



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Raamplein 1 B.V.
Teelmanstraat 1
1431 GL AALSMEER

Datum 18 november 2021
Kenmerk Z2020-C129414
OLO kenmerk 5682561
Behandeld door 5.1, 2, e Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage Geen
Kopie aan Gemachtigde

Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Geachte mevrouw, heer,

Op 17 december 2020 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het oprichten van een gebouw met bestemming daarvan tot 18 woningen, bedrijfsruimte, fiets- en auto parkeerplaatsen op het terrein naast de locatie Raamplein 1/1A te Amsterdam.

Op 9 augustus 2021 hebben wij een aangepast plan voor het project ontvangen, het gewijzigd plan omvat het oprichten van een gebouw met bestemming daarvan tot 10 woningen, bedrijfsruimte en gemeenschappelijke fietsenberging.

De gewijzigde conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en aan het monumentenbeleid.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum' en 'Westelijke binnenstad' gelden. Daarnaast is vastgesteld het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.

Het project is niet in strijd met de bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum'. Het project zonder kelder is ook niet in strijd met het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'. Mocht bij de aanvraag omgevingsvergunning alsnog een kelder

Stadsdeelkantoor Centrum is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

worden toegevoegd dan dient tevens voldaan te worden aan het bestemmingsplan 'Grondwater-neutrale kelders'.

Het project is in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin-2', met functieaanduiding 'specifiek vorm van tuin-parkeren, maximum aantal parkeerplaatsen 15'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven en parkeren.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 18 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Bebouwing is niet toegestaan.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan, als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

In 2018 is in hoofdlijnen positief geadviseerd op de conceptaanvraag uit 2017 (OLO 2263233) met inachtneming van een aantal aandachtspunten. Deze punten over ruimtelijke inpassing en de aandachtspunten van het advies (m.b.t. geluid, parkeren, gebruik, ruimtelijke onderbouwing en anterieure overeenkomst) zijn nog steeds van toepassing.

Om te kunnen beoordelen hoe de nu voorliggende conceptaanvraag zich verhoudt t.o.v. deze eerdere conceptaanvraag dient exact te worden aangegeven wat de fysieke wijzigingen zijn (bouwvolume, dakterrassen, fietsparkeren, installaties e.z.v.).

Zo is bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw niet duidelijk. In het boekje van december 2017 is de hoogte aangegeven t.o.v. maaiveld; nu is deze t.o.v. peil (begane grond niveau, hoger dan maaiveld). Dit suggereert dat de hoogte van het gebouw is toegenomen.

Autoparkeren

Er is gekozen om de in pandige parkeervoorziening in de kelder van het gebouw te laten vervallen en in plaats hiervan een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein te realiseren. Op het aspect autoparkeren is apart gereageerd in het advies op de conceptaanvraag m.b.t. de ondergrondse parkeergarage.

De toets aan parkeerbeleid vindt pas plaats nadat de andere aspecten aangepast cq. inzichtelijk zijn gemaakt.

Fietsparkeren

De gemeenschappelijke fietsenstalling dient nader te worden uitgewerkt. Op tekening dient het aantal fietsparkeerplekken inzichtelijk te worden gemaakt. Daarna wordt dit aspect intern ter advisering voorgelegd en getoetst aan het fietsparkeerbeleid.

Geluid

Het beoogde gebouw bevindt zich op een geluidsgevoelige locatie.

Zie hiervoor opmerkingen op de eerdere conceptaanvraag, gecommuniceerd in het ruimtelijk advies d.d. 20-03-2018.

In het kader van de eerdere conceptaanvraag heeft de aanvrager akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek was op een aantal aspecten nog niet akkoord. Dit is medegedeeld o.a. aan de architect in een email d.d. 18-04-2018. Ook de woningplattegronden uit 2017 voldeden niet aan het Amsterdamse geluidsbeleid. Op 09-01-2018 heeft het stadsdeel aangepaste plattegronden ontvangen, die aannemelijk hebben gemaakt dat er kan worden voldaan aan het Amsterdamse geluidsbeleid.

In de nu voorliggende conceptaanvraag is de woningconfiguratie substantieel veranderd. Zo bevinden zich woningen uitsluitend aan de geluidsbelaste zijden. De woningen hebben geen natuurlijke stille zijde.

In een geluidsrapport, in combinatie met een bouwkundige uitwerking dient te worden aangetoond dat met een zodanige configuratie voldaan wordt aan het Amsterdamse geluidsbeleid. Randvoorwaarde is dat de buitenruimte vorm gegeven is als serre (waarbij de gevel in de gevellijn dichtgezet kan worden), en niet als loggia.

