

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder en het m.e.r. beoordelingsbesluit voor het project Raamplein/hoek Raamstraat

Inhoudsopgave

Algemene opmerkingen	2
Behandeling zienswijzen	4
1. <u>Formele aspecten</u>	4
2. <u>Onderwerpen van gelijke aard en strekking en reactie daarop</u>	6
2.1 Zwaarwegend maatschappelijk belang	6
2.2 Ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing bouwplan	11
2.3 Welstandstoets	15
2.4 Privacy, uitzicht en bezonning	18
2.5 Gemeentelijk groenbeleid	24
2.6 Grondwaterneutrale kelders	29
2.7 Besluitvormingsproces	37
3. <u>Beantwoording individuele zienswijzen</u>	40
4. <u>Conclusie</u>	81

Algemene opmerkingen

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 14 juli 2022 is een aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk OLO 7013961 ingediend bij de Gemeente Amsterdam voor het oprichten van een gebouw met 10 woningen, bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden, een inpandige fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage op de locatie Raamplein/hoek Raamstraat in Amsterdam. De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Westelijke binnenstad". Omdat er geen toereikende binnenplanse afwijkmogelijkheid is waarmee alsnog een omgevingsvergunning voor het plan kan worden verleend en het aangevraagde plan ook niet kan worden vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling, kan slechts met een zogenoemde buitenplanse afwijking worden meegewerkt aan omgevingsvergunningverlening (artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., aanhef en onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Het overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning vóór die datum is ingediend, is de Wabo met de onderliggende regelingen nog van toepassing. Dit volgt uit artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Het overgangsrecht regelt ook dat het oude recht op een hogere-waarde besluit van toepassing blijft als de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. Dit is geregeld in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet en is aangevuld met artikel 3.5, lid 1, onder b (voor wegen) van de Aanvullingswet geluid.

Het overgangsrecht voor het M.E.R. beoordelingsbesluit sluit ook aan bij het overgangsrecht voor het besluit over de aanvraag omgevingsvergunning. Een mer-beoordelingsbesluit (artikel 7.17, lid 1, Wm) waarvan kennis is gegeven, geldt als een beoordeling als bedoeld in artikel 16.43, lid 2, van de Omgevingswet. Dit staat in artikel 4.95 van de Invoeringswet Omgevingswet.

Gecoördineerde terinzagelegging en bekendmaking van (ontwerp)besluiten

Ingevolge artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 3.8 van de toenmalige Wet ruimtelijke ordening; ingevolge artikel 3.5 lid 1 onder b, onder 1° van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet in samenhang met artikel 110c van de toenmalige Wet geluidhinder; en ingevolge artikel 7.17 van de Wet milieubeheer hebben vanaf 25 september 2025 gedurende een termijn van zes weken, gecoördineerd ter inzage gelegen:

- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het project Raamplein/hoek Raamstraat met de daarop betrekking hebbende stukken voor het oprichten van een gebouw met 10 woningen, bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden, een inpandige fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage op de locatie Raamplein/hoek Raamstraat in Amsterdam.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen aan de (zuid)westzijde van de geplande nieuwbouw vanwege het tram- en busverkeer op de Marnixstraat, worden overschreden. Omdat geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere geluidwaarden van maximaal 56 dB vast te stellen vanwege verkeerslawaaai van de Marnixstraat.
- En het M.E.R. beoordelingsbesluit. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling op de locatie Raamplein/hoek Raamstraat is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Hiertoe heeft vooraf, op 24 september 2025, een gecoördineerde publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Amsterdam en op www.officielebekendmakingen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om de (ontwerp)besluiten en bijbehorende stukken zowel op papier als via internet te raadplegen. Daarnaast is eenieder in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van zes weken een zienswijze in te dienen.

Aanvullend hierop is in de omgeving van de projectlocatie bij ongeveer 480 adressen een brief verspreid waarin bewoners en ondernemers uitgenodigd zijn om een zienswijze kenbaar te maken. Met deze brief zijn bewoners en ondernemers tevens op de hoogte gesteld van een technische sessie voor de stadsdeelcommissie Centrum op 14 oktober 2025 waar belanghebbenden bij aanwezig konden zijn. Naar aanleiding van deze brief konden belanghebbenden zich aanmelden om in het verdere proces via e-mail op de hoogte gehouden te worden van belangrijke stappen zoals de besprekingen van het bouwplan bij de stadsdeelcommissie en inspraakmogelijkheden bij de stadsdeelcommissie. De technische sessie heeft plaatsgevonden tijdens de ter inzage termijn om ook de belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren.

Nota van beantwoording

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden en m.e.r. beoordelingsbesluit (met ingang van 25 september 2025 voor een periode van zes weken) zijn 47 zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording vatten burgemeester en wethouders de ontvangen zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden en m.e.r. beoordelingsbesluit samen en beantwoorden zij die. De beantwoording van de zienswijzen vormt als geheel een verdere verantwoording en motivering van de keuze om van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad" af te wijken. Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, geeft het college van burgemeester en wethouders zoveel mogelijk één antwoord op die gezamenlijke zienswijze(n) of verwijzen zij naar andere beantwoording. Ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang worden gelezen.

Behandeling zienswijzen

1. Formele aspecten

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden en m.e.r. beoordelingsbesluit (met ingang van 25 september 2025 voor een periode van zes weken) zijn 47 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn per post of e-mail tijdig ingekomen en twee zienswijzen zijn op respectievelijk 12 januari 2026 (Adressant 41) en 22 januari 2026 (Adressant 39) nader aangevuld.

Zienswijzen zijn ontvangen van:

	Datum zienswijze	Beantwoording in de tabel -zie hoofdstuk 3 van deze nota- onder:
Adressant 1	02-10-2025	1
Adressant 2	02-10-2025	1
Adressant 3	02-10-2025	1
Adressant 4	04-10-2025	1
Adressant 5	08-10-2025	1
Adressant 6	12-10-2025	1
Adressant 7	14-10-2025	1
Adressant 8	14-10-2025	1
Adressant 9	21-10-2025	1
Adressant 10	22-10-2025	1
Adressant 11	26-10-2025	1
Adressant 12	01-11-2025	1
Adressant 13	03-11-2025	1
Adressant 14	03-11-2025	1
Adressant 15	03-11-2025	1
Adressant 16	03-11-2025	1
Adressant 17	04-11-2025	1
Adressant 18	05-11-2025	1
Adressant 19	02-10-2025	1a
Adressant 20	05-10-2025	1b
Adressant 21	08-10-2025	1c
Adressant 22	16-10-2025	1d
Adressant 23	17-10-2025	1e
Adressant 24	29-10-2025	1f
Adressant 25	03-11-2025	1g
Adressant 26	04-11-2025	1h
Adressant 27	25-09-2025	2
Adressant 28	30-9-2025	3
Adressant 29	06-10-2025	4
Adressant 30	06-10-2025	5

Adressant 31	09-10-2025	6
Adressant 32	24-10-2025	7
Adressant 33	25-10-2025	8
Adressant 34	27-10-2025	9
Adressant 35	29-10-2025	10
Adressant 36	03-11-2025	11
Adressant 37	03-11-2025	12
Adressant 38	03-11-2025	13
Adressant 39	03-11-2025	14
	22-01-2026	14a aanvulling
Adressant 40	03-11-2025	15
Adressant 41	03-11-2025	16
	12-01-2026	16a aanvulling
Adressant 42	03-11-2025	17
Adressant 43	03-11-2025	18
Adressant 44	04-11-2025	19
Adressant 45	04-11-2025	20
Adressant 46	04-11-2025	21
Adressant 47	04-11-2025	22

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op onderwerpen uit verschillende zienswijzen die van gelijke aard en strekking zijn.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 de individuele beantwoording van de zienswijzen. Omdat veel onderwerpen in de zienswijzen gerelateerd zijn aan de onderwerpen die in hoofdstuk 2 worden behandeld, wordt in hoofdstuk 3 veelal volstaan met een verwijzing naar de relevante paragrafen in hoofdstuk 2.

Voor beide hoofdstukken geldt dat de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang moet worden gelezen.

2. Onderwerpen van gelijke aard en strekking

De adressanten brengen in verschillende bewoordingen de volgende bezwaren onder de aandacht:

2.1. Zwaarwegend maatschappelijk belang

Samenvatting zienswijzen

De geplande nieuwbouw wordt in de zienswijzen bekritiseerd vanwege het ontbreken van een zwaarwegend maatschappelijk belang (in sommige zienswijzen ook algemeen belang genoemd). Door de adressanten wordt hiervoor onder meer verwezen naar art. 2.12 lid 1 Wabo. Het project omvat slechts 10 luxe huurwoningen, waarmee de ontwikkelaar bewust de 40-40-20-regeling omzeilt. Er is geen aantoonbare behoefte aan dit type woningen of de voorgestelde creatieve werkruimte. De plannen dragen niet bij aan betaalbare woningbouw, vergroening of de Woonagenda van de gemeente. In plaats daarvan wordt het project gezien als particulier winstbejag, zonder maatschappelijke meerwaarde. Tegenstanders pleiten voor alternatieven zoals groenvoorzieningen, die beter aansluiten bij de behoeften van de buurt en het beschermd stadsgezicht.

Beantwoording

a. Wettelijk toetsingskader

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum is namens het college van B&W van de gemeente Amsterdam bevoegd om, bij strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De beslissing om 'bouwen en gebruiken' in strijd met het bestemmingsplan toe te staan, is een discretionaire bevoegdheid van het dagelijks bestuur. Anders dan door adressanten herhaaldelijk gesteld, is binnen het toepasselijk wettelijk kader niet bepaald dat alleen mag worden meegewerkt aan omgevingsvergunningverlening indien het aangevraagde bouwplan bijdraagt aan het oplossen van of voorziet in zwaarwegend maatschappelijk belang (zie bijv. uitspraak RvSt d.d. 14 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:515). De norm die hier wel geldt is dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Deze norm van een goede ruimtelijke ordening omvat vele aspecten en beschermt een breed scala aan ruimtelijk relevante belangen. Zo omvat de norm onder meer het belang van individuele omwonenden bij het behoud van een goed leef-, woon-, werk- en ondernemingsklimaat. Daarnaast beschermt deze norm ook algemene belangen, zoals het behoud van cultuurhistorische waarden of in beleid vastgestelde doelstellingen. Daarbij staat centraal de beoordeling of de verlening van de omgevingsvergunning vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Het afwegingsproces dat hier heeft plaatsgevonden wordt omschreven in de Ruimtelijke onderbouwing en wordt ook hieronder, onder b, toegelicht. Ook op andere plekken in deze Nota wordt het afwegingsproces inzichtelijk gemaakt en toegelicht waarom dit bouwplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

b. Het algemeen afwegingsproces

De projectlocatie bevindt zich op de hoek van het Raamplein en de Raamstraat, in het zuidelijke deel van de Jordaan.

De projectlocatie is grotendeels bestemd als 'Tuin-2', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' en met een maatvoeringsaanduiding: 'maximaal aantal parkeerplaatsen: 15'. Een kleine strook van de projectlocatie heeft de bestemming 'Tuin-1'. Daarnaast heeft de projectlocatie, ter plaatse van de te slopen aanbouw van het naastgelegen gymnastiekgebouw, de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en de maatvoeringsaanduiding: 'maximum bouwhoogte: 13 meter; maximum goothoogte: 11 meter'. Voor de sloop van de aanbouw ten behoeve van het bouwplan is in 2023 een sloopvergunning verleend (OLO-nummer 7180435).

De adressanten stellen dat bij de vraag of van de bestemming 'Tuin-2' kan worden afgeweken, geen of onvoldoende afweging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen (woon- en groen)belang en het individuele belang van de initiatiefnemer. Volgens de adressanten zal de afweging moeten leiden tot de conclusie dat het belang om betaalbare woningen en/of een groene bestemming te realiseren, zwaarder weegt dan het individuele belang van de initiatiefnemer om woningen in een duurder woonsegment te realiseren. Alleen bij realisatie van betaalbare woningen kan volgens de adressanten van de bestaande tuinbestemming worden afgeweken. Ter onderbouwing stellen de adressanten dat woningen in een duur woonsegment niet bijdragen aan de behoefte aan betaalbare en gemengde woningbouw, zoals vastgelegd in de Woonagenda en de Nationale Omgevingsvisie. Daarnaast wordt volgens de adressanten de 40-40-20-regeling door de aanvrager bewust omzeild en is er geen aantoonbare behoefte aan de voorgestelde creatieve werkruimte. Het project zou enkel het private winstbelang van de ontwikkelaar dienen en geen maatschappelijke meerwaarde bieden. Hierdoor, zo stellen de adressanten, ontbreekt de maatschappelijke rechtvaardiging om van het bestemmingsplan af te wijken.

Het college heeft bij deze aanvraag ervoor gekozen om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid en heeft het bouwplan, op basis van de Ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende stukken, ruimtelijk aanvaardbaar geacht en geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Hoe het algemeen afwegingsproces heeft plaatsgevonden volgt hieronder.

Aan het besluit van het college om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid is een jarenlang overlegtraject tussen de initiatiefnemer en de gemeente voorafgegaan. Een tijdlijn met verschillende initiatieven is als **bijlage 1** bij deze Nota gevoegd. Deze tijdlijn is in oktober 2025 gedeeld met en mondeling toegelicht aan de stadsdeelcommissie en omwonenden tijdens de technische sessie van het bouwplan in de vergadering van de stadsdeelcommissie van 14 oktober 2025.

De verschillende plannen die in de loop der jaren zijn besproken, worden hieronder kort weergegeven:

- Het eerste initiatief betrof de realisatie van een dansschool (2012). De betreffende dansschool heeft uiteindelijk een andere locatie gevonden.
- Het tweede initiatief zag op de realisatie van 5 woningen (conceptaanvraag 2016), hierop is positief geadviseerd vanuit de gemeente (2018).
- De initiatiefnemer heeft vervolgens een conceptaanvraag ingediend voor 18 woningen (2020). Hierop is vanuit de gemeente negatief geadviseerd. Het programma met 18 woningen werd als te vol beoordeeld. De kwaliteit van het bouwplan ging hierdoor te veel achteruit (dit was ook de conclusie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Een plan met meer kwaliteit en dus minder woningen moest het uitgangspunt zijn om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarop vanuit de gemeente voorwaarden ontvangen waaronder het college bereid was medewerking te verlenen aan de afwijking van het planologisch regime. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de woningbehoefte in de binnenstad. De voorwaarden zijn opgesteld in overleg met de portefeuillehouder binnen het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum en de directie Wonen:
 - Woningen moeten voldoende kwaliteit hebben (eigen buitenruimte en eigen berging);
 - woningen moeten bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod in de binnenstad (minimaal 60 m² groot);
 - woningen moeten ook geschikt zijn voor ouderen, dus levensloopbestendig (ook grote behoefte aan).
- De initiatiefnemer heeft op basis van voornoemde voorwaarden een nieuwe conceptaanvraag ingediend voor de realisatie van 10 woningen (samen met een creatieve bedrijfsruimte en een ondergrondse parkeergarage). Het bouwplan voldeed aan de eerder gestelde voorwaarden en hierop is vanuit de gemeente positief geadviseerd (2021).

- In vervolg hierop is de onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd die toeziet op het oprichten van een gebouw met 10 woningen, bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden, een inpandige fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage (2022).

Uit het voorgaande overzicht blijkt dat het aangevraagde bouwplan het resultaat is van jarenlang overleg over de invulling van de locatie en dat het voldoet aan de door de gemeente gestelde (kwaliteits)eisen waaraan woningen op deze locatie moeten voldoen. Het beeld dat in de zienswijzen wordt geschetst, namelijk dat de initiatiefnemer uit zelfverrijking het gemeentelijk (woon)beleid welbewust ontduikt, wordt niet (h)erkend.

Bij de beoordeling of het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is ook getoetst aan het Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid, waarin o.a. maatschappelijke vraagstukken zoals wonen zijn vastgelegd. Daarnaast is, in relatie tot de cultuurhistorische waarden, getoetst aan de (plan)regels van het beschermd stadsgezicht (met inachtneming van de Unesco Werelderfgoed waarden) en de welstandsregels. De uitgebreide toetsing aan het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorische waarden is uiteengezet in hoofdstuk 2 van de Ruimtelijke onderbouwing.

Hieronder wordt specifiek ingegaan op het woonbeleid van de gemeente Amsterdam nu adressanten aangeven dat de behoefte aan betaalbare woningen op basis van het beleid zwaarder zou moeten wegen dan het belang van de initiatiefnemer bij de aangevraagde woningen in een hoger woonsegment.

Het Woonbeleid

De Woonagenda Amsterdam 2025 en het Woonakkoord 2021-2025 sluiten het realiseren van woningen in een duurder woonsegment niet uit. In het beleid ligt wel de nadruk op het toegankelijk maken van de stad voor midden- en lagere inkomens. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op algemene doelen voor woningbouw, betaalbaarheid en het creëren van een evenwichtige woningvoorraad in Nederland. De NOVI benadrukt het belang van een betaalbare woningvoorraad voor alle inkomensgroepen en pleit voor een evenwichtige verdeling van woningen in verschillende prijsklassen, zodat er voldoende aanbod is voor lage-, midden- en hoge inkomens.

