

Integrale Tafel westelijke binnenstad

Datum	23 september 2021
Agendapunt	<hr/>
Onderwerp/adres	Raamstraat/Raamplein, 3 conceptaanvragen voor: <ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw op de bestemming Tuin-2 op de hoek Raamplein/Raamstraat• Verbouwing van de voormalige gymzaal tot woning• Inrichting van de binnentuin en realisatie van een parkeergarage onder de tuin met een entree vanuit de Raamstraat
Vraag ter afweging	<ul style="list-style-type: none">- Hoe kijkt de IT tegen een garage onder de binnentuin aan, in relatie tot de overige ontwikkelingen in het plangebied?- In het conceptplan voor de parkeergarage komt de entree naar de garage te liggen op gemeente grond. Ook wordt de aangrenzende openbare ruimte betrokken bij ontwikkeling. Hoe kijkt het gebied hier naar?
Korte toelichting	<p>Nieuwbouw op de bestemming Tuin-2</p> <p>In antwoord op een eerdere conceptaanvraag voor deze locatie is gezegd dat bebouwing van deze locatie bespreekbaar is (2017). In dit plan was een ondergrondse parkeergarage onder de nieuwbouw opgenomen. In 2020 is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Het ontwerp dat nu voorligt is een aanpassing nav eerdere opmerkingen. De aanpassingen zitten o.a. in het aantal woningen (waren er eerst 18) buitenruimten, bergingen. Er zijn nog een paar aandachtspunten die beter uitgewerkt moeten worden, maar hier zit verder geen afweging in.</p> <p>Verbouwing van de voormalige gymzaal tot woning</p> <p>Dit past binnen het bestemmingsplan (bestemming Gemengd-1). De uitbouw/serre aan de tuinzijde past niet en is ongewenst.</p> <p>Parkeergarage onder de binnentuin</p> <p>Overzicht plannen en reactie op vragen/initiatieven voor een garage onder de binnentuin:</p> <ul style="list-style-type: none">• In 2013 hebben we in de initiatieffase (dus voor een aanvraag/conceptaanvraag) gezegd dat het stadsdeel niet negatief staat tegenover een garage onder de binnentuin. Dit heeft niet tot verdere planvorming geleid (zie bijlage).• In 2016 is een conceptaanvraag voor nieuwbouw op de hoek ingediend.

In dit plan zat een ondergronds parkeergarage. Op dit plan is positief geadviseerd.

- In 2019 heeft de initiatiefnemer gevraagd wat de ruimtelijke randvoorwaarden zijn voor een eventueel plan dat samen met de buurt ontwikkeld zou worden.

In dit kader hebben we over ondergrondsparkeren onder de binnentuin in de staf het volgende besproken:

Onderkelderen van de tuin is in principe niet wenselijk, maar gezien het belang van planontwikkeling in overleg met de buurt is het stadsdeel bereid om in dit kader een nadere afweging te maken nadat het participatie traject is afgerond. Punten die bij deze afweging betrokken zullen worden zijn: voldoet het plan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, ondersteunt de garage een plan dat breed bedragen wordt in de buurt, levert de garage een ruimtelijke kwaliteit en/of verbetering op (geen autoparkeren meer op maaiveld en in combinatie met een groene inrichting van de tuin) en zijn er ook andere oplossingen uitgewerkt/mogelijk (met andere woorden: in hoeverre is de garage noodzakelijk om het plan in haalbaar te maken).

Naar de initiatiefnemer is dit als volgt verwoord:

Het onderkelderen van de tuin is in principe niet wenselijk omdat het in de regel niet bijdraagt aan de gewenste vergroening van binnenterreinen en het een negatief effect op de grondwatersituatie kan hebben. Het bestemmingsplan kent voor parkeergarages onder Tuin-1 een wijzigingsbevoegdheid. Mocht er een plan ontwikkeld worden waar een ondergrondse parkeergarage deel van uitmaakt, dan zal een integrale afweging plaatsvinden waarbij o.a. getoetst wordt aan de randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en waarin de meerwaarde van de garage beoordeeld zal worden in relatie tot de gevolgen van de rest van het plan voor de omgeving. In dit kader wijzen we nogmaals op de hierboven genoemde randvoorwaarde over intensivering, verdichting en verstening.

Conceptaanvraag 2021

In 2020 is een nieuwe conceptaanvraag voor nieuwbouw op de hoek ingediend, ditmaal zonder een ondergrondse parkeergarage. Parallel hieraan is een conceptaanvraag ingediend voor parkeren onder de binnentuin. Uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er geen nieuw overleg met de buurt heeft plaatsgevonden, de garage ondersteunt daarmee geen plan dat breed gedragen wordt in de buurt. Op zich levert het plan wel een verbetering op (geen auto parkeerplekken meer op maaiveld en een groene inrichting van de tuin), maar deze verbetering kan ook zonder deze garage, nl als er een ondergrondse garage onder de nieuwbouw op de hoek komt. En voor een groene inrichting van de tuin is een ondergrondse parkeergarage geen voorwaarde.

Zie verder het bijgaande advies van R&D op het totaal plan tbv bespreking in de staf.

- Binnentuin: Tuin-1

Risico's

Advies eigen afdeling

Behandeling in staf gewenst Ja

Meegezonden stukken

Algemeen:

1. Toelichting totaalplan
2. Situatie
3. Advies R&D op de conceptaanvragen

Hoek Raamplein/Raamstraat:

4. Toelichting bij conceptaanvraag

Voormalige gymzaal:

5. Toelichting bij conceptaanvraag

Parkeergarage onder binnentuin:

6. Mail aan initiatiefnemer uit 2013
7. Stafflap uit 2019
8. Mail aan initiatiefnemer uit 2019
9. Toelichting bij conceptaanvraag

Ingediend door
Directie/afdeling
Kamer
Doorkiesnummer

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Uit nodigen bij dit agendapunt

5.1, 2, e e