

Voordracht voor de Staf Centrum Gebied West van 15 september 2025

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)
Woningbouw (21)
Agendapunt Bo

Onderwerp

Gecoördineerde terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning (OLO 7013961), het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en aanmeldnotitie m.e.r. voor het bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat

Gevraagde besispunten

1. Kennis te nemen van de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met een creatieve bedrijfsruimte, 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage met 16 parkeerplaatsen op de locatie Raamplein/hoek Raamstraat, OLO 7013961;
2. Kennis te nemen van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de nieuwbouw Raamplein nabij nummer 1, inhoudende een hogere waarde van maximaal 56 dB vanwege wegverkeerslawaaai Marnixstraat;

Onderbouwing besispunten

1. *Kennis te nemen van de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met een creatieve bedrijfsruimte, 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage met 16 parkeerplaatsen op de locatie Raamplein, OLO 7013961;*

Op 14 juli 2022 is een aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk OLO 7013961 ingediend bij de Gemeente Amsterdam. De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een gebouw op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat voor 205 m² creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies), een fietsenstalling in de plint, 10 woningen op de verdiepingen en een ondergrondse autoparkeervoorziening voor 16 auto's. Deze aanvraag is het resultaat van een lang proces met verschillende initiatieven.

- 2012: initiatief voor een dansschool. Hiervoor is nooit een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De initiatiefnemer heeft wel een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Dit plan is nooit doorgegaan omdat de dansschool een ander onderkomen heeft gevonden.
- 2016: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot commerciële functies, 5 woningen en parkeren. Het stadsdeel heeft hier in 2018 positief op geadviseerd. Ook voor dit plan heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd in 2018.
- 2020: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met 18 woningen en bedrijfsruimte in de plint. Dit plan is op verzoek van het stadsdeel aangepast. Het uiteindelijke plan bestaat uit 10 woningen en een bedrijfsruimte. Het stadsdeel heeft hier positief op geadviseerd.

De aanvraag is in lijn met de conceptaanvraag uit 2020 waar het stadsdeel positief op heeft geadviseerd.

Omdat de aanvraag is ingediend voor de invoering van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) vindt de behandeling plaats onder het oude recht.

Ter plaatse van de projectlocatie gold ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' (2013) en het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" (2021). De projectlocatie is binnen het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad" voor het grootste deel bestemd als 'Tuin-2', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren toegestaan' en een aanduiding voor maximaal 15 parkeerplekken. Een kleine strook van de projectlocatie is bestemd als 'Tuin-1'. Verder kent de projectlocatie ter plaatse van de huidige (te slopen) aanbouw van het naastgelegen gymnastiekgebouw (sloopvergunning is reeds verleend) de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 13 meter; maximum goothoogte: 11 meter'. De gronden aan de buitenzijde van de tuinmuur (aan de kant van het Raamplein en de Raamstraat) zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" heeft de locatie een gebiedsaanduiding 'Overige zone-2'. Binnen deze gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen dan wel te vergroten. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden van het verbod af te wijken. Het bouwplan is aan deze voorwaarden getoetst en voldoet. Op basis daarvan kan worden afgeweken van het verbod.

Het voorliggende bouwplan wijkt op een aantal punten af van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad". De grootste strijdigheden zijn:

- a. het oprichten van een gebouw met als gebruik wonen op de verdiepingen en creatieve functies op de begane grond ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' en 'Verkeer';
- b. het realiseren van een ondergrondse bouwlaag en het gebruik daarvan voor parkeren, zowel binnen de bestemmingen 'Tuin-1', 'Tuin-2' als 'Gemengd 1';

De projectlocatie bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de Jordaan en maakt deel uit van een bouwblok dat wordt begrensd door het Raamplein, de Raamstraat, de Prinsengracht en de Passeerdersgracht. In de huidige situatie is dit bouwblok het enige bouwblok in de zuidelijke Jordaan (en een van de weinige in de binnenstad) dat een niet bebouwde hoek kent. Deze open hoek was geen bewuste keuze bij de aanleg van de Jordaan maar is te verklaren uit de geschiedenis van het gebied (zie hiervoor historisch hoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing). Het terrein is al decennia lang voor het grootste deel in gebruik als verhard parkeerterrein behorend bij het Gerechtshof dat sinds 2002 gevestigd was in het voormalige schoolgebouw van de Handelsschool. Het gebruik voor parkeren is in het verleden herhaaldelijk vergund op basis van de toen geldende garageverordening. Het parkeerterrein is bestraat met klinkers en ingericht voor het parkeren van 13 auto's (het bestemmingsplan staat parkeren voor 15 auto's toe), waarvan op basis van eeuwigdurende erfdienstbaarheid 5 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor gebruikers van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool op Raamplein 1. Uit de systematiek van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad" volgt dat alle onbebouwde gronden op binnentuinen gelegen en onbebouwde gronden grenzend aan de openbare ruimte hebben achtereenvolgens de bestemming 'Tuin-1' en 'Tuin-2' gekregen. Op enkele locaties waaronder deze heeft de 'Tuin-2' bestemming een functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren toegestaan'. Op grond van de feitelijke situatie en zoals het ook is vergund, is voor de locatie Raamplein/hoek Raamstraat een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan dat maximaal 15 parkeerplekken toegestaan zijn.

