

RUIMTELIJK ADVIES CONCEPTAANVRAAG

Raamplein 1 - ondergrondse parkeergarage (Z2020-C003885):

Dit advies is gebaseerd op:

- het document 'Toelichting conceptaanvraag Parkeergarage Raamplein 1a' d.d. juni 2021 (zonder datum)
- het document 'Toelichting totaalplan Raamplein 1a' d.d. juni 2021 (zonder datum)

De parkeergarage maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling van de zuidelijke hoek van het bouwblok, waaronder het oprichten van een appartementengebouw op de hoek en de verbouwing van de voormalige gymzaal tot een woning.

In een eerdere fase van de beoogde ontwikkeling (2017) was een garage geprojecteerd in de kelder van het gebouw op de hoek. In de nu voorliggende conceptaanvraag is ervoor gekozen om deze te laten vervallen en in plaats hiervan een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein te realiseren.

De ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein is om de volgende redenen ruimtelijk niet akkoord:

- Zowel de gronden ter plekke van het gebouw op de hoek als de gronden op het binnenterrein waar de ondergrondse parkeergarage wordt aangevraagd hebben een tuinbestemming.
- Er bestaat een positieve grondhouding om medewerking te verlenen aan het oprichten van een gebouw op de hoek van het bouwblok (bestemd tot Tuin - 2 waarbij het terrein in de huidige situatie gebruikt mag worden voor max. 15 parkeerplekken). In de eerdere conceptaanvraag uit 2017 werden deze parkeerplekken verplaatst naar een onder dit gebouw gesitueerde parkeergarage.
- Nu wordt beoogd naast het bebouwen van de hoek ook een parkeerkelder op het binnenterrein (van het bouwblok bestemd tot Tuin - 1) te realiseren. De beoogde parkeerkelder onder het gebouw komt te vervallen. Dit betekent dat hierdoor het bebouwde oppervlak op gronden met de bestemming tuin toeneemt.
- Bouwen (ook ondergronds) staat haaks op de uitgangspunten van het bestemmingsplan om de tot tuin bestemde gronden niet verder te verdichten. Dit geldt ook voor ondergrondse bebouwing.
- Het bestemmingsplan kent weliswaar een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Tuin - 1 te wijzigen t.b.v. ondergrondse parkeervoorzieningen. Uit de criteria van de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat deze bevoegdheid ervoor bedoeld is voor een garage in een gesloten bouwblok. Hierbij is ervan uitgegaan dat de toegang gesitueerd is op gronden met een bouwbestemming. Om deze reden bevat de bevoegdheid dan ook geen criterium over de toegang.
- In de voorliggende situatie is er geen sprake van een gesloten bouwblok. Vanwege de toegang naar garage op tot groen en tuin bestemde gronden voldoet de garage niet aan de criteria van de bevoegdheid.

- Bovendien is het niet te motiveren om een gebouw (zonder kelder) op de bestemming tuin op te richten en daarnaast op het binnenterrein een ondergrondse parkeergarage. Hierdoor neemt het bebouwde oppervlak op tot tuin bestemde gronden onnodig toe.
- Omdat er geen bereidheid is voor het maken van de ondergrondse garage is de aanvraag niet getoetst aan de aspecten waterhuishouding en verkeers- en parkeerbeleid.

cb 16-09-2021