

Voordracht voor de Staf Centrum Gebied West van 04 oktober 2021

Portefeuille
Agendapunt

Bouwen en Wonen (25)
Bo

Onderwerp

3 Conceptaanvragen voor de locatie rondom de hoek Raamplein/Raamstraat

Gevraagde beslispunten

1. Geen medewerking te verlenen aan een ondergrondse parkeergarage onder het binnenterrein.
2. Vast te blijven houden aan het advies op de conceptaanvraag uit 2016 wat betreft een ondergrondse parkeergarage onder de nieuwbouw op de hoek Raamplein/Raamstraat.
3. Kennis te nemen van de conceptaanvraag voor de gymzaal (gelegen in de Raamstraat).

Onderbouwing beslispunten

Voorgeschiedenis

De locatie op de hoek Raamplein/Raamstraat hoort bij het schoolplein van het voormalige schoolgebouw Raamplein 1. De locatie is onbebouwd en heeft de bestemming Tuin-2 met de bijzondere bepaling dat er 15 auto's geparkeerd mogen worden. Voor deze hoek zijn de afgelopen jaren verschillende initiatieven met het stadsdeel besproken voor bebouwing. Dit heeft in 2016 geleid tot een conceptaanvraag waar het dagelijks bestuur in principe mee heeft ingestemd (2018). Dit plan ging uit van bedrijvigheid in de plint met daarboven woningen en een ondergrondse parkeergarage. Omdat dit plan gevoelig lag in de buurt, heeft de initiatiefnemer in 2019 aangegeven de mogelijkheid te willen onderzoeken om samen met de buurt een alternatief plan te ontwikkelen. Vraag aan het stadsdeel was: wat zijn de randvoorwaarden als we ook naar mogelijkheden rondom de locatie kijken (zoals betrekken overige gebouwen en het onderkelderen van de binnentuin). In de staf is wat het onderkelderen van de binnentuin betreft het volgende besloten:

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 participatietraject 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 gedragen 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 haalbaar te maken).

Zie in de bijlage het betreffende stafstuk en de mail aan de initiatiefnemer.

Naar aanleiding van deze mail heeft de initiatiefnemer besloten om niet samen met de buurt een ander plan te ontwikkelen, maar om door te gaan met het plan voor bebouwing van de hoek waarvoor eerder de conceptaanvraag is ingediend. Behalve de bebouwing van de hoek zijn ook de voormalige gymzaal Raamplein 1A en het binnenterrein van het bouwblok bij de ontwikkeling betrokken.

Recent zijn er in dit kader 3 conceptaanvragen ingediend voor:

- Inrichten van de binnentuin en het realiseren van een parkeergarage onder de tuin met een entree vanuit de Raamstraat;

- Nieuwbouw op de bestemming Tuin-2 op de hoek Raamplein/Raamstraat (anders dan bij het plan uit 2016 nu zonder ondergrondse parkeergarage);
- Verbouwing van de voormalige gymzaal tot een woning.

De voornaamste wijzigingen t.o.v. het ontwerp uit 2016 zijn:

- In plaats van 5 woningen komen er 10 woningen in het gebouw op de hoek;
- De stallinggarage onder het gebouw (met 15 parkeerplekken) vervalt. In plaats daarvan wordt een ondergrondse stallinggarage op het binnenterrein gerealiseerd met 22 parkeerplekken voor de gebruikers van de omliggende gebouwen;
- De voormalige gymzaal wordt bij de ontwikkeling betrokken.

Parkeergarage onder de binnentuin

Sinds 2013 komt het idee voor een parkeergarage onder de binnentuin af en toe ter sprake. Hierbij een kort overzicht van de historie:

- 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 (zie bijlage). Dit heeft niet tot verdere planvorming geleid;
- In 2016 is een conceptaanvraag voor nieuwbouw op de hoek ingediend. In dit plan zat een ondergrondse 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 (zie hierboven).

Conceptaanvraag 2021:

Ambtelijk is er bezwaar tegen het verplaatsen van de parkeergarage naar het binnenterrein.