Het woonbeleid waarnaar adressanten verwijzen en waaraan is getoetst, bevat geen verbod op de realisatie van uitsluitend woningen in een duurder woonsegment bij minder dan 11 woningen. Evenmin stelt het beleid dat alleen van een (tuin)bestemming kan worden afgeweken bij de realisatie van betaalbare of sociale huurwoningen. De verdeling 40-40-20 (40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 20 procent vrije sector) geldt als uitgangspunt voor projecten met meer dan 10 woningen waarbij een aanpassing van het erfpachtcontract en/of bestemmingsplan nodig is. Dit is hier niet van toepassing.

Kortom: Het college beslist op een aanvraag omgevingsvergunning zoals die is aangevraagd. De grondslag van de aanvraag van de onderliggende vergunning mag niet worden verlaten. Bij de beoordeling van de aanvraag weegt het college onder meer het vigerend beleid mee uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Uit de beoordeling die heeft plaatsgevonden volgt dat het bouwplan niet in strijd is met enig relevant (woon)beleid. Er is geen (woon)beleid dat toevoeging van minder dan 11 woningen in een duurder woonsegment, uitsluit.

Ladder duurzame verstedelijking

Gezien de omvang van het bouwplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De *Ladder voor duurzame verstedelijking* hoeft niet doorlopen te worden (zie ook subagraaf 5.1.2 van de Ruimtelijke onderbouwing). Echter dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond te worden.

De vraag naar woningen in een duurder woonsegment is in Amsterdam al jaren hoog en de verwachting is dat de vraag naar woningen alleen maar zal toenemen.

In het Woonakkoord, dat tussen de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland is gesloten, is een jaarlijkse productie van 15.000 woningen, als uitgangspunt genomen. Met de realisatie van de beoogde woningen wordt een bijdrage geleverd aan de afgesproken jaarlijkse productie van woningen.

Ook uit het gemeentelijke beleid (paragraaf 2.4 van de Ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat er behoefte is aan extra woningen en dat de woningbouwstrategie uitgaat van verdichting: het toevoegen van woningen en andere functies binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de genoemde beleidsparagraaf volgt tevens dat sprake is van een behoefte aan gemengde woon-werklocaties waarin in flexibele werkruimten wordt voorzien. Het realiseren van flexibele ruimten leidt tot de mogelijkheid om goed in te kunnen spelen op de economische dynamiek. Naast de woningen voorziet het programma in circa 205 m² b.v.o. aan creative spaces. Bij de creative spaces kan gedacht worden aan kleine ateliers en lezing- en workshopruimtes, maar ook aan flexibele werkplekken, co-working plekken en kantoorfuncties. Gezien de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van culturele voorzieningen en creatieve instellingen, sluit dit programma goed aan.

Door het college is hier voorkeur gegeven aan kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige woningen in plaats van kwantitatief meer woningen met een veel kleiner woonoppervlak en zonder een buitenruimte en een berging. Mede gelet op het feit dat de vraag naar dure woningen in Amsterdam een substantieel deel uitmaakt van de totale woonbehoefte, welke laatste op zichzelf genomen al ongekend hoog is, is het college van mening dat het in redelijkheid een groot belang heeft kunnen toekennen aan het realiseren van de door vergunninghouder aangevraagde ontwikkeling. De nut en noodzaak van de ontwikkeling is hiermee aangetoond.

c. Afwijken van de bestemming 'Tuin-2'

Zoals eerder in deze Nota aangegeven kent de norm van een goede ruimtelijke ordening vele aspecten en strekt deze tot bescherming van een breed scala aan ruimtelijk relevante belangen. Het bouwplan voldoet naar de mening van het college aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder worden de feiten en omstandigheden besproken die zijn betrokken bij de afweging om al dan niet af te wijken van het hoofduitgangspunt van de planregels, namelijk dat de tot 'Tuin-2' bestemde gronden niet bebouwd mogen worden.

In de zienswijzen wordt nadrukkelijk het standpunt ingenomen dat alleen van de bestemming 'Tuin-2' kan worden afgeweken als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk (algemeen) belang. Naast het betaalbare woonsegment zien adressanten het behoud of toevoegen van groen/tuin ook als een zwaarwegend maatschappelijk belang dat zwaarder zou moeten wegen dan het realiseren van nieuwbouw binnen een duur woonsegment. Zij wijzen erop dat de stad zeer verdicht is en dat er daarom meer groen nodig is.

In paragraaf 4.2 van de Ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen van het bestemmingsplan voorzien van een uitvoerige motivering. Deze motivering maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Op basis hiervan heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij naast het woon- en leefklimaat van omwonenden, ook het volgende is betrokken:

- Het grootste deel van het beoogde gebouw bevindt zich op gronden met de bestemming 'Tuin-2'. Deze bestemming is planologisch toegekend aan niet-openbare, onbebouwde gronden die, in tegenstelling tot de als 'Tuin-1' bestemde gronden, direct grenzen aan de openbare ruimte. Het andere verschil met de bestemming 'Tuin-1' is dat de maximaal toegestane hoogte van erfafscheidingen slechts 1,0 meter bedraagt (behalve vergunde aanwezige erfafscheidingen), met als doel het zicht op tuinen, met name voortuinen, te waarborgen. In dit geval is echter geen sprake van een voortuin of een tuin, maar van een bestraat parkeerterrein dat grotendeels wordt omgeven door een hoge tuinmuur.

- Onbebouwde gronden die aan de openbare ruimte grenzen en waarop al geparkeerd mocht worden met een parkeervergunning op basis van de tot 2013 geldende Garageverordening en nog geparkeerd werd ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”, zijn voorzien van een bestemming ‘Tuin-2’ met een aanduiding voor parkeren. Deze combinatie sloot binnen de gekozen systematiek het beste bij de feitelijke situatie aan. De indertijd gekozen plansystematiek kent geen aparte bestemming voor parkeren of een parkeerterrein. Bij toepassen van een andere plansystematiek zou deze locatie aan het Raamplein/Raamstraat indertijd niet een tuinbestemming maar een parkeerbestemming hebben gekregen.
- Het parkeerterrein is bestraat met klinkers en feitelijk ingericht voor het parkeren van 13 auto’s. Op basis van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid zijn 5 van deze parkeerplaatsen toegewezen aan gebruikers van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool op Raamplein 1. Door deze inrichting en de vastgelegde erfdienstbaarheid zijn de komende jaren, en zelfs decennia, ondanks de bestemming ‘Tuin-2’ geen andere ontwikkelingen te verwachten. De aanleg van (meer) groenvoorzieningen is niet reëel.
- Door het huidige gebruik en de bebouwingssituatie (hoge tuinmuur) is geen sprake van openheid en bestaat er een zeer beperkte zichtrelatie tussen de openbare ruimte en het parkeerterrein (spijlenhek en een slagboom).
- Een onbebouwde hoek in een bouwblok is atypisch voor een bouwblok binnen de Jordaan / Grachtengordel. Met het bebouwen van de nu nog open hoek wordt aangesloten op het stedenbouwkundige principe van het gesloten bouwblok, kenmerkend voor de Jordaan en de grachtengordel bij de Derde en Vierde uitleg (17de eeuw). Door de nieuwbouw en de te behouden tuinmuur ontstaat er een gevelwand in de open hoek van het Raamplein. Het Raamplein krijgt hiermee aan deze hoek een volwaardige pleinwand en wordt daardoor ruimtelijk ontsloten.
- De behoefte aan woningen in Amsterdam, in welk segment dan ook, is ongekend groot. Met deze nieuwbouw worden aan de Amsterdamse woningvoorraad 10 kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige woningen toegevoegd. Met de realisatie van de beoogde woningen wordt een bijdrage geleverd aan de afgesproken jaarlijkse productie van woningen. Dit volgt uit het gemeentelijk beleid en de woningbouwstrategie die uitgaat van verdichting: het toevoegen van woningen en andere functies binnen bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, voegt woningen toe en past binnen de woningbouwstrategie die uitgaat van verdichting.

Conclusie

Er is geen expliciete rechtsnorm zoals maatschappelijk of algemeen belang op basis waarvan de onderhavige omgevingsvergunning op zichzelf geweigerd zou moeten worden. Voorwaarde voor de vergunningverlening is dat de activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Alle van belang zijnde ruimtelijke aspecten zijn inzichtelijk gemaakt in de Ruimtelijke onderbouwing en bij de beoordeling en belangenafweging betrokken, waaronder ook het vigerend beleid.

Het realiseren van nieuwbouw op deze locatie sluit aan bij de stedenbouwkundige hoofddopzet van de Jordaan, die grotendeels bestaat uit gesloten bouwblokken. Het sluiten van het bouwblok past in de stedenbouwkundige context van de westelijke binnenstad.

Daarom is geoordeeld dat het goed voorstelbaar is om af te wijken van het hoofduitgangspunt van de planregels dat de tot ‘Tuin-2’ bestemde gronden niet bebouwd mogen worden. De stedenbouwkundige context zal hieronder (2.2) verder besproken worden.

De zienswijzen leiden niet tot een weigering of aanpassing van het ontwerpbesluit.

2.2. Ruimtelijke / stedenbouwkundige inpassing bouwplan

Samenvatting zienswijzen

Adressanten van zienswijzen stellen zich algemeen op het standpunt dat het ontwerp niet past bij de kleinschalige, historische bebouwing en dat het de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen monument (het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool op Raamplein 1) schaadt. Ook wordt aangegeven dat de hoogte, gevelindeling en materialisering niet in harmonie zijn met het Beschermd Stadsgezicht. Uit het positieve advies van Commissie Omgevingskwaliteit blijkt dat dit niet toeziet op de stedenbouwkundige aspecten, maar alléén op de vormgeving van het gebouw.

Het plangebied is historisch onbebouwd gebleven. Bebouwing zou de woonkwaliteit in de smalle Raamstraat aantasten door vermindering van daglicht en verkeerstoename, ondanks de nabijheid van openbaar vervoer.

Het rijksmonument, de voormalige Openbare Handelsschool van architect J.B. Springer (1899-1901), is een vrijstaand classicistisch gebouw met een symmetrische gevel. Nieuwbouw moet:

- *Visueel los staan van het monument.*
- *Achter de rooilijn blijven om de tuinmuur te behouden.*
- *Lager zijn dan het monument (maximaal 13 meter, niet 20 meter).*

Het huidige bouwplan voldoet niet aan deze eisen en schaadt de cultuurhistorische waarden. De gemeente wordt verweten te toegeeflijk te zijn.

Het bouwplan tast de monumentale waarden van het rijksmonument aan, zelfs als de tuinmuur behouden blijft. Het classicistische schoolgebouw heeft een symmetrische gevel en een sterk monumentaal karakter door zijn vrijstaande positie.

Beantwoording

Dit gedeelte van de Nota van beantwoording richt zich op de stedenbouwkundige inpassing van het aangevraagde bouwplan. De beantwoording van zienswijzen die betrekking hebben op de welstandstoets is terug te vinden in paragraaf 2.3.

a. Wie toetst de stedenbouwkundige inpasbaarheid?

De toets of het bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is, wordt in verschillende zienswijzen aangehaald als een toetsingsbevoegdheid van de welstandsc commissie (tijdens de behandeling van de aanvraag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), nu Commissie Omgevingskwaliteit (COK)). Dit is echter niet juist. Onder 2.3.a van deze Nota wordt het toetsingskader van de welstandsc commissie uiteengezet. De stedenbouwkundige inpasbaarheid wordt beoordeeld door een stedenbouwkundige van de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van de Gemeente Amsterdam. In het onderhavig bouwplan heeft de toetsing plaatsgevonden door een senior stedenbouwkundige en is het bouwplan meermaals intern besproken in een breed team van stedenbouwkundigen en een architectuurhistoricus, gespecialiseerd in de stedenbouwkundige ontwikkelingsgeschiedenis van de Amsterdamse binnenstad. De betrokken stedenbouwkundige en architectuurhistoricus hebben ruime ervaring met de beoordeling van complexe bouwprojecten in de binnenstad.

b. Stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de cultuurhistorische waarden

In de loop van de geschiedenis heeft de locatie, sinds deze onderdeel werd van de stad (Derde Uitleg van Amsterdam), een aantal ingrijpende veranderingen ondergaan. Stedenbouwkundig gezien was het voltooiën van de grachtengordel (Vierde Uitleg) de meest ingrijpende verandering. Hierdoor kwam de locatie niet langer aan de rand van de stad te liggen, maar werd deze onderdeel van een bouwblok. Dit bouwblok werd verkaveld op een vergelijkbare manier als andere bouwblokken in de grachtengordel, met

één significant verschil: de kavels aan de zuidwestelijke zijde kregen, in afwijking van de andere helft van het bouwblok en andere bouwblokken in de grachtengordel, een grotere kavelmaat en een onregelmatige verkaveling. Het feit dat de projectlocatie uiteindelijk onbebouwd bleef en op een andere manier werd ingevuld, was geen bewuste keuze, maar het gevolg van specifieke omstandigheden in de loop van de geschiedenis. Het openhouden van de hoek aan het Raamplein was in ieder geval nooit een bewuste stedenbouwkundige keuze.

Ook het gebouw van de Openbare Handelsschool geeft aanwijzingen dat er bij het ontwerp, eind 19e eeuw, rekening mee werd gehouden dat het toen ontworpen schoolplein op een later moment bebouwd zou kunnen worden. Zoals ook wordt geconstateerd in het artikel van David Mulder ([Bebouwing Raamplein \(David Mulder\) - Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad](#)), en dat als ingevoegd in de zienswijze van Adressant 41 moet worden beschouwd, is de zijgevel die naar het schoolplein is gericht veel soberder uitgevoerd en vrijwel zonder raamopeningen, in tegenstelling tot de zijgevel aan de Passeerdersgracht. Ook in de omschrijving van de aanwijzing als rijksmonument is vermeld dat de zijgevel aan de zijde van de Raamstraat zeer sober is uitgevoerd.

In een zienswijze wordt gesteld dat het monumentale karakter van het pand, met een symmetrische gevelopbouw, afhankelijk zou zijn van het feit dat het gebouw vrijstaand is. Deze redenering wordt niet gevolgd. Er zijn immers ook andere monumentale gebouwen van vergelijkbare schaal in de grachtengordel die deel uitmaken van een bouwblok en waarvan de voorgevel direct grenst aan andere panden, zoals het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht 432-436 en het voormalige Prinsengrachtziekenhuis aan de Prinsengracht 769 (die overigens niet volledig symmetrisch zijn). Daarnaast geldt dat in de omschrijving van de aanwijzing als rijksmonument er geen waarde is toegekend aan de vrijstaande ligging van het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool.

De symmetrie van de voormalige Openbare Handelsschool betreft uitsluitend de voorgevel. Door de aangevraagde nieuwbouw verandert niets aan deze compositie. Bovendien is het, zoals beschreven in het door Adressant 41 aangehaald artikel van David Mulder, niet ondenkbaar dat de nagenoeg blinde zijgevel anticipeerde op een mogelijke uitbreiding. Mede daarom tast de nieuwbouw de architectonische ontwerpqualiteiten van het monument niet aan.

In een zienswijze wordt verder gesteld dat een eventueel gebouw niet in de rooilijn gesitueerd zou moeten zijn, maar daarachter, om de tuinmuur en de stedenbouwkundige context te respecteren. Bij het aangevraagde gebouw op het voormalige schoolplein wordt de historische tuinmuur behouden. Echter, het behoud van de tuinmuur is niet het enige aspect dat hier van belang is. Een van de belangrijkste kenmerken van de grachtengordel is dat gebouwen zijn opgericht in de voorgevelrooilijn, dus op de grens tussen het kavel en de openbare ruimte. Afwijken van dit principe zou de kernwaarden van dit stedenbouwkundige principe aantasten. In het ontwerp is er daarom voor gekozen om de muur als zelfstandig element te respecteren door de eerste bouwlaag iets terug te leggen, terwijl de verdiepingen van het gebouw in de rooilijn zijn gesitueerd. Op deze manier wordt recht gedaan aan zowel de bijzondere waarde van de muur als de stedenbouwkundige principes van de grachtengordel.

Gezien het feit dat een onbebouwde hoek op deze locatie nooit een bewuste keuze was, dat bij het ontwerp van de voormalige Handelsschool rekening werd gehouden met een mogelijke uitbreiding, dat het monumentale gebouw van de voormalige Handelsschool voldoende wordt gerespecteerd en dat de inpassing in de omgeving zorgvuldig heeft plaatsgevonden – waarbij zowel de waarde en positie van de tuinmuur als de belangrijkste kenmerken van de bebouwing in de grachtengordel worden gerespecteerd – kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en het UNESCO-werelderfgoed.

c. Algemene inpasbaarheid van het bouwplan

Voor de vraag of het überhaupt aanvaardbaar is om de projectlocatie te bebouwen, wordt aangesloten bij de voorgaande beantwoording en de bespreking van de afwegingen die zijn gemaakt om af te wijken van de bestemming 'Tuin – 2' (zie 2.1 onder c van de nota van beantwoording). Met betrekking tot de algemene stedenbouwkundige inpasbaarheid is vooral het volgende aspect van belang: de karakteristieke bouwsteen van het stedenbouwkundige hoofdprincipe van de grachtengordel is het gesloten bouwblok. Ook in de huidige situatie bestaat de Jordaan, op enkele uitzonderingen na - waaronder enkele nieuwe invullingen uit de stadsvernieuwing van de jaren '60 tot '80 van de vorige eeuw -, uit gesloten bouwblokken.