Het aangevraagde gebouw is stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast in de omgeving. Hierbij gold als randvoorwaarde dat de monumentale tuinmuur, die het huidige parkeerterrein begrenst, behouden dient te worden en dat de straatgevels van het gebouw zich in de rooilijnen van het bouwblok bevinden. Deze voorwaarden zijn in het ontwerp als volgt vertaald: De eerste bouwlaag ligt terug achter de monumentale tuinmuur. De bovengelegen bouwlagen volgen de contour van het bouwblok.

De hoogte van het gebouw aan de zijde van het Raamplein bedraagt 15,5 meter en is hiermee lager dan de goothoogte van de belendende voormalige Handelsschool (17 meter). In de richting van de

Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af waardoor het gebouw goed aansluit bij de gemiddelde hoogtes van de panden in deze straat. Het gebouw wordt beëindigd door een terug liggende dakopbouw. De totale hoogte van het gebouw incl. dakopbouw bedraagt 18,8 meter. Met deze hoogte blijft het gebouw duidelijk ondergeschikt aan de voormalige Handelsschool (nokhoogte 23 meter). Ook qua verdiepingshoogtes voegt het gebouw zich goed in de context. Aan de zijde van het Raamplein kent het gebouw royalere verdiepingshoogtes (die goed aansluiten bij de voormalige Handelsschool) dan aan de kant van de Raamstraat.

Door deze configuratie wordt de nu nog open hoek aan ter Raamplein ruimtelijk omsloten en ontstaat er een volwaardige gevelwand. De eerste bouwlaag is t.p.v. de tuinmuur iets opgetild waardoor de barrière werking van de muur wordt verminderd. Door de creatieve functie in de (gedeeltelijk opgetilde) plint ontstaat er een zichtrelatie tussen deze ruimte en de openbare ruimte met een positief effect op de leefbaarheid van het gebied.

Voor de ruimtelijke motivering van de afwijkingen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel zal uitmaken van de omgevingsvergunning.

De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing geeft onder meer aan dat het bouwplan aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de Jordaan. Door op deze plek te bouwen, wordt het bouwblok compleet gemaakt, wat zorgt voor een betere stedenbouwkundige samenhang. Daarnaast passen de functies in het plan (10 woningen, creatieve bedrijfsruimte en parkeergelegenheid) binnen het beleid van de gemeente.

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 voorbereid volgens de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Awb.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de meldnotitie m.e.r. gecoördineerd ter inzage gelegd. Het dagelijks bestuur heeft reeds ingestemd met het toepassen van de coördinatie-regeling van gemeente Amsterdam en heeft tevens ingestemd met de meldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bouwplan Raamplein, d.d. 17 maart 2025 waaruit voldoende blijkt dat het voorgenomen bouwplan zoals beschreven in de betreffende notitie, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

2. Kennis te nemen van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de nieuwbouw Raamplein nabij nummer 1, inhoudende een hogere waarde van maximaal 56 dB vanwege wegverkeerslawaai Marnixstraat;

In de Wet geluidhinder is bepaald hoe hoog de maximale geluidsbelasting van bijvoorbeeld een weg mag zijn op de gevel van een woning. Aan de (zuid)westzijde van de nieuwbouw is sprake van overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde (48 dB) tot maximaal 56 dB vanwege het tram- en busverkeer op de Marnixstraat. Voor het overige wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden omdat voor het overig verkeer een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Gelet op de resultaten uit het plaatsgevonden akoestisch onderzoek, kunnen ter plaatse van de nieuwbouw alleen nieuwe woningen worden gerealiseerd indien voor de woningen een hogere waarde wordt verleend.

Het beleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het realiseren van woningen met een optimaal leefklimaat. Daarom is bepaald dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, in beginsel moeten beschikken over een stille zijde. Voor de woningen op de projectlocatie die een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde ondervinden geldt dat deze woningen aan een stille zijde kunnen worden gesitueerd of dat er middels een afsluitbare buitenruimte (serre) een stille

zijde kan worden gecreëerd. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstelling van het geluidbeleid van Amsterdam voor wat betreft stille gevels.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

B15: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning die in strijd met bestemmingsplan is De bevoegdheid om te beslissen op aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan ligt bij B&W (o.g.v. de Wabo). Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder B.15) en ambtelijk doorgemandateerd aan o.a. de medewerkers VTH (zie onder B.15 van het Mandaatbesluit Centrum).

Ontwerpbesluit hogere waarden

H2: alle voorbereidingsbesluiten en –handelingen ten behoeve van het vaststellen van hogere geluidwaarden. Het mandaat voor het voorbereiden van besluit hogere waarden volgt de bevoegdheidsverdeling van de besluiten waarop voor het besluit hogere waarde ziet

Volgende processtappen

1. Vooraankondiging buurt;
2. Kennisgeving gecoördineerde terinzagelegging ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en aanmeldnotitie m.e.r., start zienswijze periode van 6 weken;
3. Bewonersbrief
4. Stadsdeelcommissie (technische sessie)

Advies en afstemming

Integrale tafel Binnenstad West is akkoord.