Ten eerste is de garage in strijd met het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor een ondergrondse garage is niet bedoeld voor deze situatie met een losse bebouwingsstructuur, maar voor een garage onder een tuin van een gesloten bouwblok (zie verder de bijlage met advies R&D). Daarnaast blijkt uit de onderbouwing bij de aanvraag dat er geen nieuw overleg met de buurt heeft plaatsgevonden. Een garage onder de binnentuin ondersteunt dus geen plan dat breed gedragen wordt in de buurt. Wat betreft een ruimtelijke verbetering: een garage onder de binnentuin betekent een ongewenste verdichting van het binnenterrein. De garage zal, ondanks de gronddekking van 1 meter, beperkingen opleveren voor de tuininrichting. Bovendien komt er een toegangsgebouw (lift) op het binnenterrein met een toegangsweg op maaiveldniveau (bestemming Groen en Tuin) met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners in de naastgelegen panden. Gezien dit alles is het niet te motiveren om op de hoek een gebouw zonder kelder op te richten en daarnaast nog een aparte ondergrondse garage toe te staan onder de binnentuin. Dat betekent een niet wenselijke dubbele verdichting van de tot Tuin bestemde gronden.

Nieuwbouw op de hoek Raamplein/Raamstraat

In een eerder plan dat in 2020 is ingediend nam het aantal woningen fors toe: van 5 in 2016 naar 18. Het beleid schrijft voor dat voor plannen met 11 of meer woningen, moet worden voldaan aan de 40-40-20 verdeling (40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector). Dit geldt ook voor particuliere initiatieven. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer in het huidige plan het aantal woningen verminderd tot 10 woningen. Omdat er voor dit plan een afwijking van het bestemmingsplan nodig is stellen we kwaliteitseisen aan deze woningen (in overleg met de portefeuillehouder en directie Wonen opgesteld): geen woningen onder de 60 m² (we hebben al te veel heel kleine woningen in

de binnenstad) en het moeten levensloopbestendige woningen zijn. Het plan lijkt daaraan te voldoen en ligt nu bij de directie wonen voor aan advies.

Aandachtspunten in het plan zijn nog: geluid, (fiets)parkeren, installaties en buitenruimtes. Hiervoor dient de initiatiefnemer het plan nog nader uit te werken en onderzoek uit te laten voeren. We verwachten dat we hier verder ambtelijk uit gaan komen.

Mocht het bestuur niet instemmen met een garage onder het binnenterrein (zie hierboven) dan is de kans groot dat de garage weer wordt opgenomen in het plan voor deze hoek. Het ambtelijk advies is om het eerdere advies op de conceptaanvraag uit 2016 in stand te houden, dus positief blijven staan tegenover een ondergrondse garage onder deze nieuwbouw.

Verbouwing van de voormalige gymzaal tot woning

Het gebruik 'wonen' past binnen het bestemmingsplan (bestemming Gemengd-1). De uitbouw/serre aan de tuinzijde is in strijd met het bestemmingsplan. Op gronden Tuin-1 is uitbreiding bebouwing niet toegestaan. De aangevraagde uitbreiding staat haaks op de doelstelling van het bestemmingsplan om de tot tuin bestemde gebieden zo open en groen mogelijk te houden. Er is dan ook geen aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bevoegdheidsgrondslag

Beslissen op aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (volgens de Wabo) is een bevoegdheid van het college van B&W. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het DB (zie bevoegdhedenregister in de Verordening op het lokaal bestuur, onder B.13). Het DB heeft de bevoegdheid ambtelijk ondergemandateerd (zie het Mandaatbesluit Centrum onder B.13).

Volgende processtappen

Ambtelijk reageren op de drie conceptaanvragen.

Advies / afstemming

De conceptaanvragen zijn aan de Integrale Tafel Westelijke Binnenstad besproken. Deze notitie is in samenwerking tussen R&D, Vergunningen en het gebied opgesteld.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-103017	1 Toelichting totaalplan Raamplein.pdf (pdf)
AD2021-103025	10 Mail over randvoorwaarden voor alternatief plan Raamplein hoek Raamstraat.pdf (pdf)
AD2021-103026	11 Toelichting ondergrondse parkeergarage Raamplein.pdf (pdf)
AD2021-103016	2 Raamplein situatietekening.pdf (pdf)
AD2021-103018	3 Raamplein ruimtelijk advies t.b.v. stafflap.pdf (pdf)
AD2021-103019	4 Toelichting nieuwbouw hoek Raamplein Raamstraat.pdf (pdf)
AD2021-103020	5 Stafflap 18 december 2017.pdf (pdf)
AD2021-103021	6 Advies conceptaanvraag 2018.pdf (pdf)
AD2021-103022	7 Toelichting gymzaal Raamplein.pdf (pdf)
AD2021-103023	8 Mail 2013 over garage.pdf (pdf)
AD2021-103024	9 Stafflap 2019 randvoorwaarden alternatief plan.pdf (pdf)
AD2021-102961	Staf Centrum Gebied West Voordracht (pdf)

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

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

Uitslag