Een onbebouwde hoek in een bouwblok is atypisch voor een bouwblok binnen de Jordaan / Grachtengordel. Een open hoek op de projectlocatie was geen bewuste keuze bij de aanleg, maar veel meer het gevolg van bepaalde omstandigheden in de loop van de geschiedenis. Het oprichten van een gebouw op deze locatie past daarmee in de stedenbouwkundige structuur van de Derde en Vierde Uitleg, waarvan het gesloten bouwblok een van de hoofdprincipes is. Een gesloten bouwblok sluit ook aan bij de huidige stedenbouwkundige context van de omgeving, met name in de noordelijke Jordaan.

In deze concrete situatie is dan ook – in combinatie met de andere genoemde argumenten – geoordeeld dat het goed voorstelbaar is om af te wijken van het hoofduitgangspunt van de planregels, namelijk dat de tot 'Tuin – 2' bestemde gronden niet bebouwd mogen worden.

d. Stedenbouwkundige inpassing

In de zienswijzen van Adressant 41 wordt onder meer gesteld dat een eventuele nieuwbouw visueel los zou moeten staan van de voormalige Openbare Handelsschool, op voldoende afstand achter de rooilijn (van de bestaande tuinmuur) zou moeten liggen en in hoogte ondergeschikt zou moeten zijn aan het rijksmonument (de voormalige Openbare Handelsschool).

Deze door Adressant 41 gestelde en niet nader onderbouwde ruimtelijke voorwaarden, worden om de hierna genoemde redenen, door het college niet gedeeld.

Voor de situering van het bouwplan, wat betreft de afstand tot de voormalige Openbare Handelsschool en de afstand tot de rooilijn, wordt allereerst verwezen naar de beantwoording in deze Nota onder subparagraaf 2.2.b (Stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de cultuurhistorische waarden).

Met betrekking tot de bouwhoogte wordt in de zienswijze van Adressant 41 verder aangegeven dat de incidentele bouwhoogte van het monument geen richtsnoer zou moeten zijn voor de toegestane bouwhoogte van het bouwplan (20 meter). Volgens Adressant 41 had beter gekozen kunnen worden voor een bouwhoogte van 13 meter, de maximaal toegestane bouwhoogte in de Raamstraat.

Deze stelling kan niet worden gevolgd. Uitvoerig is gemotiveerd waarom de maat, schaal en hoogte van het bouwplan passend zijn in de omgeving. Zoals in de Ruimtelijke onderbouwing is beschreven (3.2.1; 3.2.3; 4.2.1), komen op de projectlocatie gebouwen van verschillende typologieën, maten en schalen samen. Ook is er sprake van variërende bouwhoogtes. De gemiddelde bouwhoogte van de meeste panden in de Raamstraat bedraagt inderdaad circa 13,5 meter (met een gemiddelde goothoogte van circa 11 meter). Echter, op de hoek met het Raamplein (ter hoogte van de projectlocatie) zijn de panden aan de Raamstraat hoger. Het pand op nummer 35 en het westelijke deel van nummer 33 hebben een bouwhoogte van respectievelijk circa 16,5 en 17,5 meter. Het appartementengebouw uit de jaren '80 aan de zuidkant van het Raamplein (Raamplein 2-44 / Raamdwardsstraat 2-6) heeft een bouwhoogte van circa 19 meter en een goothoogte van circa 16 meter, met een dakopbouw van circa 21 meter. Daarnaast hebben vier panden aan de Marnixstraat, ter hoogte van het Raamplein, een bouwhoogte van circa 20

meter en een goothoogte van circa 16,5 meter. Direct naast de projectlocatie bevindt zich de voormalige Openbare Handelsschool, met een bouwhoogte van circa 23 meter en een goothoogte van circa 17 meter.

De aangevraagde nieuwbouw heeft aan de kant van het Raamplein een goothoogte van circa 15,5 meter. De hoogte van de terugliggende dakopbouw bedraagt circa 18,8 meter. Aan de zijde van de Raamstraat verspringt de hoogte in het laagste gedeelte naar circa 13 meter. Met deze hoogtes voegt het gebouw zich goed in de omgeving. Aan de zijde van het Raamplein sluit het gebouw aan bij de hogere bebouwing op de hoek, het appartementengebouw en de voormalige Handelsschool. De hoogtes (bouw- en goothoogte van de nieuwbouw zijn lager dan die van de voormalige Handelsschool, wat bijdraagt aan de ondergeschiktheid van het nieuwe gebouw ten opzichte van het monument. Hiermee worden de positie en het monumentale karakter van de voormalige Openbare Handelsschool voldoende gerespecteerd. Aan de zijde van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af en sluit deze aan bij de gemiddelde hoogte van de panden in de straat. Deze stedenbouwkundige inpassing is ook geïllustreerd (afbeeldingen op pagina 97 en 98) en gemotiveerd (subparagraaf 4.2.1) in de Ruimtelijke onderbouwing.

e. Specifieke bezwaren uit de zienswijzen

In de zienswijzen van vele indieners waaronder ook specifiek van Adressant 41 wordt gesteld dat de Ruimtelijke onderbouwing op geen enkele manier overtuigt, sterker nog, dat er zelfs geen poging daartoe wordt gedaan.

Het college deelt dit standpunt niet.

Het college stelt in dit verband voorop dat een ruimtelijke motivering of onderbouwing niet is bedoeld om omwonenden en andere belanghebbenden te overtuigen dat een bepaald project al dan niet een goed idee is. Het stuk is bedoeld om – in min of meer objectieve zin – te beargumenteren dat een bepaald project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het college is verder van mening dat de Ruimtelijke onderbouwing zoals die door de aanvrager is overgelegd een zeer uitvoerige is. Er is uitgebreid een bouwhistorische beschrijving gegeven van het perceel waarop het project is voorzien en er is uitgebreid gemotiveerd waarom volgens aanvrager de strijdigheden van het project in overeenstemming kunnen worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat de indieners het niet eens zijn met de door aanvrager overgelegde rapporten en de daarin opgenomen conclusies, maakt niet dat die stukken onzorgvuldig of onvolledig zijn of anderszins tekortschieten.

Het college merkt in dit verband overigens op dat niet slechts is gekeken of de Ruimtelijke onderbouwing navolgbaar is, maar het heeft die Ruimtelijke onderbouwing ook kritisch laten toetsen door diens stedenbouwkundigen en de architectuurhistoricus. Het is, met andere woorden, niet zo dat het college slechts 'heeft getekend bij het kruisje' voor omgevingsvergunningverlening.

Verder bevatten de zienswijzen een aantal andere, niet nader onderbouwde stellingen. Zo wordt gesteld dat de gemeente niet overtuigd zou zijn van de wenselijkheid van het bouwplan. Of dat stedenbouwkundige aspecten in de Ruimtelijke onderbouwing niet aan de orde komen. Dit geldt eveneens voor de bewering dat het bouwplan niet zou passen bij de kleinschaligheid van de omgeving en dat de bouwhoogte niet passend zou zijn. Het college deelt deze standpunten niet.

Adressant 41 stelt enerzijds dat het feit dat de projectlocatie nooit bebouwd is geweest, niet betekent dat bebouwing van de locatie principieel uitgesloten moet zijn. Anderzijds stelt Adressant 41 dat de locatie nooit bebouwd is geweest en dat bebouwing de historische en stedenbouwkundige samenhang van het Rijksmonument (de Handelsschool, het schoolplein en de gymzaal) zal schaden. Met een voetnoot

verwijst Adressant 41 naar een artikel van David Mulder. In dit artikel schrijft Mulder:

“... Immers, ook de school is in het verleden op een gedeelte van het Leidse Kerkhof verzezen.

Ogenschijnlijk heeft Springer zelf wel degelijk rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de school aan de zijde van de Raamstraat, want de zuidgevel is, met uitzondering van enkele vensters, geheel blind. Dit in tegenstelling tot de noordgevel aan de Passeerdersgracht, die een monumentale voortzetting is van de voorgevel aan het Raamplein. Een eventuele nieuwbouw zou in ieder geval visueel los van de school moeten staan, voldoende achter de rooilijn moeten liggen en in hoogte ondergeschikt moeten zijn aan het Rijksmonument. Behoud van de fraaie tuinmuur is tevens een vereiste. ...”

Uit het artikel van Mulder valt op te maken dat de invulling van de locatie juist denkbaar is.

Conclusie

Zowel in de Ruimtelijke onderbouwing als in deze Nota is de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw uitvoerig beschreven en gemotiveerd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn benoemd, inzichtelijk gemaakt en uiteengezet met inachtneming van de historische context. Niet alleen is de projectlocatie in ogenschouw genomen maar ook de inpasbaarheid tot de omliggende monumenten en andere bebouwing. De beoogde nieuwbouw is als passend in de omgeving beoordeeld.

De zienswijzen leiden niet tot een weigering of aanpassing van het ontwerpbesluit.

2.3. Welstandstoets

Samenvatting zienswijzen

Adressanten stellen onder meer dat het bouwplan de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen monument schaadt. Met naastgelegen monument wordt het gebouw van de voormalige Openbare Handelsschool op Raamplein 1 bedoeld.

Verder wordt in de zienswijzen gesteld dat de welstandscommissie positief adviseert, terwijl het bouwplan niet voldoet aan de welstandscriteria:

- *Het past niet in de stedenbouwkundige structuur.*
- *De hoogte en vormgeving breken met de bestaande gevelwand.*
- *Het ontwerp harmonieert niet met het karakter van de historische binnenstad.*
- *Er ontbreekt een kap, wat afwijkt van de typische stadshuis-opbouw.*
- *Gevels missen een harmonieuze verhouding tussen open en gesloten delen.*
- *Het materiaal- en kleurgebruik sluiten niet aan bij de omgeving.*

Het advies van de commissie is onvoldoende onderbouwd. Er wordt niet uitgelegd waarom het plan toch past binnen de historische context.

De voormalige Handelsschool en het open binnenterrein zijn een rijksmonument. Het Raamplein is historisch ontworpen om licht en lucht te bieden aan onderwijsgebouwen. Nieuwbouw sluit het plein visueel en fysiek af, wat in strijd is met het oorspronkelijke ontwerp uit 1901.

In 2006 gaf de commissie voor Welstand en Monumenten al een negatief advies over vergelijkbare bouwplannen. De situatie is sindsdien niet veranderd, dus er is geen reden om aan te nemen dat het huidige plan nu wel past bij de stedenbouwkundige en monumentale waarden.

De Welstandscommissie heeft eerder gewezen op de kwetsbare historische context van het Raamplein. Het nieuwe bouwvolume overschrijdt de maat en schaal van de omgeving, wat in strijd is met het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad.

Materiaalgebruik en gevelritme sluiten niet aan bij de binnenstad. Heroverweging van het eerdere oordeel wordt gevraagd.

De CRK heeft het bouwplan goedgekeurd onder voorwaarden, zonder inhoudelijke onderbouwing waarom het ontwerp past binnen de historische omgeving. De commissie erkent de zorgen van de VVAB, maar motiveert niet waarom de aanpassingen voldoende zijn.

Uit de planbeschrijving blijkt dat de bouwhoogte in werkelijkheid hoger uitvalt (ca. 19,8 m) dan gemeld (18,8 m), doordat aanzuigkanalen op het dak zijn geplaatst. Dit druist in tegen de eerdere constatering van de CRK dat er geen extra volumes op het dak komen.

De CRK heeft het plan meerdere keren beoordeeld en telkens akkoord gegeven, ondanks de monumentenstatus van het gebied. Er wordt geen verklaring gegeven waarom de monumentale waarden – behalve de muur – worden genegeerd. Dit roept vragen op over de rol van de CRK: moet zij onafhankelijk toetsen of meewerken aan realisatie van het plan?

Beantwoording

a. Toetsingskader welstandscommissie (CRK - Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

Een bouwplan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de welstandsnota "Schoonheid van Amsterdam". Dit beleidsdocument vormt het toetsingskader waarbinnen de welstandscommissie haar beoordeling uitvoert.

In aansluiting op de eerdere beantwoording over de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw en de advisering door de stedenbouwkundige van de gemeente, zal hieronder een toelichting worden gegeven op het toetsingskader waarbinnen de welstandscommissie adviseert. Dit is van belang omdat in de zienswijzen de stedenbouwkundige-, planologische- en welstandstoets vaak onder één noemer wordt geschaard.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft herhaaldelijk overwogen (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1565, ECLI:NL:RVS:2021:1099) dat de welstandscommissie een bouwplan toetst aan de criteria in de welstandsnota en daarbij in beginsel rekening houdt met de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Als het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan, richt de welstandscommissie zich op de bouwmogelijkheden waaraan het bevoegd gezag planologische medewerking wenst te verlenen.

In het onderhavig geval heeft het bevoegd gezag aangegeven bereid te zijn af te wijken van het bestemmingsplan, onder meer voor de gekozen situering en maatvoering van het gebouw zoals nader gemotiveerd onder paragraaf 2.2 van deze Nota, alsook hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat bij de welstandstoets rekening moet worden gehouden met de gekozen situering en maatvoering van het gebouw.

Het betoog in de zienswijzen, onder meer van adressant 41, dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast omdat het bouwplan niet binnen het bestemmingsplan past en reeds daarom in strijd zou zijn met de welstandsnota, kan gezien het bovengenoemde, niet worden gevolgd. Hetzelfde geldt voor het bezwaar over de hoogte van het gebouw in relatie tot de welstandstoets. Gelet op de bereidheid van het college om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwplan, dient hiermee bij de welstandstoets rekening te worden gehouden en kan in die afwijking op zichzelf geen grond zijn gelegen voor een negatief welstandsoordeel.

Ook aan de verwijzing in de zienswijzen naar een oud negatief advies van de commissie voor Welstand en Monumenten uit 2006, kan geen gewenste betekenis worden toegekend. Het advies betrof een ander bouwplan en ontwerp. In het advies is onder meer geoordeeld dat "het karakter van het aangevraagd gebouw (uiterlijk, vormgeving, bouwmassa, gevelbeeld en - materiaal) te weinig visuele kwaliteit heeft c.q. te weinig esthetische zeggingskracht om hetzij met deze omgeving te kunnen harmoniëren, dan wel middels een zekere eigenzinnigheid in het ontwerp een op zichzelf staand karakter te kunnen rechtvaardigen". De voornoemde negatieve kenmerken van het in 2006 aangevraagde bouwplan komen niet terug in het onderhavig bouwplan.

Een van de adressanten stelt verder dat CRK *"wel heel "constructief" heeft meegewerkt met de Raamplan 1 BV om dit plan uitgevoerd te krijgen. Is dat hun rol? Of wiens opdracht? Waarom wordt er door CRK nergens uitgelegd waarom de monumenten status wordt genegeerd met uitzondering van de muur"*.

De suggestie dat de CRK in dit geval niet onafhankelijk heeft geadviseerd en de omliggende monumenten zou negeren, is niet nader onderbouwd en kan niet worden gevolgd. Niet is gebleken dat de welstandsadviezen en de onderstaande aanvullende reactie onder b. zodanige gebreken vertonen dat het bevoegd gezag dit niet aan zijn oordeel over de welstand ten grondslag mag leggen. De advisering door CRK is onafhankelijk en zorgvuldig tot stand gekomen, op basis van een begrijpelijke redenering en conclusies die daarop aansluiten. Er is voor het college geen aanwijzing om aan de advisering te twijfelen.

b. Reactie COK/CRK op zienswijzen

Omdat in de zienswijzen verschillende bezwaren zijn geuit over de uitgebrachte welstandsadviezen en de daarin gemaakte conclusies worden betwist, is de Commissie Omgevingskwaliteit (COK), opvolger van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), gevraagd om voornamelijk op de bezwaren van adressant 41 te reageren.

De Commissie heeft op 3 maart 2026 een schriftelijke reactie gegeven die inzicht geeft in de positieve advisering van dit bouwplan. Deze reactie wordt als **bijlage 2** toegevoegd aan deze Nota en wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd. Het college is van mening dat deze reactie deugdelijk tot stand is gekomen en legt deze reactie daarom ten grondslag aan de te verlenen omgevingsvergunning.