Participatie

Eerste initiatief 2012

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. Bewoners hebben in reactie op dit plan op 14 januari 2013 een raadsadres gestuurd. Met dit raadsadres is bezwaar geuit tegen het bebouwen van de bestemming Tuin en werd gevreesd voor aantasting woongenot, waardedaling woningen en schade/verzakkingen. Dit plan is uiteindelijk niet doorgegaan.

Conceptaanvraag 2016

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 bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden, 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 (zie verder bij conceptaanvraag 2020).

Voorstel 2019 van initiatiefnemer om in co-creatie met buurt tot een ander plan te komen Naar aanleiding van de buurtbijeenkomst en de brief aan het college stelt de initiatiefnemer voor om in co-creatie met de buurt tot een ander plan te komen. Het stadsdeel stond positief tegen over dit initiatief, maar heeft daar wel ruimtelijke randvoorwaarden aan gesteld, zoals: rooilijn moet gerespecteerd worden, een ander plan mag niet tot meer versterking/verdichting op de rest van het terrein zorgen en de bestemming maatschappelijk in andere delen van het complex mag niet worden omgezet ten behoeve van andere functies. Naar aanleiding van deze randvoorwaarden heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om geen nieuw plan te ontwikkelen maar verder te gaan met het plan waarop het stadsdeel in 2018 positief op heeft geadviseerd.

Conceptaanvraag 2020

Middels de conceptaanvraag van 2020 is door de initiatiefnemer gereageerd op de opmerkingen uit de brief aan het College uit 2018. Er is getracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de reacties van de omwonenden. 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 geveldelen toegevoegd om inkijk loodrecht op de gevel te beperken. Daarnaast wordt standaard een dubbele gordijnrails aangebracht, zodat woningen makkelijk 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.

Aanvraag omgevingsvergunning 2022

Het aangevraagde plan ligt in lijn met de conceptaanvraag uit 2020 waar het stadsdeel positief op heeft geadviseerd. In dit bouwplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met eerder reacties uit de buurt (zoals hierboven beschreven). Wat betreft de zorgen over schade en verzakkingen tijdens de uitvoering van de bouw heeft de ontwikkelaar aangegeven de volgende stappen te ondernemen bij het selecteren van een aannemer:

- een CAR verzekering (met o-metingen) is een randvoorwaarde
- een omgevingsmanager als aanspreekpunt voor de buurt is een randvoorwaarde
- als er een aannemer is geselecteerd wordt een contactmoment met de buurt georganiseerd waar bewoners met hun zorgen terecht kunnen en waar de aannemer uitleg kan geven over het bouwproces (bijv. voor welke bouwmethodiek gekozen is) en het logistieke proces.

Coördinatiebesluit

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.

Duurzaamheid

1. Het bouwproject Raamplein draagt bij aan de door de gemeente gestelde doelen voor duurzaamheid (klimaatbestendige stad).
2. Ingenieursburo Linssen heeft voor de ontwikkeling op de projectlocatie een Energie- en duurzaamheidsconcept opgesteld, waarin ook aan de BENG-eisen is getoetst. Aangetoond is dat de genomen maatregelen leiden tot een energetisch duurzaam gebouw dat voldoet

- aan de gestelde eisen voor de woon- en bijeenkomstenfunctie. De rapportage is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
3. De beoogde woningen en creative spaces krijgen geen aansluiting op gas.
 4. 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.
 5. 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.

Participatie

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-055552	Staf Centrum Gebied West Voordracht (pdf)
AD2025-055564	1.0 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.pdf (pdf)
AD2025-055565	1.1 Bo02 Nieuwe toestand plattegronden.pdf (pdf)
AD2025-055566	1.2 Bo03 Nieuwe toestand gevels.pdf (pdf)
AD2025-055567	1.3 Bo04 Nieuwe toestand doorsnede.pdf (pdf)
AD2025-055568	1.4 Bo05 Nieuwe toestand principedetails.pdf (pdf)
AD2025-055569	1.5 Bo06 Nieuwe toestand fragmenten.pdf (pdf)
AD2025-055570	1.6 Bo11 Situatietekening .pdf (pdf)
AD2025-055571	1.7 Bo53 Ruimtelijke onderbouwing 25 juli 2025 definitief.pdf (pdf)
AD2025-055572	1.7.1 Bo55 RO bijlage 02 - werkplan demontage en herbouw muur.pdf (pdf)
AD2025-055573	1.7.2 Bo58 RO bijlage 05 - zonnestudie.pdf (pdf)
AD2025-055574	2.0 Ontwerpbesluit hogere waarden geluid.pdf (pdf)
AD2025-055830	o.0 flap integrale staf 15-09-2025 def.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e
 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e
 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e
 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e

Uitslag