

# INITIATIEF HOEK RAAMPLEIN/RAAMGRACHT

---

## RUIMTELIJKE ADVIEZEN OP CONCEPTAANVRAAG MVSA

### **1** Januari 2016: Relevante randvoorwaarden n.a.v. schetsplan 2015:

- Het gebouw moet zich aan de Raamstraat en het Raamplein in de rooilijnen bevinden. Plaatselijk terugleggen van de voorgevel t.b.v. aansluiting op het HES-gebouw is mogelijk.
  - De typologie van een hoekgebouw moet aandacht krijgen.
  - Max. bouwhoogtes: aan Raamplein 16 meter, aan Raamstraat 13 meter
  - Buitenruimtes: serres aan de straatzijde zijn bespreekbaar  
Ev. dakterrassen moeten worden geïntegreerd in het ontwerp voor de nieuwbouw en voldoen aan het gangbare beleid voor dakterrassen (b.v. niet aan de straatzijde, achterste helft dakvlak)
  - Een publieksfunctie op de begane grond is een vereiste.
  - Parkeren (fiets en auto) inpandig oplossen
- 

### **2** 19 juli 2016: advies Ruimte en Duurzaamheid op conceptaanvraag

Op 7 april 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor nieuwbouw van een appartementencomplex aan het Raamplein.

In het schetsontwerp wordt uitgegaan van een gebouw van 6 bouwlagen aan het Raamplein. In de Raamstraat trapt het volume af naar 4 bouwlagen (13 meter).

Ondergronds wordt een parkeerkelder gemaakt met 8 parkeerplaatsen..

Op de begane grond wordt een bedrijfsruimte gemaakt van 247 m<sup>2</sup>. Daarboven komen 7 woningen.

Ruimte en Duurzaamheid heeft de volgende opmerkingen op het schetsontwerp.

1. Het bouwvolume is te hoog. Met de hoogte van 18,5 meter en 6 bouwlagen wordt niet voldaan aan onze eerder opgestelde randvoorwaarden.

2. Monumentale muur

De muur met hekwerk maakt deel uit van de complexbescherming van het rijksmonument (openbare handelsschool, conciërgewoning en gymnastiekgebouw).

In het plan wordt voorgesteld de muur te integreren in de nieuwbouw en er ramen in te maken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt staat deze oplossing een goede aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte in de weg. Ook betekent het dat de voorgevel van de nieuwbouw meer naar voren komt dan gewenst (dat is in het verlengde van de bakstenen gevel van het HES-gebouw).

Monumenten en Archeologie heeft aangegeven dat de muur behouden moet blijven en dat grootschalige doorbreking van de muur niet wenselijk is. De muur als onderdeel van een nieuw gebouw leidt tot een geforceerde oplossing.

Daarnaast moet de nieuwbouw afstand houden tot de vensters in de zijgevel van de voormalige school.

Een definitief standpunt over het plan zal worden ingenomen na advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

3. De invulling op de begane grond is niet concreet genoeg.
  4. Het huidige terrein is in gebruik als parkeerterrein (15 pp).  
Er moet meer duidelijkheid komen over het parkeren in de nieuwe situatie, de relatie van dit plan met de tweede fase (parkeerkelder onder het binnenterrein), voor wie de parkeerplaatsen zijn bedoeld en of aan het parkeerbeleid wordt voldaan (o.m. parkeernormen).
  5. Niet duidelijk is waar de stalling voor fietsparkeren zit.
  6. In het plan worden nieuwe woningen gemaakt. De Wet Geluidhinder is van toepassing. Volgens het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Westelijke binnenstad is uitgevoerd is de geluidsbelasting van het wegverkeer aan de gevel van het vm. HES- gebouw en in de Raamstraat hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen (nl. resp. 60 en 54 dB). Een (aanvullend) akoestisch onderzoek is nodig om de geluidsbelasting in de nieuwe situatie te bepalen. Rekening moet worden gehouden met een hogere waarde procedure en besluit. Voorwaarde voor een hogere waarde besluit is dat woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde.
- 

### 3 26 september 2016: advies Ruimte en Duurzaamheid op aangepast plan conceptaanvraag

#### Bestemming

Het terrein is bestemd tot 'Tuin – 2' en voorzien van de 'functieaanduiding specifieke vorm van tuin – parkeren' met een maximum van 15 parkeerplaatsen.