Verder moet het volgende worden opgemerkt:

- Het is binnen een beschermd stadsgezicht geen voorschrift om 'aangepast' te bouwen. De welstandsnota stuurt op de kwaliteit van een bouwplan in samenhang met zijn omgeving. In een beschermd stadsgezicht is de kwaliteit van de gebouwde omgeving hoog dus wordt een maximale inspanning gevraagd van initiatiefnemers voor nieuwbouw.
- De commissie volgt voor een rijksbeschermd stadsgezicht de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, die een interpretatie geven van het kwaliteitsbegrip uit het Verdrag van Faro (2005, artikel 8, lid d). Deze richtlijnen zijn recent uitgewerkt in de publicatie *Erfgoedinclusief verdichten in beschermde stadsgezichten. Voorbeeldprojecten 210-2025*, (RCE 2025). Deze publicatie bevat zowel voorbeelden waarin een nieuwe toevoeging in vorm en materiaal dicht blijft bij het gemiddelde van de omgeving, alsook voorbeelden die in vorm en materiaal contrasteren en een herkenbare nieuwe tijdslaag toevoegen aan een historisch stadsbeeld. Dat is in lijn met artikel 8 van het verdrag van Faro waarin wordt gesteld dat 'de creaties van vandaag samen met de omgeving waarin zij worden ingepast, het cultureel erfgoed van morgen vormen' en sluit ook aan bij het begrip 'authenticiteit' van Unesco. In de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam', p. 111 t/m 114 is dit nader toegelicht.

Adressant 41 heeft nog tijdens de vergadering van de commissie op 21 juni 2023 gebruik gemaakt van het spreekrecht. De commissie heeft hetgeen is ingebracht ook betrokken bij haar afweging.

c. Aanzuigkanalen op het dak van de opbouw

In de zienswijze van adressant 41 wordt gesteld dat de CRK in haar advisering geen aandacht heeft besteed aan de aanzuigkanalen, die het daklandschap zouden verstoren en een hogere bouwhoogte tot gevolg zouden hebben.

CRK heeft onder punt 8 van de voornoemde schriftelijke reactie aangegeven dat het dak hoogwaardig is afgewerkt en niet wordt gebruikt als opstelplaats voor installaties.

Aanzuigkanalen kunnen, vanwege de noodzakelijke relatie met de buitenlucht, niet volledig inpandig worden geplaatst. Om het daklandschap niet te verstoren, wordt een extra dakrand toegepast bij de opbouw. Deze dakrand is terugliggend en uit het zicht, waardoor de aanzuigkanalen in de opbouw worden geïntegreerd. De opbouw ligt terug ten opzichte van de gevels aan het Raamplein en de Raamstraat. Hierdoor blijven de aanzuigkanalen volledig uit het zicht en wordt het daklandschap niet aangetast.

Daarnaast wordt bovenop het dak van de opbouw een kleine laag zonnepanelen geplaatst. Deze zonnepanelen worden eveneens afgeschermd door de extra dakrand rondom de opbouw. Alle overige installaties van het gebouw worden inpandig opgelost.

Het daklandschap wordt, anders dan door adressant 41 wordt gesteld, niet aangetast. Er is geen sprake van een opstelplaats voor installaties.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in de welstandsnota. Het college is nagegaan of het welstandsadvies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Dit blijkt het geval te zijn zodat het college op het advies mag afgaan.

De ingediende zienswijzen in relatie tot welstandsaspecten leiden niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

2.4. Woon- en leefklimaat (privacy, uitzicht en bezonning)

Zoals eerder aangegeven kent de norm van een goede ruimtelijke ordening vele aspecten en strekt tot bescherming van een veelheid van ruimtelijk relevante belangen.

Hieruit volgt dat een goede ruimtelijke ordening onder meer vereist dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de Ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.2.1) zijn de gevolgen van het bouwplan voor privacy, uitzicht en bezonning inzichtelijk gemaakt, besproken en afgewogen in relatie tot de goede ruimtelijke ordening.

Hieronder worden de zienswijzen over privacy, uitzicht (met uitzondering van het uitzicht op groen, dat onder 2.5 sub d wordt besproken en beantwoord) en bezonning behandeld.

a. Privacy

Samenvatting zienswijzen

De geplande nieuwbouw veroorzaakt ernstige aantasting van privacy, woongenot en lichttoetreding voor omwonenden. Het gebouw komt op korte afstand van bestaande woningen, waardoor directe inkijk in privéruimtes mogelijk wordt. De voorgestelde maatregelen, zoals gevelvinnen en gordijnrails, bieden geen structurele bescherming en zijn afhankelijk van gebruikersgedrag. De afstand tussen gevels is te klein, wat leidt tot een benauwde, steegachtige situatie. Het huidige open zicht op groen wordt vervangen door een

massieve wand met ramen, wat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beantwoording

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt erkend dat het voorziene gebouw tot een vermindering van privacy kan leiden. De afstand tussen het voorziene gebouw en de dichtstbijzijnde woningen aan de overkant van de Raamstraat bedraagt circa 8 meter. Deze afstand is echter niet ongebruikelijk in een zeer stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. Ook elders in de Raamstraat en de Jordaan is de afstand tussen tegenoverliggende (woon)gebouwen doorgaans 7 tot 8 meter of zelfs korter.

Naar aanleiding van een bijeenkomst met de buurt op 21 maart 2018 en een door de buurt aan het college gestuurde brief van 30 april 2018 heeft de initiatiefnemer de bezwaren, voor zover mogelijk, verwerkt in de onderliggende aanvraag. In het toen voorliggende gevelontwerp was al rekening gehouden met de privacy van omwonenden door een structuur met uitstekende vinnen (30 cm diepe verticale elementen, haaks op de gevel aangebracht in een afstand tussen 60 cm en 1,20 m). In aanvulling hierop zijn in de aanvraag extra dichte delen toegevoegd om inkijk loodrecht op de gevel verder te beperken. Daarnaast wordt in de woningen standaard een dubbele gordijnrails aangebracht, zodat woningen met vitrages kunnen worden uitgerust.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geoordeeld dat de gevolgen van het bouwplan voor de privacy van omwonenden niet onaanvaardbaar zijn. Het gaat immers om een stedelijke omgeving, waar een woonsituatie zonder enige inkijk niet kan worden gegarandeerd en waar enige aantasting van privacy aanvaardbaar is (zie o.a. uitspraak RvSt d.d. 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1611). De aantasting van de privacy van omwonenden is niet onevenredig dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

b. Uitzicht

Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen uiten de bewoners hun zorgen over de geplande nieuwbouw, die volgens hen hun vrije uitzicht, lichtinval en woongenot sterk zal aantasten. De claim in de Ruimtelijke onderbouwing dat het uitzicht "nagenoeg ongewijzigd blijft" wordt door hen als onjuist bestempeld. De nieuwbouw, met een moderne uitstraling, wordt als te massief en niet passend bij de historische omgeving ervaren. Bewoners vrezen verlies van open ruimte, en wijzen op de negatieve impact op de binnentuin en monumentale panden.

Beantwoording

Het voorziene gebouw zal het uitzicht vanuit de tegenoverliggende panden aan de Raamstraat en het Raamplein veranderen, met verschillende gevolgen per verdieping. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt onder het kopje "Gevolgen uitzicht" gesteld dat dergelijke veranderingen in uitzicht passen bij de stedelijke dynamiek en dat het huidige uitzicht niet als weids of kwalitatief hoogwaardig wordt beschouwd. Het bebouwen van de locatie wordt gezien als een logische en passende ontwikkeling die aansluit bij het langjarige ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en de Ontwikkelstrategie 2035. Deze beleidsstukken benadrukken verdichting en een mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) als middel om stedelijke buurten te verbeteren en gevarieerd te houden.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 8 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4121, onder 11.1 en de uitspraak van 30 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3598, onder 10.5) bestaat er geen blijvend recht op vrij of ongehinderd uitzicht en dat dat nog minder geldt in een

binnenstedelijke omgeving. Ook het gegeven dat het gebouw is geprojecteerd op een nog onbebouwd terrein, doet daaraan niet af.

Conclusie

De gevolgen voor het uitzicht zijn gezien het voorgaande niet onevenredig noch in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

c. Bezonning en daglicht

Samenvatting zienswijzen

Uit de zienswijzen komen bezwaren naar voren dat voor bepaalde woningen geen of onvoldoende daglicht onderzoek is gedaan. De Raamstraat is een smalle straat. Woningen aan de Raamstraat en de kop van de Raamdwaarsstraat gaan door dit project daglicht verliezen. Waarom is geen objectieve daglichttoets (NEN 2057) uitgevoerd voor de bestaande omliggende woningen? Het zonlichtonderzoek is onvolledig en beperkt zich tot een handvol adressen. Bewoners verliezen licht. Sommige woningen verliezen tot 2,5 uur zon per dag, wat aantoonbaar afbreuk doet aan de leefkwaliteit.

Beantwoording

Waarom is geen objectieve daglichttoets (NEN 2057) uitgevoerd voor de bestaande omliggende woningen?

Voordat op detailniveau wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen van de indieners van de zienswijzen, wordt kort iets gezegd over de regelgeving die toeziet op 'daglicht' en de meetmethoden die worden gehanteerd om 'zonlicht' in kaart te brengen. Tussen een 'daglichttoets' op grond van het Bouwbesluit 2012 en een 'bezonningsonderzoek' bestaat namelijk een onderscheid.

In het Bouwbesluit 2012 is daglichttoetreding in nieuw te bouwen gebouwen geregeld. De rekenmethode waarmee wordt bepaald wat voor nieuwbouw de effectieve hoeveelheid daglicht is die een ruimte binnekomt via ramen (de equivalente daglichtoppervlakte), is omschreven in de NEN 2057. Bij het bepalen van de equivalente daglichtoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing. Dit geldt dus ook voor de omliggende gebouwen. De norm is geschreven voor de nieuwbouw en niet ter bescherming van de daglichttoetreding in belendingen of omliggende gebouwen.

Bezonningsonderzoek algemeen

Amsterdam heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van bezonning.

Het ontbreken van concreet beleid neemt echter niet weg dat in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en meer specifiek het belang van omwonenden bij behoud van bezonning. Om inzicht te krijgen op de invloeden qua zon- en schaduwval, wordt voor projecten binnen Amsterdam in de praktijk vaak indicatief onderzocht of het project voldoet aan de lichte TNO-norm. De lichte TNO-norm houdt in dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Het zonlicht wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de RvSt van 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1364, en 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2529).

De uitkomst van de belangenafweging bij het aspect bezonning is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en behoeft daarbij geen doorslaggevende betekenis toe te komen aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan bepaalde door TNO opgestelde normen voor bezonning (o.a. uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1272).

Bezonningsonderzoek en de Ruimtelijke onderbouwing

Om de gevolgen van de nieuwbouw voor de bezonning van de omliggende woningen inzichtelijk te krijgen, is in opdracht van initiatiefnemer in de ontwerpfase van de aanvraag omgevingsvergunning, door *zonnestudie.nl* een bezonningsstudie uitgevoerd over de periode van 19 februari – 21 oktober (deze periode komt overeen met de lichte TNO-norm).

Er is onderzoek gedaan naar eventuele bezonningsafname op de volgende percelen:

- Raamdwardsstraat 2, 4, 5 en 6;
- Raamplein 6, 10 t/m 42 (even nummers);
- Raamstraat 25, 27, 29, 31, 33, en 35.

De resultaten van deze bezonningsstudie zijn beschreven in de Ruimtelijke onderbouwing, onder subparagraaf 5.4.2. Aan de hand van deze resultaten is in subparagraaf 5.4.3 van de Ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat de bestaande woningen die schaduw ondervinden als gevolg van de beoogde nieuwbouw, in de huidige situatie al voor een groot deel niet aan de 'lichte' TNO-norm voldoen. De beoogde nieuwbouw leidt bij enkele tegenovergelegen woningen aan de Raamstraat tot een afname van de bezonning aan het einde van de dag in het voor- en najaar en in de zomer. De schaduwwerking door de beoogde nieuwbouw is echter niet dusdanig ernstig dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse niet meer zal zijn gewaarborgd.

Bij de afweging is betrokken dat in een stedelijke omgeving het niet onredelijk is om bebouwing mogelijk te maken op een afstand van woningen als hier aan de orde. Een bepaalde mate van schaduwwerking is hier, gelet op de effecten hiervan binnen een bepaalde periode en tijdstip (na 18.00 uur) in het jaar en de ligging binnen stedelijk gebied, als aanvaardbaar beoordeeld. Daarom is in de ontwerpfase van de omgevingsvergunning geconcludeerd dat het belang van de al beperkte bezonning niet zwaarder weegt dan de belangen die zijn gemoeid met de beoogde herontwikkeling van nieuwe woningen.

Aanvullend bezonningsonderzoek

TNO norm

De zienswijzen en de daarin uitgesproken zorgen hebben geleid tot een aanvullende bezonningsstudie met als doel de gevolgen van de nieuwbouw op de omliggende bebouwing nog inzichtelijker te krijgen en de resultaten ervan bij de belangenafweging te betrekken. De Ruimtelijke onderbouwing is nader aangevuld (paragraaf 5.4).

Het aanvullend bezonningsonderzoek is uitgevoerd door het bureau Van Riesen & Partners. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een 3-D computerprogramma en de topografische ondergrond. In kaart is gebracht: de geldende (juridisch planologische) situatie ter plaatse van de projectlocatie, de bestaande (feitelijke) situatie en de nieuwe situatie.

In de studie is gedetailleerd onderzocht welke effecten de nieuwbouw heeft op de bezonning van de bebouwing van de omgeving. Dit is in eerste instantie gedaan met een studie op basis van de lichte TNO-norm. Daarnaast zijn naast de '4 seizoenen' (zijnde 21 maart/23 september, 21 juni en 22 december) ook de maanden tussen 21 maart en 21 juni en tussen 21 juni en 23 september in beeld gebracht.

Naar aanleiding van de resultaten van de bezonning per 2 uur, is voor de gevels Raamstraat 23-33 een nadere studie uitgevoerd. Daarbij is de periode van bezonning van de betreffende gevel per kwartier in beeld gebracht, om zo inzichtelijk te maken wat de effecten zijn als gevolg van de nieuwbouw. Voor de woningen die nader onderzocht zijn, zijn om de situatie goed te kunnen beoordelen, ook de kozijnen ingetekend. De zonuren zijn vervolgens per woning weergegeven.

Uit de studie blijkt dat de omliggende woningen op 21 februari en 21 oktober in zowel de bestaande als de toekomstige situatie niet voldoen aan de lichte TNO-norm, met uitzondering van een woning op de 4e en 5e verdieping van het appartementenblok Raamplein 2 t/m 34 en een tweetal woningen aan de Raamstraat (33F en H) die volgens beschikbare bouwtekeningen de woonkamer aan de zijde van het binnenterrein hebben.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de nieuwbouw op bijna alle onderzochte data min of meer tot een vermindering in bezonning leidt bij de woningen aan de Raamstraat 23-33.

Bij deze woningen is ook na realisatie van de nieuwbouw nog wel steeds sprake van enige bezonning maar in sommige gevallen is wel sprake van een aanzienlijke vermindering ten opzichte van de bestaande dan wel geldende situatie. Het verschil is in de bezonningsstudie (hoofdstuk 4) in tabellen per datum en woning inzichtelijk gemaakt. Aangezien de bezonning van de bestaande, geldende en nieuwe situatie per woning in de bezonningsstudie is uitgewerkt en het verschil bestaand / nieuw in minuten is weergegeven, zal dit hier niet worden herhaald. De volledige bezonningsstudie is bij de afweging betrokken.

De afweging

De nieuwe situatie is vergeleken met twee situaties: de oorspronkelijk bestaande bebouwing en de planologisch maximaal mogelijke bebouwing. De planologisch maximaal mogelijke bebouwing is uitsluitend meegenomen om in het kader van de afweging, de gevolgen van het bouwplan inzichtelijker te krijgen.

De bestaande aanbouw van de gymzaal is oorspronkelijk bestaande bebouwing en zal worden gesloopt. De aanbouw kent nu een bouwhoogte van ca 3,25 meter. Planologisch is op deze gronden echter een gebouw met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. Deze maximale planologische invulling heeft voor woningen aan de Raamstraat 23 (hs en II) en 25 tot gevolg dat de bezonning op bepaalde data afneemt. Deze afname is in het algemeen kleiner dan in de nieuwe situatie.

De woningen aan de Raamstraat 23-33, voldoen op 21 februari en 21 oktober in zowel de bestaande als de toekomstige situatie niet aan de lichte TNO-norm. Voor de woningen Raamstraat 33E en H geldt dat deze woningen op de beschikbare bouwtekeningen een woonkamer aan de zijde van het binnenterrein hebben. Deze woningen voldoen op de genoemde data daardoor als enige aan de lichte TNO-norm.

Bij de woningen aan de Raamstraat 23-33 is op andere getoetste data na realisatie van de nieuwbouw nog wel sprake van enige bezonning maar voor sommige woningen is er vermindering van voornamelijk de avondzon ten opzichte van de bestaande situatie en op bepaalde data.

