaardigen is om de open ruimte, bestemd tot Tuin – 2, 15 parkeerplekken toegestaan, voor het gevraagde programma te bebouwen.
- Deze vraag komt mede voort uit het ontstane dilemma omtrent de tuinmuur. Om een goede publieksfunctie, die noodzakelijk is voor een kwaliteitsimpuls voor het plein, te kunnen realiseren kan de muur in zijn huidige vorm niet worden gehandhaafd. Aantasting van de muur stuit op bezwaren van Monumenten en Archeologie. Als ondanks het gewijzigde programma nog steeds geconcludeerd wordt dat bebouwing op deze locatie mogelijk is doet zich de volgende vraag voort: Welk belang prevaleert? Het belang van het behoud van de tuinmuur of het belang van het creëren van een aantrekkelijke publieksfunctie op de begane grond? Rechtdoen aan beide aspecten is niet mogelijk. Als de conclusie is dat de tuinmuur aangetast mag worden moet in geval van een negatief advies van CWM contrair worden gegaan.

Onderbouwing besluit

Advies/afstemming:
Binnen het stadsdeel /
gemeente
Buiten de gemeente

Afgestemd met gebied West en Ruimte en Duurzaamheid, team Noord/Centrum

n.v.t.

Inspraak en/of
maatschappelijk overleg

n.v.t.

Datum van behandeling in
Dagelijks Bestuur

n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Datum van behandeling in
Algemeen Bestuur n.v.t.

Datum van behandeling in
college B&W en/of
gemeenteraad n.v.t.

Financiële paragraaf n.v.t.

Voorlichting en
communicatie:
Binnen de gemeente n.v.t.
Buiten de gemeente

Stukken:
meegestuurd Conceptaanvraag: - Tekeningenboekje
- Notitie
- Aanvraagformulier

Behandelend ambtenaar (naam, afdeling, o6-nummer en e-mailadres) 5.1, 2, e maatwerk vergunningen 5.1, 2, e amsterdam.nl 020 256 4204 / 06-5.1, 2, e
5.1, 2, e Ruimte en Duurzaamheid 5.1, 2, e terdam.nl 020 256 4419 / 5.1, 2, e

Paraaf afdelingshoofd

5.1, 2, e