

RUIMTELIJK ADVIES CONCEPTAANVRAAG

Raamplein (Z2020-C129414) oprichten van een gebouw:

Dit advies is op hoofdlijnen en is gebaseerd op:

- het tekeningenboekje d.d. juni 2021
- de plattegrondtekening d.d. 18-06-2021

In 2018 was 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 (bouwwolume, 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 inbandige parkeervoorziening in de kelder van het gebouw te laten vervallen en in plaats hiervan een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein te realiseren. Over 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 in het vervolg worden voorgelegd aan het TAVGA.

Installaties

Het installatieconcept dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Er wordt benadrukt dat alle installaties in pandig 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 dicht bij de gevels gesitueerd mag worden. De getekende deur naar het dakvlak van het penthouse op de 5^e verdieping dient te vervallen.

cb 16-09-2021