Het college erkent deze nadelige gevolgen van het bouwplan voor de genoemde woningen. Echter, de ligging van de woningen in de niet zo brede Raamstraat zorgt er al voor dat in de bestaande situatie de gevels eerst na ca 17.00 / 17.30 zon ontvangen. Afhankelijk van de maand/datum/tijdstip en de gevel van de woningen, begint de schaduwwerking in bestaande situatie vanaf ongeveer 18.00 uur (op 21 maart en op 23 september), of vanaf ongeveer 19.00 / 20.00 (21 april, 21 mei en 21 juni). De resultaten van 21 juli zijn nagenoeg vergelijkbaar met die van 21 mei. De resultaten van 21 augustus zijn vergelijkbaar met die van 21 april. Op 22 december is vanwege de lage zonnestand nu al nauwelijks sprake van bezonning op de straatgevels. Wel vindt er om 14:00 uur een vermindering plaats in de bezonning van een deel van de zuid- westgevel van appartementencomplex Raamstraat 28-54 plaats, zoals apart is weergegeven in paragraaf 7.3.1 van bijlage 2 van de bezonningsstudie. Aangezien deze vermindering alleen op een blinde gevel waar te nemen is, kan deze vermindering als verwaarloosbaar beschouwd worden.

De nieuwbouw leidt, afhankelijk van de datum en tijdstip, bij bepaalde gevels tot eerdere schaduw in de avonduren. Welke gevels het zijn en welke data en tijdstippen het betreft, wordt per adres in de tabellen van de bezonningsstudie uitgewerkt. Er is grote variatie in schaduwwerking in de nieuwe situatie. Zo kan een vermindering van zon 60 tot 70 minuten zijn ten opzichte van circa 120 tot 135 minuten zon in de bestaande situatie en 30 tot 40 minuten ten opzichte van 90 tot 105 minuten in de geldende situatie. Of een vermindering van respectievelijk 150, 135 tot 150, 120 tot 150, 70 tot 120 en 40 minuten ten opzichte van respectievelijk 195 tot 225, 195 tot 240, 195 tot 240, 195 tot 245 en 250 minuten zon in de bestaande situatie. Of een vermindering van bezonning met 0 tot 60 minuten bij bezonning van 135 tot 165 minuten in de bestaande situatie.

Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat woningen die wel op een bepaald moment in de bestaande situatie meer dan 2 uur zonlicht in de avonduren ontvangen, dit aantal zonlichturen alleen in mei tot en met juli en soms ook in augustus voorkomt. Zo heeft de woning aan de Raamstraat 33A (begane grond oost) in de periode tussen 23 september en 21 maart 0 uren bezonning in de bestaande en nieuwe situatie. Op 21 april en 21 augustus zijn het 90 bezonningsuren in de bestaande situatie en 40-45 in de nieuwe situatie. Op 21 mei is de bezonning in de bestaande situatie 165 minuten en bij nieuwbouw 53 minuten. Op 21 juni is de bezonning in de bestaande situatie 195-225 minuten en bij nieuwbouw 45-75 minuten. Op 21 juli is de bezonning in de bestaande situatie 165-180 minuten en bij nieuwbouw 60-75 minuten.

Het college heeft de belangen afgewogen en is van oordeel dat andere belangen zwaarder wegen dan de schaduwtoename die uit de nieuwbouw voortvloeit voor de omwonenden. Hiervoor is het volgende relevant:

De woningen aan de Raamstraat 23-33, voldoen op 21 februari en 21 oktober in zowel de bestaande als de toekomstige situatie niet aan de lichte TNO-norm. In een deel van de periode daartussen ontvangen een aantal woningen meer dan 2 uur zon. Bij al deze woningen treedt dan door de nieuwbouw in meer of mindere mate in de avonduren (eerder) schaduwwerking op. Alhoewel zon in deze periode een bijdrage kan leveren aan het woongenot, geldt wel dat avonddzon op gevels aan smalle straten in het centrum van een stedelijk gebied als Amsterdam, vrij uitzonderlijk is. De schaduwwerking door de beoogde nieuwbouw is niet dusdanig ernstig dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse niet meer zal zijn gewaarborgd en de omgevingsvergunning geweigerd zal moeten worden.

Het aanwezige parkeerterrein wordt nu omgezet naar wonen. Zoals onder meer in paragraaf 2.2 onder b van deze Nota is beschreven, is de onbebouwde hoek op deze locatie nooit een bewuste keuze geweest. Bij het ontwerp van de voormalige Handelsschool is ook al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding. Vanaf 2012 zijn verschillende bouwinitiatieven voor deze locatie aan de gemeente voorgelegd en met de omgeving gedeeld. Het bouwplan voorziet in een gebruikelijke stedelijke ontwikkeling in een stadscentrum met een hoge en zeer dicht op elkaar gebouwde bebouwing. In een hoogstedelijke omgeving als de binnenstad van Amsterdam gelden – in het algemeen – minder strenge eisen aan de mate van bezonning. Zowel de bouwhoogte van de nieuwbouw als de afstand tot de tegenoverliggende (woon)gebouwen (ca 8 meter) verschilt niet van de bebouwing verderop in de Raamstraat. Enig verlies van zonuren behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid (zie o.a. uitspraak RvSt d.d. 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4). Er bestaat daarnaast geen onaantastbaar recht op een ongewijzigde hoeveelheid bezonning.

De behoefte aan woningen in Amsterdam, in welk segment dan ook, is ongekend groot. Met deze nieuwbouw worden aan de Amsterdamse woningvoorraad 10 kwalitatief hoogwaardige,

levensloopbestendige woningen toegevoegd. Met de realisatie van de beoogde woningen wordt een bijdrage geleverd aan de afgesproken jaarlijkse productie van woningen. Dit volgt uit het gemeentelijk beleid en de woningbouwstrategie die uitgaat van verdichting: het toevoegen van woningen en andere functies binnen bestaand stedelijk gebied.

De projectlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en past binnen de woningbouwstrategie die uitgaat van verdichting. En verdichting kan verdere beschaduwning tot gevolg hebben.

Naast de woningen voorziet het programma ook aan creative spaces: kleine ateliers en lezing- en workshopruimtes, maar ook aan flexibele werkplekken, co-working plekken en kantoorfuncties. Gezien de ligging van de projectlocatie in de nabijheid van culturele voorzieningen en creatieve instellingen sluit dit programma goed aan bij het gemeentelijk beleid om ook andere functies toe te voegen binnen een bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De schaduweffecten die optreden leiden niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen. Deze gevolgen zijn, gezien de algehele afweging, niet onaanvaardbaar. Aan het bouwen van woningen op een daarvoor geschikte en inpasbare locatie wordt bij de onderhavige afweging een zwaarwegend belang toegekend.

De ingediende zienswijzen hebben tot een aanvullend bezonningsonderzoek geleid maar niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

2.5. Gemeentelijk groenbeleid

Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen wordt benadrukt dat de in het project bestaande groenruimte, zoals de binnentuin en het schoolplein, vervangen wordt door bebouwing zonder compensatie in groen of waterdoorlatende oppervlakken. Dit vergroot hittestress, versterkt verstening en ondermijnt gemeentelijk groenbeleid en klimaatdoelen. Het plan negeert de behoefte aan vergroening en ecologisch onderzoek ontbreekt. Daarnaast veroorzaakt de bebouwing verlies van privacy, groen uitzicht en leefbaarheid voor omwonenden. Het project staat haaks op beleidsdoelstellingen zoals de Visie Openbare Ruimte 2025 en de Visie Klimaatadaptieve Binnentuinen, die pleiten voor behoud en uitbreiding van groen in een verdichtende stad. De huidige verstening zou juist aanleiding moeten zijn voor herstel naar groen, niet voor permanente bebouwing. In de zienswijzen wordt gesteld dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het bouwplan op de monumentale bomen buiten de projectgrenzen.

Beantwoording

a. Binnentuin, schoolplein, openbare ruimte?

Omdat in veel zienswijzen de locatie op verschillende manieren wordt benoemd en van uiteenlopende functies wordt voorzien, is het belangrijk om eerst duidelijk te maken wat de projectlocatie in relatie tot de functie precies wel en niet is.

De projectlocatie is geen *binnentuin*, omdat deze zich niet binnen een bouwblok bevindt, maar aan de rand van een bouwblok en omdat de locatie grenst aan de openbare ruimte. Om die reden is de projectlocatie in het bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Tuin-2'. Deze bestemming is toegekend aan niet-openbare, onbebouwde gronden die direct grenzen aan de openbare ruimte. De binnenterreinen zijn daarentegen bestemd tot 'Tuin - 1'. Van de projectlocatie is alleen een klein gedeelte bestemd als 'Tuin-1'. Dit gedeelte bevindt zich direct achter het tot 'Gemengd – 1' bestemde gedeelte en maakt van de projectlocatie geen binnentuin.

Verder kent de projectlocatie ter plaatse van de aanbouw van het naastgelegen gymnastiekgebouw de bestemming 'Gemengd-1'. De gronden met de bestemming 'Gemengd-1' zijn, op basis van artikel 6 van de planregels, bestemd voor de volgende functies: wonen, kantoren, kantoren met baliefunctie, voorzieningen (inclusief additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen) en galeries. Ook zijn detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, inclusief mengformules, toegestaan. Verder zijn bedrijven (voor zover vermeld in de 'Staat van Inrichtingen' en vallend onder milieucategorie 1 of 2), inbandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en voorzieningen voor ondergrondse warmte- en koudeopslag toegestaan.

De projectlocatie heeft ook niet de functie van een *schoolplein*. De locatie is voor een groot deel ingericht als een verhard en afsluitbaar parkeerterrein met ruimte voor het parkeren van 13 auto's. Op basis van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' is parkeren voor maximaal 15 auto's toegestaan. Parkeren is op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig aangeduid en gemaximeerd.

De projectlocatie heeft gezien het bovenvermelde evenmin de functie van *openbare ruimte* en is volledig in eigendom van de initiatiefnemer.

b. Visie Openbare Ruimte 2025, Visie Klimaatadaptatie en Groene Binnentuinen Amsterdam, Agenda Klimaat Adaptatie 2024-2026, Uitvoeringsagenda 2025-2026: Amsterdam Maakt Ruimte.

Adressanten verwijzen naar verschillende beleidsstukken en stellen dat het bouwplan daarmee in strijd is. Hieronder worden de genoemde beleidsstukken besproken. Daarbij wordt aangegeven of deze van toepassing zijn op het bouwplan.

- *Visie Openbare Ruimte 2025*: In deze visie worden ambities geformuleerd voor de Amsterdamse openbare ruimte in 2025. De visie is niet van toepassing op de projectlocatie, omdat het terrein geen openbare ruimte is of wordt.
- *Visie Klimaatadaptatie en Groene Binnentuinen Amsterdam*: Dit document is in 2018 opgesteld door een betrokken buurtbewoner van de Overtoom. Deze visie richt zich op het verduurzamen en vergroenen van binnentuinen, met bijzondere aandacht voor groen, binnenterreinen, luchtkwaliteit en het bestemmingsplan in stadsdeel West. Het doel van de visie is om binnentuinen beter in te zetten voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefbaarheid. De visie is geen door de gemeente vastgesteld noch gepubliceerd beleid, en dus niet van toepassing op de beoordeling van het bouwplan.
- *Agenda Klimaatadaptatie 2024-2026*: Deze agenda is het concrete uitvoeringsplan van de Gemeente Amsterdam en de regionale waterschappen om de stad weerbaar te maken tegen klimaatverandering, zoals hitte, droogte en extreme neerslag. De agenda focust op het versnellen van adaptatiemaatregelen in de openbare ruimte. De Agenda is niet van toepassing op deze projectlocatie, omdat de projectlocatie geen openbare ruimte betreft.
- *Uitvoeringsagenda 2025-2026: Amsterdam Maakt Ruimte*: Het doel van deze agenda is een voor iedereen toegankelijke openbare ruimte, inclusief ouderen en mensen met een beperking. Daarnaast richt de agenda zich op buurten waar mensen kunnen ontspannen, elkaar ontmoeten en waar het prettig verblijven is. Het doel is een inclusieve openbare ruimte te creëren waar iedereen zich thuis voelt. De Uitvoeringsagenda is niet van toepassing op deze projectlocatie, omdat de projectlocatie geen openbare ruimte betreft.

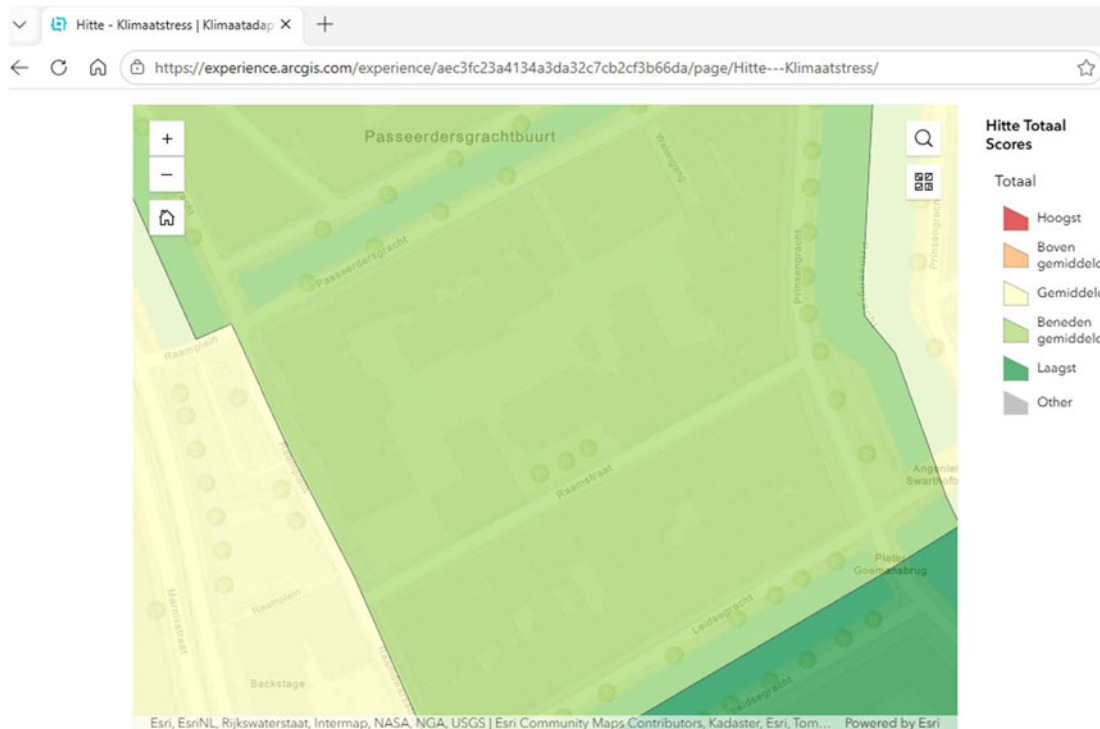
c. Klimaatadaptatie, verduurzaming en vergroening

In de zienswijzen wordt veelvuldig gesproken over hittestress en het ontbreken van groen of waterdoorlatende oppervlakken binnen de projectlocatie. Ook wordt de vraag gesteld waarom het

bouwplan niet bijdraagt aan vergroening.

De locatie Raamplein en de omliggende omgeving scoren op de hitte-ricisokaart van de gemeente Amsterdam

(<https://experience.arcgis.com/experience/aec3fc23a4134a3da32c7cb2cf3b66da/page/Hitte---Klimaatstress/>) een 2,5 (beneden gemiddeld, lichtgroen). De hitte-ricisokaart kent vijf risicoklassen, waarbij het hoogste risico (5 = rood) aangeeft dat een buurt het meest kwetsbaar is voor de gevolgen van hitte. De hitte-ricisokaart combineert de gevoelstemperatuurkaart met factoren zoals blootstelling, gevoeligheid en het aanpassingsvermogen van een buurt. Zie hieronder een uitsnede uit de kaart Hitte-Klimaatstress van het gebied waar ook het bouwplan zich bevindt:



De bouwlocatie is momenteel een grotendeels met klinkers verhard privé parkeerterrein, vrijwel zonder groen oppervlak. De bouwlocatie is geen openbare ruimte. Kaarten (zoals de hitte-klimaatstresskaart en de Koele Groene Stratenkaart) zijn in de eerste plaats ontwikkeld voor gemeentelijk beleid, herinrichting, beheer en het plannen van vergroening en bomen aanplanten in straten en pleinen. Er is geen indicatie dat het bouwplan de bestaande hitte-score negatief beïnvloedt. Het bouwplan voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen die nu niet aanwezig zijn op de projectlocatie. Zowel de projectlocatie als het gebied daaromheen is grotendeels versteend. Daar komt met de nieuwbouw geen wijziging in.