Een bouwplan dat aannemelijk maakt te voldoen aan deze voorwaarden zal vervolgens worden voorgelegd aan het TAVGA.

Installaties

Het installatieconcept dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Er wordt benadrukt dat alle installaties inpandig binnen het geaccordeerde bouwvolume dienen te worden opgelost.

Dakterrassen

Deze mogen niet wijzigen t.o.v. de conceptaanvraag uit 2017, met dien verstaande dat het oppervlak niet mag toenemen en het dakterras niet dichterbij de gevels gesitueerd mag worden. De getekende deur naar het dakvlak van het penthouse op de 5e verdieping dient te vervallen.

Welstand

Het gewijzigde project is op 3 november 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie heeft op hoofdlijnen een positief advies afgegeven.

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding

In de conceptaanvraag voor het appartementencomplex op het schoolplein naast het voormalige HES gebouw, zijn enkele wijzigingen aangebracht.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past op deze locatie, grenzend aan de monumentale school.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau : Beschermd

Monument: de muur ter afscheiding van het voormalige schoolplein: Rijksmonument

Conclusie

De nieuwe hoofdopzet met minder woningen en de terugliggende gesloten gevelvlakken wordt positief beoordeeld. Het probleem van de bereikbaarheid van de fietsenstalling als de parkeerlift in gebruik is, is nog niet opgelost. In de uitwerking is ook aandacht nodig voor de installaties en de privacy. De gehele detaillering, kleurstelling en materialisatie kan bij de aanvraag omgevingsvergunning geleverd worden. De aandachtspunten geformuleerd bij eerdere conceptaanvragen worden hier herhaald:

- voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hierin zal de precieze uitvoering verduidelijkt moeten worden;*
- het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en zal bemonsterd moeten worden;*
- voor de buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw is een hoogwaardige uitwerking het uitgangspunt*

Onderbouwing

Door minder woningen te maken zijn verschillende ruimtelijke problemen opgelost. Er kan nu bijvoorbeeld geventileerd worden, alle woningen hebben buitenruimte en de gesloten geveldelen kunnen verdiept liggen ten opzichte van de verticale lamellen. In de uitwerking/detailering dient dit ook waar gemaakt te worden. De exacte profilering van het keramische gevelmateriaal is ook onderwerp van studie omdat sommige delen relatief smal zijn. Een en ander dient goed met elkaar in verhouding te zijn. De uitwerking van de terugliggende gevelvlakken is nog onvoldoende inzichtelijk, net als de aansluiting van het gebouw op de belending aan de achterzijde.

De commissie adviseert zorgvuldig te kijken naar de fietstoegang in combinatie met het parkeren.

Alle installaties komen inpandig, maar de getekende installatieruimtes zijn erg minimaal. Het inpandig onderbrengen van alle installaties blijft ook voor de verdere uitwerking het uitgangspunt. De opdracht aan de architect om ook in het interieur elementen te ontwerpen is positief. Met name bij de grote glazen hoek in de smalle straat en bij de glazen dakopbouw is privacy een aandachtspunt. Inzichtelijk moet nog worden hoe de ruimte tussen de nieuwbouw en het monument wordt ingericht en hoe de gevels aan het binnengebied er precies uit gaan zien.

Het project voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.

Monumentenbeleid

Het gewijzigde project is op 3 november 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van het 'Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016'. De commissie heeft op hoofdlijnen een positief advies afgegeven.

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding

In het gewijzigde plan voor het appartementencomplex op het voormalige schoolplein naast het voormalige HES gebouw, is de aanpak voor de monumentale muur nagenoeg ongewijzigd. De muur wordt herbouwd met de bestaande materialen.

De centrale vraag is of met de herbouw van de monumentale muur de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument*

Conclusie

Door de slechte staat van de muur en de risico's voor het behoud van de muur tijdens de bouwwerkzaamheden is het akkoord om de muur te demonteren en te herbouwen met de bestaande materialen. De uitwerking van de monumentale muur is van groot belang voor het eindbeeld. De informatie mbt het achterliggende terrein en de gymzaal vallen buiten de beoordeling op het aspect monument.

Onderbouwing

Voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering en borging van het eindbeeld verduidelijkt moeten worden.

Overige beoordelingscriteria

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

Wat betekent dit voor u?

Het project is op hoofdlijnen positief beoordeeld. Verdere uitwerking en aanvulling kan plaatsen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de omgevingsvergunning zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zijn.

U kunt nu de omgevingsvergunning aanvragen via de website: www.omgevingsloket.nl. Informatie hierover vindt u op de website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/omgevingsvergunning/

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met **5.1, 2, e** op via telefoonnummer **5.1, 2, e**

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Centrum,

5.1, 2, e