

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@gmail.com>

Datum: 16 juli 2018 om 16:17:38 CEST

Aan: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Onderwerp: Raamplein

Beste 5.1, 2, e

Een paar weken geleden werk ik benaderd over een project op het raamplein. 5.1, 2, e stuurde mij toen door naar u voor meer informatie. De vragen van de 5.1, 2, e zijn als volgt:

Op dit 5.1, 2, e het 5.1, 2, e welke is gelegen 5.1, 2, e wat thans een tuin met parkeerfunctie is (naast het voormalig 'Warner Bros gebouw' aan het Raamplein 1). Wij konden er tijdens de aankoop en de ontwikkeling van ons project vanuit gaan dat dit perceel met bestemming tuin + parkeren, een open ruimte is en blijft, immers dit staat vast in het bestemmingsplan. De open ruimte is van waarde voor de omwonende en ons project, in de toch al smalle Raamstraat.

Kort geleden zijn wij ervan op de hoogte gebracht dat de bestemming van de tuin **wordt** omgezet naar wonen en **zal worden** bebouwd met een groot gebouw van meer dan 2200m² (de open ruimte wordt feitelijk geheel volgebouwd). Het ontwerp is van MVSA architecten (zie bijlage) in opdracht van de 5.1, 2, e. In het plan zijn 5-6 grote appartementen opgenomen (afmeting 170-420m²) en op de plint een kantoor/bedrijfsfunctie. Wij hebben van de initiatiefnemers begrepen dat het stadsdeel om dit plan heeft verzocht cq hebben aangedrongen op ontwikkeling, met name door Dhr heer van Oranje voormalig dagelijks bestuur stadsdeel centrum.

Reactie:

Voor de volledigheid wat achtergrond informatie: voor dit perceel zijn bij het stadsdeel twee conceptaanvragen in behandeling geweest. Een eerdere uit 2012 voor een dansschool, en een recente uit 2016 voor een initiatief met wonen en bedrijfsruimte. Nav deze laatste aanvraag zijn onderstaande vragen gesteld.

Beide aanvragen zijn getoetst aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Beide aanvragen pasten niet in het bestemmingsplan en moesten worden beschouwd als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Het stadsdeel heeft in antwoord op beide conceptaanvragen gezegd in beginsel positief te staan tegenover het initiatief. Voor het plan moet nog een formele aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd met de bijbehorende toets aan divers beleid en maatschappelijk overleg. Het is dus niet zoals in de eerste zin van bovenstaande alinea wordt gezegd dat de bestemming **wordt** omgezet en dat gebouwd **zal** worden. We zitten nog in de initiatieffase.

Wij vragen wij ons als 5.1, 2, e het volgende af:

- Waarom werkt het stadsdeel mee, cq heeft deze aangedrongen op, deze bestemmingswijziging?

Reactie:

Niet duidelijk is wat de ontwikkelaar precies bedoelt met: het stadsdeel heeft aangedrongen op de bestemmingswijziging. Mogelijk heeft dit betrekking op het eerdere plan? Het betrof destijds een plan voor een dansschool die weg moest uit haar locatie in de binnenstad en op zoek was naar vervangende ruimte. Een lastige opgave gezien de verdiepingshoogte die noodzakelijk is voor deze functie en waar in de binnenstad uiterst moeilijk ruimte voor te vinden was. Omdat we deze functie (dansschool) graag wilden behouden in het centrum stonden we dus positief tegen over dit initiatief. En net als bij andere initiatieven hebben we in het vervolg hierop getoetst of, naast wenselijkheid van de functie, dit initiatief ruimtelijk ook zou passen op deze locatie. Pas na een voorlopig positief stedenbouwkundige advies is een conceptaanvraag ingediend. Dit eerdere conceptplan is destijds aan de buurt gepresenteerd, maar heeft nooit geleid tot een definitieve aanvraag omgevingsvergunning. In 2016 is het huidige plan ingediend. Uitgaande van een ander programma (bedrijfsruimte op de begane grond en 5 woningen), maar dat maakt ons advies, dat het op deze plek bespreekbaar is om volume toe te voegen, niet anders.

- Het is in de huidige Amsterdamse politiek nadrukkelijk bepaald dat er sociale en middenhuur woningen in nieuwbouw ontwikkelingen moeten worden opgenomen, waarom is dit niet van toepassing op dit project?

Reactie:

zoals gezegd loopt planvorming voor deze locatie al lange tijd. Pas ten tijde van de laatste conceptaanvraag is het beleid ten aanzien van woningprogrammering in nieuwbouw vastgesteld. Bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan hier dan ook aan getoetst moeten worden. In dit verband wordt opgemerkt dat het initiatief niet voldoet aan het in de Woonagenda 2025 opgenomen stedelijke uitgangspunt dat in principe ook bij particuliere transformatieprojecten woningen worden gerealiseerd in de verhouding 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% dure huur- of koopwoning. Voor relatief kleine gebouwtransformaties, woningprojecten van minder dan 10 woningen, geldt dit uitgangspunt

echter niet. Dit betekent dat het initiatief (5 woningen) niet in strijd is met het woonbeleid.

- Wij hebben vaker te maken met bestemmingswijzigingen die een materiële impact hebben op de buurt. In dit soort situaties krijgen wij de opdracht van het betreffende stadsdeel (of doen we dit op eigen initiatief) om als eerste de buurt in de planfase te betrekken. Hiertoe zetten wij dan een buurt participatie traject op zodat de belanghebbende op deze manier invloed krijgen op het volume en het ontwerp. In dit geval heeft de initiatiefnemer dit achterwege gelaten en een (toch wel zeer overbemeten) plan ontwikkelt, volgens de hen op verzoek van het vorige bestuur. Wij vragen ons af of dit daadwerkelijke de wil is van het stadsdeel?

Reactie:

Er is een verschil:

- tussen maatschappelijk overleg,
- de mogelijkheid tot zienswijze/inspraak in het kader van de vergunningsprocedure
- en participatie in de planfase.

Wij stimuleren als stadsdeel het eerste (we raden initiatiefnemers nadrukkelijk aan om de buurt te informeren over de planvorming, en in dit geval heeft de initiatiefnemer dat advies naar onze tevredenheid voor beide plannen ter harte genomen).

Het tweede (inspraak dmv zienswijze of bezwaar tegen het plan) is ingebed in de vergunningsprocedure. Wij zijn van mening dat er hiermee voldoende gelegenheid is voor omwonenden om hun zorgen te kunnen uiten en om hun belangen goed te kunnen behartigen. Het stadsdeel zal dit alles bij het uiteindelijke besluit betrekken.

Participatie van omwonenden in de planfase is niet iets waar wij op aandringen als stadsdeel, of zoals hierboven gezegd: opdracht toe geven. Daar hebben we geen gronden voor en we kunnen het dus niet afdwingen, het afwegen van belangen gebeurt immers binnen de vergunningsprocedure, zo hebben we dat juridisch afgesproken.

Wij zijn met name geïnteresseerd in de mening van het stadsdeel mbt dit project omdat dit voor ons inzicht geeft over de aanwezige mogelijkheden van binnenstedelijke ontwikkeling/herbestemming in Amsterdam

Zou u mij hier misschien mee kunnen helpen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

NB

- Raadsadres 2013 en raadsadres 2018 nav informatiebijeenkomst over beide initiatieven. Beantwoording laatste raadsadres loopt via College B&W.