Het bouwplan is onder meer getoetst aan de "Agenda Duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam'". Ingenieursbureau Linssen heeft voor het bouwplan een 'Energie- en Duurzaamheidsconcept' opgesteld, waarin ook is getoetst aan de BENG-eisen. Aan deze eisen wordt voldaan. De genomen maatregelen resulteren in een energetisch duurzaam gebouw dat voldoet aan de gestelde eisen voor de woonfunctie. Het rapport van Ingenieursbureau Linssen is als bijlage opgenomen bij de Ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast voorziet het bouwplan onder meer in de opvang van hemelwater via infiltratiekratten die in de bodem worden aangebracht. Deze kratten, met een hoogte van 0,5 meter, dragen bij aan een duurzame hemelwaterafvoer door regenwater tijdelijk op te slaan en langzaam te laten infiltreren in de bodem. Ook voorziet het bouwplan in de aanleg van zonnepanelen, en worden de daken op verschillende niveaus van het gebouw deels uitgevoerd als groene daken.

Het bouwplan voorziet dus in diverse duurzaamheidsmaatregelen die nu niet aanwezig zijn op de projectlocatie. Zowel de projectlocatie als het gebied daaromheen is grotendeels versteend. Daar komt met de nieuwbouw geen wijziging in.

Het aspect duurzaamheid is in paragraaf 5.6 van de Ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht. Gezien de beperkte omvang van de locatie is gekozen voor maatregelen die realistisch, uitvoerbaar en duurzaam zijn, zoals hierboven beschreven. De voorstellen van adressanten om de projectlocatie (volledig) te vergroenen leveren geen gelijkwaardig resultaat op zoals met het bouwplan is aangevraagd.

Het is hierbij belangrijk om te benadrukken dat de projectlocatie zich bevindt in een dichtbebouwd stedelijk gebied. Noch het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' noch enig ander beleidsstuk stelt vergroening als verplichting voor deze locatie. De grond is eigendom van de initiatiefnemer en belast met een zakelijk recht in de vorm van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid (parkeren). Daarnaast bepaalt vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2025:2847) dat het bevoegd gezag moet beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aangevraagde project. Als het project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bevoegd gezag in beginsel niet weigeren mee te werken vanwege alternatieven (zoals vergroening of een geheel groene bestemming). Dit kan alleen als op voorhand duidelijk is dat met één of meer alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat is hier niet het geval.

d. Uitzicht op groen

In een aantal zienswijzen wordt aangevoerd dat het bouwplan leidt tot verlies van zicht op groen op het Raamplein. Aangezien er op de projectlocatie nauwelijks sprake is van groen, wordt aangenomen dat hiermee het groen in de directe omgeving (het Raamplein) wordt bedoeld. Het klopt dat de nieuwbouw het zicht op de bomen van het naastgelegen Raamplein kan beperken. Dit betreft echter uitsluitend schuin zicht op bomen die zich op een afstand van circa 40 meter of verder van de woningen in de Raamstraat bevinden. De bomen zijn door de ligging ten opzichte van de woningen alleen waarneembaar als bewoners voor het raam gaan staan.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2023:503; ECLI:NL:RVS:2020:515) blijkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit geldt met name in stedelijke omgevingen, waar een belemmering van het uitzicht vaak onvermijdelijk is bij de realisatie van een bouwplan. Dit wordt meegewogen in de belangenafweging, zoals ook in dit geval.

Bij de belangenafweging met betrekking tot het uitzicht is rekening gehouden met de stedelijke omgeving, de verschillende bouwhoogten van de nieuwbouw (zie ook de beantwoording onder d van paragraaf 2.2. van deze Nota) en het feit dat het zicht op groen uitsluitend schuin en op lange afstand is. De verschillende bouwhoogtes van de nieuwbouw sluiten aan bij de naastgelegen en tegenoverliggende bebouwing.

Daarnaast is ook de bestaande bouwmogelijkheid op de projectlocatie meegewogen. Een deel van de projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengd-1' met een maatvoeringsaanduiding van 'maximum bouwhoogte: 13 meter; maximum goothoogte: 11 meter'. Realisatie van deze toegestane bouwhoogte zou voor een aantal omwonenden eveneens kunnen leiden tot een vermindering van het uitzicht.

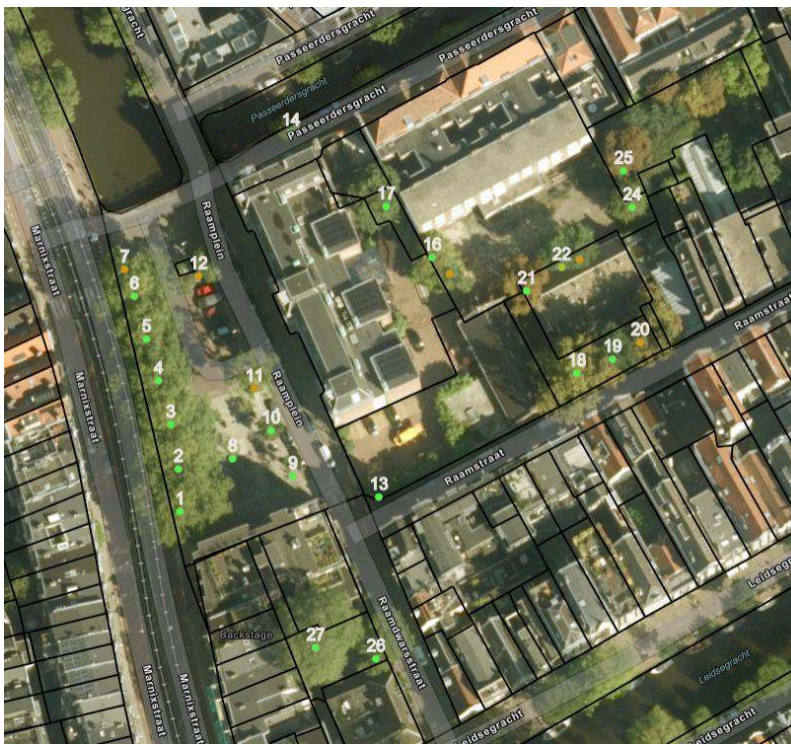
Conclusie uitzicht op groen

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de invloed van het bouwplan op het uitzicht op groen niet zodanig onevenredig is dat het bouwplan om die reden geweigerd moet worden.

e. **Monumentale bomen**

In een aantal zienswijzen is gesteld dat het bouwplan gevolgen heeft voor de aanwezige monumentale bomen. Omdat op het bouwperceel geen monumentale bomen aanwezig zijn en ook niet direct daaraan grenst, is aan de initiatiefnemer niet eerder gevraagd daarover een onderzoeksrapport aan te leveren.

Naar aanleiding van de zienswijzen is aan de initiatiefnemer gevraagd een bomenonderzoek uit te laten voeren. *Copijn Boomspecialisten* heeft op 1 april 2026 een *Bomen Effect Analyse (BEA)* opgesteld voor 27 bomen in de omgeving van het bouwplan. Uit het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het bouwplan drie bomen een monumentale status hebben: twee witte paardenkastanjes en een Hollandse iep. Op de bomenkaart die als bijlage 5 bij de BEA is gevoegd, worden deze monumentale bomen aangeduid met nummers 18, 20 (paardenkastanjes) en 27 (Hollandse iep). De monumentale paardenkastanjes (nummers 18 en 20) bevinden zich verderop aan de Raamstraat, naast het monumentale gymnastiekgebouw dat geen deel uitmaakt van het bouwplan. De monumentale Hollandse iep (nummer 27) bevindt zich buiten de invloedssfeer van de projectlocatie. Zie hieronder een luchtfoto met de nummering van de bomen:



Op de projectlocatie zelf bevindt zich een niet-monumentale boom (nummer 13). Deze boom kan niet worden verplant en ook niet in het bouwplan worden ingepast. In de *Bomen Effect Analyse* is het advies opgenomen om deze boom te verwijderen voor aanvang van de werkzaamheden en te voldoen aan de herplant/compensatie regeling conform het gemeentelijk beleid. Initiatiefnemer zal een omgevingsvergunning (kapvergunning) hiervoor moeten aanvragen.

De *Bomen Effect Analyse* is ter advisering voorgelegd aan de boomtechnisch adviseur van de gemeente Amsterdam. De adviseur heeft bij schrijven van 21 mei 2026 het volgende opgemerkt:

- *De aangeleverde BEA geeft adequaat inzicht over de mogelijkheid en wijze waarop de bomen in de omgeving duurzaam behouden kunnen blijven.*

- *De beschermende maatregelen beschreven in punt 5.2 en 5.3 uit genoemde BEA, zullen door de gemeente Amsterdam via de WIOR-aanvraag als voorwaarde opgelegd worden.*
- *Er worden geen nadelige effecten verwacht aan de monumentale bomen 18 en 20 in de Raamstraat door toedoen van geplande nieuwbouw.*
- *Als opmerking toe te voegen dat de grondwaterstand in het groeiseizoen gemonitord moet worden om vocht tekort te voorkomen.*

De laatste opmerking wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Conclusie monumentale bomen

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de monumentale bomen. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen in acht te worden genomen, ook ten opzichte van andere bomen. De maatregelen worden in de omgevingsvergunning en/of de WIOR geborgd.

De ingediende zienswijzen hebben tot een Bomen Effect Analyse geleid en de toevoeging van een voorschrift aan de omgevingsvergunning, maar niet tot een weigering van de omgevingsvergunning.

2.6. Grondwaterneutrale kelders

Samenvatting zienswijzen

In een groot aantal zienswijzen wordt het grondwaterneutraal bouwen van de parkeerkelder veelal gelijkloidend aan de orde gesteld. Hier volgt een korte samenvatting van de ingebrachte zienswijzen in relatie tot Grondwaterneutrale kelders:

Grondwaterneutraliteit is niet juridisch of technisch gewaarborgd, en de risico's zijn onvoldoende gemotiveerd of ondervangen.

De geplande ondergrondse parkeergarage brengt aanzienlijke risico's met zich mee, zoals paalrot, verzakkingen, scheurvorming en kelderoverstromingen door verstoring van de grondwaterstroming. De bouw is niet volledig grondwaterneutraal, ondanks mitigerende maatregelen zoals grind- en zandkoffers.

Er ontbreken garanties, nulmetingen en een schadefonds voor omwonenden. De locatie op een gedempte gracht en nabijheid van een Rijksmonument vergroten de risico's op schade aan omliggende gebouwen.

Zonder sluitende juridische en technische waarborgen kan niet worden afgeweken van het kelderverbod.

Beantwoording

a. Toetsingskader

Een veelvoorkomend argument in de zienswijzen is dat het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" nieuwe kelders niet toestaat en dat ten onrechte van het verbod wordt afgeweken.

Met het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" is een regeling getroffen voor het reguleren van het ondergronds bouwen. In artikel 5 van het paraplubestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen om kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied, wat overeenkomt met het grondgebied van de gemeente ten tijde van de vaststelling van het paraplubestemmingsplan.

Binnen het plangebied is een onderscheid gemaakt tussen twee zones. In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 1' geldt een absoluut verbod. Afwijking van het verbod is binnen deze gebiedsaanduiding uitsluitend mogelijk op basis van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. In de zone met

gebiedsaanduiding 'overige zone 2' waartoe ook het Raamplein en de projectlocatie behoren, is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m² en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m² of dieper dan 4 meter. De kelder van het bouwplan Raamplein is groter dan 300 m² (ca 307 m²). Voor deze twee categorieën is in de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' en de tweede categorie: kelders groter dan 300 m² (waar het bouwplan Raamplein onder valt), geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels waaraan binnenplannen getoetst kan worden. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd en van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken, zal uit het geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Uit de begripsomschrijving (artikel 1.13 van het paraplubestemmingsplan) volgt wat onder 'Grondwaterneutraal bouwen' wordt verstaan:

"het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend: risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast."

Wat een Geohydrologisch rapport moet inhouden wordt omschreven in artikel 1.11:

"het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen."

Het bevoegd gezag kan op basis van de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek, aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in artikel 5.1 van het paraplubestemmingsplan.

Samenvattend

Ten behoeve van de ontwikkeling aan het Raamplein wordt een parkeergarage gerealiseerd die op bepaalde delen tot 6,35 meter diep reikt en ca 307 m² groot is. Het bouwplan ligt in gebiedsaanduiding 'overige zone 2'. Uit de planregels van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" volgt dat voor een "overige zone-2" gebied geen absoluut verbod geldt voor het realiseren van kelders, maar wel een verbodsregel. Van deze verbodsregel kan binnenplannen worden afgeweken als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Het bevoegd gezag kan op basis van de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek, aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in artikel 5.1 van het paraplubestemmingsplan.

b. Rapport van Crux van 11 juli 2022

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is in relatie tot grondwaterneutraal bouwen een rapport van Crux van 11 juli 2022 toegevoegd. In dit rapport van Crux worden de effecten beschreven die ondergrondse bebouwing kan hebben op de grondwaterstand en de maatregelen die nodig zijn om deze effecten te beheersen. In het rapport is uitgegaan van een kelder van 295 m². Daarvoor heeft Fugro op 19 november 2018 het geotechnisch onderzoek uitgevoerd, dat onderdeel uitmaakt van het grotere geheel.

Het rapport van Crux maakt de volgende aspecten inzichtelijk:

- de bodemopbouw wordt inzichtelijk gemaakt (paragraaf 3.2);
- de doorlatendheid wordt weergegeven (o.a. paragrafen 3.2; 4.2; 4.4 en bijbehorende tabellen);
- de grondwaterfluctuatie wordt besproken (paragraaf 3.4);
- geoordeeld wordt dat de grondwaterstroming vanuit de projectlocatie vrijwel nihil zal zijn omdat de locatie op een waterscheiding is gelegen (in het centrum van een opbolling), grondwater kan daarom, afhankelijk van lokale omstandigheden elke richting op stromen (paragrafen 3.4, 4.1 en 4.2);
- de knelpunten bij verschillende stromingsrichtingen zijn besproken en inzichtelijk gemaakt (paragraaf 4.3 en figuur 7);
- de wijzigingen in het grondwatersysteem zijn weergegeven (paragraaf 3.5.2, tabel 4), de kelder kan grondwaterneutraal worden aangelegd middels de mitigerende maatregelen;
- de opbarstberekening wordt inzichtelijk gemaakt in paragraaf 3.6.;
- de mitigerende maatregelen worden besproken in hoofdstuk 4. De mitigerende maatregelen zijn getoetst aan de hand van een debietsberekening op kavelniveau en voldoen aan de eisen. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - Een doorlatendheid van 25m/d voor zandsleuven en 100 m/d voor grindkoffers;
 - Grindkoffers en zandkoffers zijn elk 0,50 meter breed;
 - Een grondverbetering van 0,50 meter onder Deel B wordt toegepast.

Waternet heeft het rapport getoetst en op 22 december 2022 positief bevonden.

Het bevoegd gezag mag op het advies van een deskundige afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb) voor de wettelijke adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs.

Het onderzoek van Crux (en Fugro) toont aan dat de kelder grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden, mits mitigerende maatregelen worden getroffen. Op basis van het voorgaande heeft het bevoegd gezag bij de beoordeling of al dan niet afgeweken kan worden van het paraplubestemmingsplan, bij de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, zich mogen baseren op het Crux rapport en het positief advies van Waternet.

Het bevoegd gezag heeft daarnaast aan de ontwerp omgevingsvergunning voorschriften verbonden om te verzekeren dat de kelder grondwaterneutraal wordt aangelegd.

Omdat in de zienswijzen verschillende onderwerpen uit het onderzoek van Crux aan de orde zijn gesteld (zie hierboven samenvatting van de zienswijzen over dit onderwerp), conclusies worden betwist en bezorgdheid is geuit over de gevolgen voor omliggende panden en funderingen, is Crux gevraagd om het onderzoek te actualiseren en ter verdere verduidelijking, een aantal door de gemeente gestelde vragen, te beantwoorden.

Ook heeft Waternet verschillende, direct aan Waternet gerichte vragen van Adressant 37, beantwoord en is grondwaterneutraliteit door Waternet nader toegelicht en bevestigd.

Adressanten hebben geen deskundig tegenrapport overgelegd om de uitgangspunten en conclusies van de geohydrologische rapporten en Waternet te bestrijden of om aan te tonen dat in dit geval niet zou mogen worden uitgegaan van (theoretische) berekeningen dan wel dat deze berekeningen en conclusies niet kloppen. Adressant 37 heeft aangegeven dat hij het onderzoek van Crux heeft laten analyseren en heeft vervolgens een anoniem opgestelde analyse bij zijn aanvulling van de zienswijze gevoegd. De analyse komt dus van een anonieme bron en bevat voornamelijk niet verder onderbouwde opmerkingen op het rapport van Crux. De anonieme analyse is tezamen met de bezwaren in de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

c. Geactualiseerd onderzoek Crux d.d. 13 maart 2026

Op 13 maart 2026 heeft Crux twee aanvullende documenten opgesteld:

- Update GW-neutraal bouwen Raamplein 1;
- Kwalitatieve beschouwing omgevingsbeïnvloeding kelder Raamplein 1.

In bijlage 5 van de "Update GW-neutraal bouwen Raamplein 1" staat de aanvullende vragenlijst van de gemeente. Crux heeft deze vragenlijst beantwoord en toegevoegd aan de Update. Alle voornoemde stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Update GW-neutraal bouwen Raamplein 1

Deze update is nodig omdat in het eerste rapport van Crux is uitgegaan van een kelderoppervlak van 290m² maar uit het uiteindelijke ontwerp blijkt dat het kelderoppervlak ca 307 m² bedraagt. Aan de hand hiervan is concreet getoetst aan de planregels voor kelders groter dan 300m². De Update is gebaseerd op daarvoor aangegeven beleidsstukken, documenten en openbare informatiebronnen.