Normaalgesproken is er geen reden om tot tuin bestemde gronden te bebouwen. Om van dit beginsel af te wijken moeten overtuigende ruimtelijke argumenten voorliggen. In de voorliggende situatie kan bebouwing van de locatie een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het Raamplein en de Raamstraat. Om deze gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken moet een gebouw op deze plek voldoen aan een aantal punten.

#### Relatie gebouw – plein

Essentieel is de relatie tussen gebouw en plein. Om deze reden is een publieksfunctie op de begane grond (en verdiepingen) van belang. Deze dient niet alleen een visuele relatie met het plein aan te gaan maar moet ook naar het plein zijn georiënteerd. Dat betekent dat de ingangen van de publieksfunctie aan de pleinzijde zijn gelegen.

#### Spanningsveld

Om deze functie zodanig vorm te geven is de grootste uitdaging van de opgave omdat de muur die de tuin aan deze zijde begrenst onderdeel uitmaakt van het naastgelegen monumentale schoolgebouw (de voormalige HES). Monumenten en Archeologie heeft aangegeven dat de muur niet alleen onderdeel uitmaakt van het monument maar zelf ook van waarde is.

Of een gebouw met de beoogde kwaliteiten op die plek te realiseren is, hangt er dus van af of het lukt om deze uitgangspunten met elkaar te combineren.

#### Overige kwaliteitscriteria

- Ontsluitingen: De toegang van de publieksfunctie is aan de pleinzijde zijn gelegen, de toegangen naar de woningen zijn gesitueerd aan de Raamstraat.
- Oriëntatie: tweezijdig, maar wel hiërarchie tussen Raamplein en Raamstraat
- Uitstraling: statig, stedelijk, neutraal (functies niet afleesbaar), terughoudend
- Verdiepingshoogtes: begane grond: minimaal 4 meter, verdiepingen: minimaal 3,50 meter
- Bouwhoogte: uitgangspunt ca. 16 meter aan pleinzijde, aan straatzijde lager, exacte inpassing te bepalen aan hand van maquette

#### Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing

#### Parkeren

Is niet voldoende uitgewerkt. Aandachtspunten zijn:

- Inrit naar binnenterrein t.b.v.?: is niet uitwerkt
- Aantal parkeerplaatsen: t.b.v.? relatie tot parkeerbeleid
- Fiets parkeren inpandig oplossen
- Noodzakelijke onderzoeken: Verkeersonderzoek, Archeologie, Geohydrologie, Bodem

---

## 4

14 november 2016: advies Ruimte en Duurzaamheid op aangepast plan d.d. 18 oktober 2016

Het gekozen concept m.b.t. de relatie tuinmuur en gebouw, met een terugliggende voorgevel op begane grond niveau en een opgetilde begane grond, is ruimtelijk denkbaar. Of het gebouw hiermee voldoende bijdraagt aan de relatie tussen gebouw en plein moet door de architect nog nader worden onderzocht en middels perspectieven vanuit het plein worden aangetoond. Of deze inpassing mogelijk is hangt ook af van het advies van Monumenten en Archeologie en van Welstand.

Het hoofdvolume voegt zich, ook in zijn verdiepingshoogtes, goed in zijn omgeving.

Ook het voorgestelde dakvolume (afwijkend t.o.v. randvoorwaarden volume email 30 september) is in principe denkbaar. Echter dient dit volume nog verder te worden onderzocht. Op basis van de aangeleverde informatie kan nog niet worden beoordeeld hoe het volume vanaf straatniveau te ervaren is. Dit dient aan hand van perspectieven vanuit het plein en vanuit Raamstraat in beeld worden gebracht.

