

Raamplein/hoek Raamstraat (bespreking 26 maart 2021)

Aanwezig:

- 5.1, 2, e (medewerker vergunningen)
- 5.1, 2, e e (stedenbouwkundige)
- 5.1, 2, e 5.1, 2, e (gebiedsmakelaar)
- 5.1 5.1, 2, e (MVSA architecten)
- 5.1, 2, e (Fred Developers)
- 5.1, 2, e (Fred Developers)

Naar aanleiding van de conceptaanvraag zijn er een aantal punten waar het stadsdeel aandacht voor vraagt. Het betreffen ruimtelijke aspecten en het woningprogramma.

Ruimtelijke aspecten

In algemene zin willen we nogmaals benadrukken dat we voor een bouwplan op deze locatie moeten afwijken van het bestemmingsplan omdat de huidige bestemming Tuin-2 is. Het bebouwen van gronden met deze bestemming staan we in de binnenstad, waar groen schaars is, niet zomaar toe. In dit kader stellen we dan ook bijzondere kwaliteitseisen aan het plan. En in dit plan zien we een achteruitgaan in kwaliteit ten opzichte van het vorige plan. Dit zit 'm in de volgende punten:

- Wijziging entreegebied
In de eerdere versie was de ruimte achter de tuinmuur en de bedrijfsruimte vanuit de Raamstraat én vanuit het Raamplein bereikbaar. In het aangepaste ontwerp is de kant aan het Raamplein dichtgezet met een hekwerk en is de bedrijfsruimte op de begane grond alleen toegankelijk via de Raamstraat. T.o.v. het eerdere ontwerp verslechtert hierdoor de ruimtelijke relatie tussen gebouw en Raamplein. Insteek was juist dat het gebouw bijdraagt aan de levendigheid van het plein. Het fysiek afsluiten van de ruimte achter de tuinmuur – met als resultaat een doodlopende ruimte achter de muur – gaat ten koste van de beoogde ruimtelijke interactie tussen gebouw en plein.
- Buitenruimte begane grond aan Raamplein
De beoogde buitenruimte naast de entree van de woningen heeft geen enkele kwaliteit als verblijfsplek en zal in praktijk waarschijnlijk ook niet zodanig gebruikt worden. Een gemeenschappelijke buitenruimte in plaats van buitenruimtes per woning is een verslechtering t.o.v. het eerdere ontwerp.
- Installaties
In het aangepaste ontwerp wordt t.b.v. de installaties een volume op het trappenhuis toegevoegd. Deze vergroting van het gebouw t.o.v. het eerdere ontwerp is ruimtelijk niet akkoord.
- Gemeenschappelijke berging
Dit heeft geen kwaliteit.
- Algehele indruk
Het programma is te vol met te veel woningen en dat gaat ten koste van de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van het gehele plan.

Wat betreft woningprogramma

De belangrijkste wijziging in het plan bestaat er uit dat er niet langer 5 grote woningen worden gerealiseerd, maar dat er 18 woningen in het plan zitten. In de Woonagenda 2025 is als stedelijk uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middel dure woning en 20% als dure huur- of koopwoning. Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond waarbij meer dan 10 woningen worden gerealiseerd. En dat is hier het geval. Dat betekent dat dit plan met 18 woningen moet bestaan uit 40 % sociaal, 40% middeldure huur en 20% vrije sector (koop of huur). Volledige verkoop van de appartementen is niet aan de orde. Hierbij moeten er in principe gescheiden entrees zijn voor de sociale woningen en de vrije markt woningen.

NB: in het overleg kwam naar voren dat er medio 2020 een aanpassing in het beleid is geweest, zie bijgaande link: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-144760.html?utm_campaign=20200610&utm_source=attenderingsmakelaar&utm_medium=email&utm_term=gemeente_amsterdam&utm_content=over_uw_buurt

Hierin staat dat bij particulier *transformaties* waarbij minder dan 30 woningen zijn betrokken, afgeweken *kan* worden van de beleidsregel. Wij hebben navraag gedaan bij de directie wonen hoe deze beleidswijziging zich verhoudt tot dit plan. Daar is uit gekomen dat het hier niet om een transformatie gaat maar om nieuwbouw en dat daarom de 40-40-20 regel in beginsel voor dit plan overeind blijft als er meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.

Kortom, in een plan met minder woningen (max 10) worden geen eisen gesteld aan het woningprogramma vanuit de Woonagenda 2025. Zoals hiervoor ook gezegd stellen we wel eisen aan het plan om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Dat houdt in dat wij willen dat de woningen voldoende kwaliteit hebben (zoals een eigen buitenruimte en eigen berging), dat de nieuw toe te voegen woningen bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod in de binnenstad (dat wil zeggen dat ze minimaal 60 m² groot moeten zijn, want daar is een tekort aan/behoefte aan) en dat de woningen ook geschikt zijn voor ouderen, dus levensloopbestendig (ook daar is grote behoefte aan in de binnenstad).

Verdere aandachtspunten:

- Na dat het definitie programma bekend is moet nog onderzocht worden of het plan voldoet aan het geluidsbeleid en het beleid voor auto- en fietsparkeren.
- In de onderbouwing bij het plan moet een paragraaf over participatie worden opgenomen. Hoe is het overleg over het (eerdere) plan verlopen en hoe is rekening gehouden met opmerkingen uit de buurt.
- Parkeren: met het bebouwen van de locatie vervalt aanduiding: parkeren toegestaan. Dit betekent dat er niet meer geparkeerd mag worden, ook niet in de binnentuin achter het pand Raamplein 1.
- Planschaderisicoanalyse (niet besproken in het overleg, maar wel goed om hier vast te benoemen): bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een planschaderisicoanalyse worden toegevoegd t.b.v. de planschade- dan wel anterieure overeenkomst.

Verdere plannen voor het terrein

Naast dit plan zijn er ook ideeën van de initiatiefnemer om een parkeergarage onder de binnentuin te realiseren en om de gymzaal her te ontwikkelen. Het stadsdeel wil graag meer zicht krijgen op deze planvorming om ook goed het plan voor de hoek locatie te kunnen beoordelen. Er is afgesproken dat het stadsdeel op korte termijn een planning voor de verschillende plandelen ontvangt en dat voor deze plandelen conceptaanvragen worden ingediend.