De volgende onderwerpen worden behandeld en inzichtelijk gemaakt:

- Bodemopbouw (paragraaf 2.3);
- (Grond)waterstanden (paragraaf 2.4);
- Realisatieplan situering kelder (paragraaf 2.5);
- Belendingen (paragraaf 2.6);
- Verticaal evenwicht (paragraaf 2.7);
- Gedetailleerde berekening barrièrewerking (hoofdstuk 3);
- Bespreking resultaat geohydrologische berekening (hoofdstuk 4);
- Mitigerende maatregelen waaronder aanleg grindkoffer en monitoring (hoofdstuk 5).

De conclusie van de Update is dat hoewel uit de berekening en uit het eerder rapport van Crux blijkt dat er geen significante verandering van de grondwaterstand optreedt, en er toch voor wordt gekozen om de watervoerende capaciteit van de ondiepe bodem middels mitigerende maatregelen (grindkoffer) in zijn geheel te herstellen. Bij toepassing van de mitigerende maatregel kan de parkeerkelder zonder meer grondwaterneutraal gerealiseerd worden.

In eerste instantie was aan de zijde van de Raamstraat geen mitigerende maatregel voorzien omdat op/in de bouwkaal daarvoor op het bouwterrein geen ruimte is en deze mitigerende maatregel in beginsel overbodig is. Het bevoegd gezag heeft na overleg met de initiatiefnemer ingestemd om aan de zijde van de Raamstraat alsnog een mitigerende maatregel in gemeenteground (dieper dan -1,0 m) toe te staan. Dit is ook vastgelegd in een allonge bij de anterieure overeenkomst. De extra maatregel is niet vanwege noodzaak daartoe getroffen, maar voornamelijk vanwege de bezorgdheid van direct omwonenden. Het effect van de aanleg van de kelder op het grondwater wordt immers als verwaarloosbaar berekend. Er wordt geen verandering groter dan 5 cm buiten de kavelgrens berekend als gevolg van de aanleg en toekomstige aanwezigheid van de kelder. Met de mitigerende maatregelen wordt de watervoerende capaciteit van de ondiepe bodem in zijn geheel hersteld. De extra mitigerende maatregel wordt in de omgevingsvergunning in een voorschrift geborgd.

Kwalitatieve beschouwing omgevingsbeïnvloeding kelder Raamplein 1

In deze notitie zijn de belangrijkste geotechnische risico's inzichtelijk gemaakt en besproken. Er zijn uitgangspunten geformuleerd en een risicoanalyse is opgesteld. Daarnaast zijn ook concrete monitoringsvoorstellen gedaan.

Crux heeft aanbevolen de kelder aan te leggen binnen een gesloten damwandkuip mits de damwonden drukkend worden aangebracht. Om het risico op schade door trillingen zoveel mogelijk uit te sluiten, zal voor de paalfundering gebruik moeten worden gemaakt van palen die schroevend worden ingebracht.

De monitoringsvoorstellen onder 3.3 van de Kwalitatieve beschouwing worden opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning dan wel overgenomen in de nog aan te leveren stukken en WIOR vergunning. Hiermee wordt het risico op schade in de uitvoeringsfase zoveel mogelijk uitgesloten.

In de voorschriften wordt ook bepaald dat de vergunninghouder uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aanvullende gegevens, waaronder een risicoanalyse met alle mogelijke risico's en onder meer een veiligheids- en monitoringsplan, bij het college moet indienen en dat niet met de werkzaamheden mag worden gestart voordat die zijn goedgekeurd.

Advies Waternet 20 april 2026

Op 24-03-2026 is Waternet door Gemeente Amsterdam om advies gevraagd betreffende een zienswijze t.b.v. de aanleg van een kelder aan het Raamplein 1A (centrum). Waternet heeft de "Update GW-neutraal bouwen Raamplein 1" en de "Kwalitatieve beschouwing omgevingsbeïnvloeding kelder Raamplein 1" beoordeeld op basis van het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders. De rapporten zijn getoetst op de barrière werking en het opbarstrisico. Alleen als voor beide onderdelen een positief advies wordt afgegeven is er sprake van een grondwaterneutraal ontwerp.

Het advies van Waternet luidt als volgt:

Barrière werking

Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregel voldoet. Voor dit onderdeel wordt een positief advies gegeven. In het PDF in de bijlage is de volledige beoordeling toegevoegd.

De berekening van het debiet kan als worst-case benadering worden beschouwd (hoog gekozen verhang).

Daardoor is de dimensionering van de grindkoffer een worst-case benadering en daarmee voldoende als mitigerende maatregel, mits de hoge doorlatendheid bij aanleg geborgd blijft. Daarom is het advies om de grindkoffer op te nemen in de ontwerp- en revisietekeningen (as-built), zodat een VTH toezichthouder/handhaver tijdens de bouwphase zou kunnen toetsen of de maatregel juist is toegepast. Verder adviseert Waternet om na uitvoering de effecten op het grondwatersysteem goed te blijven monitoren, zoals is voorgesteld in de rapporten.

Opbarstrisico

Uit het rapport blijkt dat de opbarstberekeningen goed zijn uitgevoerd en zijn daarmee akkoord bevonden. Voor dit onderdeel wordt een positief advies afgegeven.

Van belang is dat tijdens ontgraven van de bouwkuip de stijghoogte in het watervoerend pakket tijdelijk bemalen dient te worden middels een spanningsbemaling tot een niveau van -3,4 m. Tevens dient de Wadzandlaag ontlast te worden tot het ontgravingsniveau van -6,5 m NAP. De gedetailleerde uitwerking hiervan wordt nader beschreven in het bemalingsadvies en bouwkuipadvies.

Ons advies mbt grondwaterneutraliteit is hiermee positief.

Het advies van Waternet wordt bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Conclusie geactualiseerd onderzoek Crux

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is om een actualisatie van het onderzoek gevraagd en zijn aan Crux specifieke vragen gesteld. Het onderzoek is geactualiseerd en alle van belang zijnde aspecten zijn nog

inzichtelijker gemaakt en toegelicht. De specifieke vragen zijn beantwoord. Het advies van Waternet is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, de redenering is begrijpelijk en de getrokken conclusies sluiten daarop aan. Zowel de onderzoeken als adviezen van Waternet kunnen aan het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, ten grondslag worden gelegd.

d. Specifieke bezwaren uit de zienswijzen

Vrees voor schade aan (funderingen van) panden in de uitvoeringsfase

In de zienswijzen wordt de vrees geuit voor schade aan percelen en panden, met name aan funderingen, tijdens de uitvoeringsfase.

In hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 zijn bepalingen opgenomen die gericht zijn op het voorkomen van schade aan naastgelegen panden tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Uit de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit (Stb. 2011, 416) blijkt dat schade in de uitvoeringsfase niet altijd volledig kan worden voorkomen, maar dat wel maatregelen moeten worden getroffen om dit zoveel mogelijk te beperken.

Bij de toets aan het Bouwbesluit 2012 wordt dus beoordeeld of aan de vereisten is voldaan en het aannemelijk is dat tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden hiertoe ook voldoende maatregelen zijn getroffen om schade aan omliggende panden te voorkomen. De maatregelen vinden hun waarborg in de omgevingsvergunning en de bijbehorende voorschriften en maatregelen.

In de uitvoeringsvoorschriften bij de omgevingsvergunning is onder meer een bepaling opgenomen uit het Bouwbesluit 2012 (artikel 8.6). Deze bepaling stelt dat het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden niet mag leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar ontstaat voor de veiligheid van belendingen.

Daarnaast zijn in de voorschriften onder meer de volgende maatregelen opgenomen:

- De vergunninghouder moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen om de grondwaterstand in de directe omgeving te controleren.
- Voor aanvang van de bemaling moet de vergunninghouder de huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P. opmeten (nulmeting).
- Tijdens de bemaling van de bouwput moet de vergunninghouder de grondwaterstand in de peilbuizen minimaal twee keer per week meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil, waarbij droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. Indien dit toch dreigt te gebeuren, moet de vergunninghouder maatregelen treffen, zoals retourbemaling.
- Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet de vergunninghouder kunnen aantonen dat de funderingen van omliggende bebouwing niet droog komen te staan of schade ondervinden. De kans op schade is groot als de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0,5 meter daalt ten opzichte van de gemiddelde grondwaterstand.

Aan de omgevingsvergunning zijn dus voorschriften verbonden om de risico's op schade tijdens de uitvoeringsfase zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is in de omgevingsvergunning bepaald dat de vergunninghouder uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aanvullende gegevens moet indienen, waaronder:

- Een Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht);
- Een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie);
- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht).

- De werkzaamheden mogen pas starten nadat deze gegevens door het college zijn goedgekeurd.

Het bevoegd gezag stelt zich op het standpunt dat de eventuele risico's voor de omliggende panden voldoende bij de beoordeling zijn betrokken en in de omgevingsvergunning voldoende maatregelen zijn opgenomen om de eventuele schade voor omliggende panden zoveel mogelijk te beperken.

Mocht de uitvoering van het bouwplan toch leiden tot schade aan percelen van omwonenden of op andere wijze schade veroorzaken, dan kan dit niet binnen dit publiekrechtelijke traject worden opgelost. De veroorzaker van de schade dient dan door een benadeelde partij civielrechtelijk aansprakelijk te worden gesteld. Een schadefonds, zoals door sommige adressanten wordt voorgesteld, kan hier niet aan de orde zijn, mede omdat dit een voor de Amsterdamse binnenstad veelvoorkomend particulier initiatief betreft en geen overheidsinitiatief.

Als omwonenden door de afwijking van het planologische regime in een nadeliger positie komen te verkeren en daardoor schade lijden, kunnen zij een tegemoetkoming in de planschade aanvragen. In de afgesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is planschade geregeld.

Het bevoegd gezag is van oordeel dat bij de uitvoering van de ondergrondse bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen worden getroffen om schade aan de (funderingen van de) panden van omwonenden te voorkomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het bouwplan op zichzelf niet afwijkt van andere bouwplannen in de dichtbebouwde binnenstad van Amsterdam.

Omdat het bestuur zich bewust is van de zorgen over schade tijdens de uitvoeringsfase zijn er, aanvullend op bovenstaande, ook vast procesafspraken met de initiatiefnemer gemaakt over de voorbereiding van de uitvoering. Voor een deel betreft dat onderwerpen die pas geregeld (kunnen) worden als er een aannemer is en als de vergunningen voor werken in de openbare ruimte moeten worden aangevraagd. De afspraken gaan onder andere over een zorgvuldige selectie van de aannemer, aandacht voor en transparantie naar omwonenden, al vroeg in het proces nadenken over bouwlogistiek en aanrijroutes en aandachtspunten bij het afsluiten van de CAR-verzekering. Deze afspraken zijn ook terug te vinden bij de stukken van de technische sessie voor de stadsdeelcommissie van 14 oktober 2025.

Deze afspraken zijn in oktober 2025 in een bestuurlijk gesprek herbevestigd en aangevuld. Om de afspraken juridisch goed te borgen zijn ze als allonge bij de Anterieure Overeenkomst opgenomen en maken daarmee integraal onderdeel uit van de Anterieure Overeenkomst.

Parkeerkelder kan niet grondwaterneutraal worden aangelegd

De adressanten stellen dat de gevolgen van de onderkeldering voor naastgelegen panden met houten funderingen niet in kaart zijn gebracht.

Hierboven is onder a.; b.; en c. het toetsingskader uiteengezet alsook de onderzoeken die de basis vormen voor het oordeel dat ter plaatse grondwaterneutraal gebouwd kan worden. Hierbij zijn ook de mogelijke gevolgen inzichtelijk gemaakt voor de omgeving en zijn in de omgevingsvergunning voorschriften en maatregelen opgenomen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken. Door de onderkeldering zal geen significante verandering van de grondwaterstand optreden en toch is er voor gekozen om de watervoerende capaciteit van de ondiepe bodem middels mitigerende maatregelen (grindkoffer en aan de zijde van de Raamstraat) in zijn geheel te herstellen.

Bouwplan op een gedempte gracht

In de zienswijzen wordt ook gesteld dat het bouwplan is "gepland op een gedempte gracht" en reeds daardoor niet grondwaterneutraal gebouwd kan worden.

Voor de goede orde: het bouwplan ligt niet op een gedempte gracht. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt de historische ontwikkeling van de locatie en de omgeving uitgebreid beschreven. Hieruit blijkt onder andere dat het bouwplan niet op een gedempte gracht is geprojecteerd (zie paragraaf 3.1.3).

In de achttiende eeuw is een deel van de Lijnbaansgracht gedempt. Mogelijk verwijzen de adressanten hiernaar. Deze demping vond echter niet plaats op de bouwlocatie. De bouwlocatie was destijds een kerkhof, terwijl de Lijnbaansgracht doorliep over het huidige Raamplein.

Het is ook vermeldenswaardig dat op het gedempte deel van de Lijnbaansgracht later gebouwen zijn gebouwd. Dit heeft niet geleid tot een onaanvaardbare beïnvloeding van de grondwaterstroom.

"Slechts grotendeels kunnen mitigeren"

In de zienswijzen wordt gesteld dat bureau Crux in het geohydrologisch onderzoek erkent dat de grondwaterstroming op kavelniveau wordt beperkt en dat de maatregelen (grind- en zandkoffers) dit slechts "grotendeels" kunnen oplossen, oftewel: niet volledig. Deze bewering klopt niet.

In de conclusie van het onderzoek van Crux (hoofdstuk 5, d.d. 11 juli 2022) staat dat de doorstroming van grondwater op kavelniveau door de aanleg van een kelder wordt beperkt. Dit is niet toegestaan. Daarom zijn mitigerende maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn beschreven, getoetst en voldoen aan de voorwaarden voor het grondwaterneutraal realiseren van een parkeerkelder. Dit is een andere context dan in de zienswijzen wordt gesuggereerd. Het woord "grotendeels" en de suggestie dat de maatregelen niet afdoende zijn, komen als zodanig in het onderzoek niet voor.

Ook niet in de twee aanvullende stukken "Update GW-neutraal bouwen Raamplein 1" en de "Kwalitatieve beschouwing omgevingsbeïnvloeding kelder Raamplein 1" waarin wordt aangegeven dat het effect van de aanleg van de kelder op het grondwater als verwaarloosbaar wordt berekend: er wordt geen verandering groter dan 5 cm buiten de kavelgrens berekend. Geconcludeerd wordt dat met toepassing van mitigerende maatregelen de parkeerkelder grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden.

Conclusie

De zienswijzen over grondwaterneutraal bouwen hebben geleid tot een geactualiseerd onderzoek, aanvullende voorschriften en een allonge bij de anterieure overeenkomst. Aan de hand van het geactualiseerde onderzoek is naast de grindkoffer, op gemeentelijke grond aan de Raamstraat zijde, een extra mitigerende maatregel voorzien. Uit het onderzoek van Crux blijkt dat ook zonder deze extra maatregel, maar wel met de andere mitigerende maatregel (grindkoffer), de grondwaterstroming gelijk blijft. De extra maatregel biedt een aanvullende waarborg voor grondwaterneutraliteit en is opgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning en ook vastgelegd als aanvulling op de anterieure overeenkomst.

Er zijn geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van de onderzoeken van Crux (en Fugro), de adviezen van Waternet, de begrijpelijkheid van de in de adviezen en de gevolgde redenering en de conclusies daarop.

De door adressanten geuite vrees voor schade aan de funderingen van hun panden vormt, gezien het voorgaande, geen reden om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren. Er is ook geen tegenonderzoek overgelegd dat tot een andere conclusie zou (kunnen) leiden.

2.7 Besluitvormingsproces

Verskillende adressanten maken in hun zienswijzen bezwaren kenbaar tegen het besluitvormingsproces. De specifieke bezwaren worden hieronder benoemd en van een antwoord voorzien.

a. Gebrekkige participatie

Samenvatting zienswijze

Adressanten vinden dat bewoners onvoldoende zijn betrokken.