In het ontwerp zijn dakterrassen aan de straatzijde gesitueerd. Deze positionering is niet akkoord. De dakterrassen dienen tevens integraal in het ontwerp te worden meegenomen.

De invulling van de begane grond aan de zijde van het Raamplein is nog onvoldoende in beeld gebracht. Er moet duidelijkheid over de beoogde functie komen om te kunnen beoordelen of deze functie een bijdrage levert voor het Raamplein en of de hiervoor beoogde ruimte groot genoeg is.

Tevens is de begane grond niet goed te beoordelen omdat het tekenwerk niet sluitend is. In de kelderplattegrond is een lift t.b.v. de parkeergarage getekend. Op de begane grond tekening is deze lift niet getekend. Of een woning op de begane grond wenselijk is, is mede daarom op dit moment nog niet te beoordelen.

Verder moet over de volgende punten voldoende duidelijkheid komen:

- Wet geluidhinder: Er moet nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te weten of ook aan de Raamstraat de grenswaarden worden overschreden. Voor de gevels waar de grenswaarden worden overschreden dient elke woning te beschikken over een geluidsluwe zijde en de gevels aan de straatzijde moeten worden uitgevoerd als dove gevels.
  - Hoe worden de buitenruimtes gerealiseerd? Buitenruimtes aan de straatzijde moeten worden uitgevoerd als een serre (dus geen loggia's of balkons).
  - Het gebouw moet beschikken over een inpandige fietsenstalling met voldoende capaciteit voor de fietsen van alle woningen.
  - Aantal parkeerplekken: 6 getekend, 8 tekstueel op tekening; t.b.v. van wie zijn de parkeerplekken? Nadat hierover duidelijkheid is wordt advies gevraagd aan Verkeer en Openbare Ruimte.
  - Op de tekeningen bevindt zich nog steeds een inrit t.b.v. een parkeerterrein op het binnenterrein. Parkeren is slechts toegestaan op de voetprint van het beoogde gebouw (zie bestemmingsplan). Op andere delen van het binnenterrein is parkeren niet toegestaan.
- 

## 5 21 april 2017: advies Ruimte en Duurzaamheid op aangepast plan d.d. 16 februari 2017

Het ontwerp heeft ruimtelijk potentie. Op een aantal punten moet het ontwerp echter nog worden aangepast en moet het volume beter in beeld worden gebracht.

Ruimtelijke aspecten die nog niet akkoord zijn:

woningsplattegronden

- Configuratie afhankelijk van geluidsonderzoek, zie kopje geluid

Verdiepingen

- Loggia's aan de pleinzijde niet akkoord, buitenruimtes vormgeven in vorm van serres

Penthouse

- Inpassing dakvolume onvoldoende d.m.v. perspectieven in beeld gebracht door perspectieven van grotere afstand o.v.v. standpunt, zie reactie op aangepast plan d.d. 28 oktober 2016
- Buitenruimtes penthouse: aantal, situering aan straatzijde, pergola, buitentrap: te rommelig, te veel verschillende elementen: moet worden aangepast: geen pergola, geen buitentrap, geen dakterras aan straatzijde
- Serre penthouse aan Raamstraat: te rommelig voor situering aan openbare ruimte

Kelder

- Is een kelder onder de bestaande tuinmuur mogelijk i.c.m. het behoud van de monumentale tuinmuur? Of sloop/herbouw acceptabel is hangt af van het advies van Welstand/Monumenten
- Inrit parkeergarage: hoe vorm gegeven? Overdekte parkeerlift is ruimtelijk niet akkoord.
- Fietsenstalling is onvoldoende bereikbaar; slechts middels trap (en lift?)

Vervolg

Nadat het plan op de hierboven genoemde punten aangepast en ruimtelijk geaccordeerd is wordt het plan voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit voor een welstandsbeoordeling.

Als deze positief (in hoofdlijnen) is wordt het plan voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel centrum.

Bij een positief oordeel van het bestuur kan de planvorming verder gebracht worden.

Dit houdt in dat de volgende omgevingsaspecten verder onderzocht moeten worden:

#### Geluid

- Akoestisch onderzoek:
  - Een gedetailleerde beoordeling van het geluidsonderzoek volgt nog
  - Er moeten meetpunten worden toegevoegd ter plekke van de slaapkamers aan Raamstraat en ter plekke van de incisie tussen gebouw en HES
  - Conclusie onderzoek: dove gevel of hogere waarden vaststellen. LET OP: hogere waarden kunnen alleen worden vastgesteld als elke woning tenminste beschikt over een slaapkamer met een geluidsluwe zijde; Als gekozen wordt voor het vaststellen van hogere waarden moet dit worden voorgelegd aan het 'Technisch Ambtelijk
  - Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam' (TAVGA), wachttijd ca. 3 maanden

#### Parkeren

- Fietsenstalling
    - Deze is onvoldoende bereikbaar; slechts middels trap (en lift?)
    - Voldoende plekken (voor woningen en functie begane grond)? advies wordt aangevraagd bij V&OR, nadat bouwvolume ruimtelijk voldoet
  - 12 parkeerplekken volgens verkeersonderzoek, 13 volgens tekeningen arch.: 4 (5) meer dan norm; advies wordt aangevraagd bij V&OR, nadat bouwvolume ruimtelijk voldoet
- 

## 6 eindadvies Ruimte en Duurzaamheid op conceptaanvraag

Dit advies is gebaseerd op:

- het tekeningenboekje d.d. december 2017
- de plattegrondtekening ontvangen per email op 9 januari 2018
- het akoestisch onderzoek d.d. 27 november 2017

Ruimte en Duurzaamheid adviseert om af te wijken van het bestemmingsplan om een gebouw op het terrein naast het HES gebouw (Raamplein 1) op te richten met een creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond, in totaal 5 woningen op de verdiepingen en een kelder met een inbandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplekken gelet op het volgende:

- Het terrein is bestemd tot 'Tuin – 2' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren'. Op het terrein zijn 15 parkeerplekken toegestaan.
- Het planologisch mogelijke gebruik en het feitelijke gebruik van het terrein is niet tuin maar parkeerterrein.
- Door het voorgestelde gebouw wordt het Raamplein en de hoek met de Raamstraat ruimtelijk omsloten. De bedrijfsruimte voor een creatieve functie op de begane grond levert tevens een bijdrage aan de levendigheid van het Raamplein en de Raamstraat.
- Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het plein en de omgeving.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient het volgende in acht te worden genomen:

- Het principe voor de geluidsluwe zijde aan de zijde van het HES gebouw (zoals voorgesteld op de plattegrondtekening, gemaald op 9 januari 2018) dient niet alleen op de 2e verdieping maar ook op de 3e verdieping te worden toegepast.
- Het akoestisch onderzoek dient op enkele onderdelen nog te worden aangepast. Deze wijzigingen kunnen in de volgende fase van de vergunningsverlening plaats vinden.
- Voor de parkeergarage gelden de volgende voorwaarden:
  - Er mogen maximaal 7 parkeerplaatsen worden gebruikt ten behoeve van de functies in het gebouw zelf (1 per woning en 2 t.b.v. de bedrijfsruimte)
  - De aanvrager moet aantonen dat de overige (6) parkeerplaatsen verhuurd worden aan de bedrijven in het naastgelegen Warnergebouw;
  - Zowel de nieuwbouw als de bedrijven in het Warnergebouw worden uitgesloten van parkeervergunningverlening;
  - De aanvrager dient toekomstige gebruikers op de hoogte te stellen van de uitsluiting van parkeervergunningverlening.
- Voor de duidelijkheid: gebruik t.b.v. horeca is niet toegestaan. Om misverstanden te voorkomen dienen de tafels en stoelen die voor het gebouw aan de kant van het Raamplein getekend zijn uit het tekenwerk te worden verwijderd.
- De aanvraag omgevingsvergunning dient door de aanvrager te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij adviseren hiervoor een deskundig bureau in te schakelen.
- Voor het verlenen van een omgevingsvergunning dient een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te worden gesloten waarbij onder ander wordt vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van initiatiefnemer is.