Beantwoording

Omwonenden zijn vanaf 2012 geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. In de tijdlijn die als bijlage 1 bij deze Nota van beantwoording is gevoegd, is dit terug te lezen. Zie ook paragraaf 6.2.1. van de ruimtelijke onderbouwing voor een meer inhoudelijke toelichting. In het kort komt het op het volgende neer:

1. Het stadsdeel heeft de initiatiefnemer aangeraden om al in een vroeg stadium de buurt te informeren. De initiatiefnemer heeft dit gedaan in 2012 en in 2018.
2. Daarnaast is de initiatiefnemer op de hoogte van de brieven die door belanghebbenden aan de raad en het college zijn gestuurd.
3. Bij het uitwerken van het plan is rekening gehouden met opmerkingen uit de buurt als het om privacy en lichtvervuiling gaat. Het bouwplan is hierop aangepast. Ook is de kelderbak verkleind in reactie op zorgen over verzakkingen.
4. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de bijeenkomst met de buurt in 2018, een voorstel gedaan om samen met de buurt tot een plan te komen. Het stadsdeel stond hier positief tegenover maar heeft wel aan het bouwplan ruimtelijke randvoorwaarden verbonden. Naar aanleiding van deze randvoorwaarden heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om geen nieuw plan te ontwikkelen maar verder te gaan met het plan waarop het stadsdeel positief had gereageerd.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het Raamplein is ingediend onder de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO). Onder de WABO bestaat geen verplichte participatie bij een aanvraag omgevingsvergunning. Voor aanvragen omgevingsvergunning, zoals de onderhavige, vindt inspraak plaats via de zienswijze procedure (artikel 2, lid 3 onder a Inspraakverordening).

Inspraak door middel van zienswijze of bezwaar tegen het plan is daarmee ingebed in de vergunningsprocedure. Alle zienswijzen die binnenkomen, worden door het bestuur meegewogen bij het uiteindelijke besluit om de vergunning al dan niet te verlenen.

Participatie, zoals geregeld in de nieuwe Omgevingswet, en zoals vastgelegd in de nieuwe Amsterdamse Participatieverordening, verplicht de initiatiefnemer om belanghebbenden vroegtijdig bij een initiatief te betrekken. Deze nieuwe wijze van participatie is niet van toepassing op de onderhavige aanvraag. Dit wil niet zeggen dat de initiatiefnemer niet heeft gecommuniceerd tijdens de planvormingsfase. Zoals hierboven aangegeven, zijn er verschillende momenten geweest waarop omwonenden zijn geïnformeerd over de planvorming en vragen hebben kunnen stellen. En benadrukt moet worden dat participatie niet hetzelfde is als inspraak of instemming.

b. Gebrekkige transparantie over juridische afspraken

Samenvatting zienswijze

De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar werd pas na publicatie inzichtelijk. Inhoudelijke details ontbreken, terwijl deze van invloed zijn op het proces.

Beantwoording

Een anterieure overeenkomst is een afspraak tussen een grondeigenaar of initiatiefnemer en de gemeente. De kern: de private partij draagt (een deel van) de kosten die de gemeente moet maken om het nieuwe plan mogelijk te maken. Zo wordt het financiële risico van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder planschade (zoals ook hier het geval), bij de initiatiefnemer neergelegd.

Het woord anterieur betekent "voorafgaand". De overeenkomst wordt gesloten voordat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Zodra de omgevingsvergunning is verleend, kan de gemeente niet meer vrijblijvend onderhandelen. De gemeente is dan geheel gebonden aan de publiekrechtelijke regels (Wro, Wabo). Door vooraf duidelijke afspraken te maken, vermijden beide partijen langdurige juridische trajecten over kostenverhaal of bouwvolumes.

De anterieure overeenkomst t.b.v. de ontwikkeling op het Raamplein is ter voldoening van het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet op 22 september 2025 in het Gemeenteblad bekendgemaakt. Daarnaast is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst op het Stadsloket op Amstel 1, ter inzage gelegd. De anterieure overeenkomst is nagenoeg volledig openbaar gemaakt op de website van de Stadsdeelcommissie voor de vergadering van 14 oktober 2025 (nog ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpvergunning). De website en daarmee ook de anterieure overeenkomst, is voor eenieder toegankelijk (<https://centrum.notubiz.nl/vergadering/1317950>).

Conclusie

Het college kan zich, gelet op het voorgaande, niet herkennen in het geschetste beeld dat geen openheid van zaken zou zijn gegeven over de anterieure overeenkomst.

c. Schijn van vooringenomenheid

Samenvatting zienswijze

Gemeente lijkt al verplichtingen te zijn aangegaan met de ontwikkelaar.

De gemeente heeft zich voor de vergunningsprocedure al contractueel verplicht "mee te werken" aan dit plan. Dit schaadt het vertrouwen in een objectieve beoordeling. In commissievergaderingen van Stadsdeel Centrum is bovendien verwezen naar mogelijke juridische toezeggingen van ambtenaren of bestuurders in het verleden. Daarmee ontstaat de schijn van vooringenomenheid (artikel 2:4 Awb) en ontbreekt een transparante besluitvorming.

Beantwoording

Zie allereerst de voorgaande beantwoording onder b.

Het beeld dat door de adressanten van de zienswijze wordt geschetst, wordt niet herkend. Voor de goede orde: er is geen sprake van vooringenomenheid. Bestuurders en ambtenaren hebben geen juridische toezeggingen gedaan op basis waarvan de omgevingsvergunning niet anders dan verleend zou moeten worden.

Het plan heeft een langdurig proces doorlopen. In het verleden zijn ruimtelijke voorwaarden gesteld aan een mogelijk bouwplan. De initiatiefnemer heeft aan deze voorwaarden voldaan.

De contractuele verplichting waarover door adressanten wordt gesproken betreft vermoedelijk artikel 4, lid 1 van de anterieure overeenkomst. In dit eerste lid is een inspanningsverplichting opgenomen "...dat de

Omgevingsvergunning zo snel mogelijk door of namens het College wordt verleend en onherroepelijk wordt. De Gemeente spant zich eveneens in dat alle andere noodzakelijke besluiten ten behoeve van het Project worden genomen, waarbij zo veel mogelijk wordt bevorderd dat bij de besluitvorming(sprocedures) zo kort mogelijk termijnen worden gehanteerd.”

Daarentegen is in de tweede en derde lid van artikel 4 onder meer geregeld dat de Anterieure Overeenkomst “...de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet laat”. Deze regels zijn gebruikelijk in anterieure overeenkomsten van gemeente Amsterdam.

Over de transparante besluitvorming wordt het volgende opgemerkt. Het bouwplan is meerdere keren besproken in vergaderingen van de Stadsdeelcommissie: op 14 oktober 2025, 2 december 2025 en 14 januari 2026. Gezien de gevoeligheden zijn omwonenden actief benaderd en op de hoogte gesteld van deze vergaderingen. Tijdens deze vergaderingen konden belanghebbenden inspreken en vragen stellen. Op 14 oktober 2025 is een technische sessie georganiseerd om de stadsdeelcommissie uitvoerig te informeren over de voorgeschiedenis en het bouwplan. Anders dan algemeen gebruikelijk zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om deze technische sessie voor de stadsdeelcommissie bij te wonen, juist vanuit het oogpunt van een transparante besluitvorming. Bij de stukken voor deze vergaderingen zijn de al eerder genoemde tijdlijn, de belangrijkste documenten en de anterieure overeenkomst online gezet ([Vergadering Overlegvergadering stadsdeelcommissie 14-10-2025 Stadsdeelcommissie Centrum Amsterdam](#)).

Het is belangrijk te vermelden dat de bevoegdheid om een besluit te nemen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gemandateerd aan het Dagelijks Bestuur (Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022, Bijlage 3 Bevoegdheidsregister, B15). De Stadsdeelcommissie is geen gemandateerd vergunningverlener noch een juridisch bindend adviesorgaan binnen dit vergunningentrajec.

d. Juridische kwetsbaarheid

Samenvatting zienswijzen

Besluit is slecht onderbouwd en in strijd met regels.

Door een gebrekkige onderbouwing, strijdigheid met planregels, onvoldoende onderzoek en contractuele verplichtingen richting de ontwikkelaar is het besluit juridisch uiterst kwetsbaar.

Beantwoording

Het college deelt het standpunt van de adressanten niet. Het besluit is zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij de afwijkingen van het bestemmingsplan uitvoerig zijn gemotiveerd en helder zijn toegelicht (hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke onderbouwing). Ook zijn de verschillende omgevingsaspecten en de verschillende belangen zorgvuldig afgewogen, en is duidelijk gemaakt hoe deze belangenafweging heeft plaatsgevonden (hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke onderbouwing). Dit geldt eveneens voor de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan (paragraaf 3.3 van de Ruimtelijke onderbouwing) en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het bouwplan voor het woon- en leefmilieu van omwonenden (hoofdstuk 4 en 5 van de Ruimtelijke onderbouwing).

Met de contractuele verplichtingen richting de ontwikkelaar wordt door adressanten vermoedelijk de anterieure overeenkomst bedoeld die in een eerder stadium met de ontwikkelaar is gesloten. Zie ook de beschrijving in de beantwoording onder c hierboven. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een normale, veelvoorkomende procedure bij grotere bouwprojecten voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning. Het is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarmee voornamelijk het verplichte kostenverhaal wordt geregeld.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

3. Beantwoording individuele zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. De tabel is als volgt opgebouwd:

- In de eerste kolom ('Nr.') zijn de zienswijzen van alle adressanten voorzien van een nummer.
- Alle adressanten (in de kolom 'Adressanten') genoemd onder 1 (in de kolom 'Nr.') hebben in hun zienswijze dezelfde punten naar voren gebracht. Deze punten/onderwerpen zijn genoemd in de kolom 'Zienswijze'. In de kolom 'Beantwoording' is ofwel de beantwoording gegeven of is aangegeven waar in deze Nota de beantwoording staat.
- De adressanten genoemd in de kolom 'Adressanten' onder 1a t/m 1h hebben naast de onder 1 genoemde punten, hun zienswijze aangevuld met aantal andere punten. Deze aanvullende punten staan in de kolom 'Zienswijze'. De beantwoording of de verwijzing naar de beantwoording in de Nota is weer opgenomen in de kolom 'beantwoording'.
- De adressanten genoemd in de kolom 'Adressanten' onder 2 t/m 22 hebben punten aangedragen die weliswaar ook in de eerdergenoemde zienswijzen voorkomen maar op een andere manier zijn verwoord.

Voor deze tabel is gekozen omdat in veel zienswijzen de onderwerpen en bezwaren overeenkomen. Op deze manier wordt herhaling voorkomen. In de beantwoording wordt veelal verwezen naar de algemene beantwoording of naar de beantwoording die al bij een andere zienswijze is gegeven.

Let op: voor de beantwoording kan niet alleen worden volstaan met hetgeen in de tabel hieronder is opgenomen. Als in de kolom 'Beantwoording' ook wordt verwezen naar een ander tekstdeel, bijvoorbeeld een paragraaf in de Nota en/of in de Ruimtelijke onderbouwing, dient dit in samenhang met elkaar te worden bekeken.

Zoals eerder al aangegeven in het hoofdstuk *Algemene opmerkingen* van deze Nota geldt het volgende: *'Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, geeft het college van burgemeester en wethouders zoveel mogelijk één antwoord op die gezamenlijke zienswijze(n) of verwijzen zij naar andere antwoorden. Ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang worden gelezen.'*

Nr.	Adressanten	Zienswijze	Beantwoording
1	De volgende 18 adressanten hebben dezelfde punten, of een groot deel van deze punten, in hun zienswijze opgenomen: • Adressant 1 • Adressant 2 • Adressant 3 • Adressant 4 • Adressant 5 • Adressant 6 • Adressant 7 • Adressant 8 • Adressant 9 • Adressant 10	Strijd met bestemmingsplan Permanente bebouwing is niet toegestaan op deze locatie.	De motivering waarom het bevoegd gezag de aanvraag heeft goedgekeurd en aanvaardbaar vindt, is te lezen in de Ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 4) en in paragraaf 2.1 onder b en onder c van deze Nota.
		Geen aantoonbaar publiek belang Het plan betreft commerciële luxehuur zonder maatschappelijke meerwaarde. Ook aan de creatieve ruimte is geen behoefte. In het naastgelegen Tribes-gebouw staan soortgelijke units leeg.	Met betrekking tot het publiek (maatschappelijk) belang als grond om de aanvraag voor een omgevingsvergunning af te wijzen, wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze Nota. Over de behoefte aan een creatieve functie in de eerste bouwlaag wordt allereerst verwezen naar paragraaf 5.1 van de Ruimtelijke onderbouwing (Motivering behoefte/ladder voor duurzame verstedelijking). De Ladder voor duurzame

	• Adressant 11 • Adressant 12 • Adressant 13 • Adressant 14 • Adressant 15 • Adressant 16 • Adressant 17 • Adressant 18		verstedelijking is op het onderhavige project niet van toepassing. De nut en noodzaak van de ontwikkeling is evengoed aangetoond. Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. Adressanten verwijzen naar 'Tribes' in het naastgelegen pand. Het gebouw aan Raamplein 1 waar 'Tribes' in gevestigd is, biedt flexibele werkplekken en vergaderruimtes. Dit is een ander concept dan voorzien op de begane grond van de nieuwbouw. Hierdoor is geen sprake van een vergelijkbare situatie. In de Ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 3.3.2 kort samengevat het volgende gezegd over de invulling van de begane grond in de nieuwbouw: op de begane grond komt een werkruimte van 205 m² bvo, waar creatieve functies en/of kantoren ten behoeve van die functies toegestaan zijn. Een creatieve functie omvat activiteiten binnen de branches: kunsten, media & entertainment en/of creatief zakelijke dienstverlening. Gedacht kan worden aan galerieën, uitgeverijen, ontwikkelingsbedrijven van (computer)games, fotografiebedrijven, architectenbureaus, interieur- en modeontwerp. Het idee achter de werkruimte(s) is dat de mogelijkheid bestaat om samen aan projecten te werken en gebruik te maken van gemeenschappelijke faciliteiten. Ook zal er ruimte zijn voor kunstenaars en specialisten om workshops en lezingen te organiseren. Gezien de ligging van de projectlocatie, in de nabijheid van culturele voorzieningen en creatieve instellingen, past dit programma goed in de omgeving. Het bieden van werkruimte aan creatieve functies draagt bij aan kwalitatieve werkgelegenheid in de buurt en sluit aan bij de ambitie om woon- en werklocaties beter op elkaar af te stemmen. Met de beoogde creatieve werkruimte wordt ingespeeld op zowel de
--	--	--	--

			huidige als toekomstige economische dynamiek.
		Precedentwerking Bebouwing in binnentuinen ondermijnt beleid voor behoud van open ruimten.	Zie voor de beantwoording 2.5 onder a en 2.1 onder b en c van deze Nota. Dit initiatief heeft geen precedentwerking. De voorgeschiedenis en de locatie specifieke omstandigheden maken dit tot een uitzonderlijke situatie.
		Daglicht- en zonlichtverlies Onvolledig onderzoek; bewoners verliezen licht, privacy en leefkwaliteit.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota en paragrafen 4.2.1 en 5.4 uit de Ruimtelijke onderbouwing
		Aantasting woongenot Bewoners verliezen uitzicht, privacy en licht. Sommige woningen verliezen tot 2,5 uur zon per dag wat afbreuk doet aan de leefkwaliteit	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota en paragrafen 4.2.1 en 5.4 uit de Ruimtelijke onderbouwing
		Monumentale context De voormalige HES, inclusief gymzaal en schoolplein, is Rijksmonument. De onderlinge samenhang tussen bebouwing en open ruimte is essentieel en had in de toetsing moeten worden meegenomen. De beoogde nieuwbouw ontnemt zichtlijnen, verandert het karakter van het erfgoed en schaadt daarmee het beschermd stadsgezicht. Het stedenbouwkundige principe van 'lucht en licht' bij het Rijksmonument (met voorheen een publieke functie) wordt bedreigd.	In paragraaf 3.2.1 (Stedenbouwkundige en functionele structuur omgeving projectlocatie) van de Ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur in de directe omgeving van de projectlocatie. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw van de voormalige Handelsschool vanwege de typologie, schaal, architectuur en de uitstraling beeldbepalend is aan het Raamplein. Maar ook is vastgesteld dat er op dit moment weinig ruimtelijke relatie bestaat tussen de gebouwen en de openbare ruimte in de omgeving van de projectlocatie. In paragraaf 3.3.1 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt uitgelegd hoe de contouren van de nieuwbouw aansluiten op (1) de rooilijn van het gebouw van de voormalige Handelsschool en (2) de rooilijn van de panden in de Raamstraat. In dezelfde paragraaf is omschreven hoe de nieuwbouw wordt ingepast in relatie tot de monumenten en overige gebouwen in de directe omgeving. Onder 2.2 van deze Nota is wederom uitvoerig ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw.

		Onder 2.3 van deze Nota wordt ingegaan op de welstandstoets. De welstandsnota stuurt op de kwaliteit van een bouwplan in samenhang met zijn omgeving. In een beschermd gezicht is de kwaliteit van de gebouwde omgeving hoog dus wordt een maximale inspanning gevraagd van initiatiefnemers voor nieuwbouw. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar (sub)paragrafen 2.4.10; 2.5.2. en 3.3.3 van de Ruimtelijke onderbouwing. De bewering in de zienswijzen dat de onderlinge samenhang niet is meegenomen en dat zichtlijnen worden ontnomen, waardoor het karakter van het erfgoed verandert en het beschermde stadsgezicht wordt aangetast, wordt niet onderschreven.
	Risico voor monumentale boom Gezondheid van de boom wordt bedreigd door gebrek aan licht.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 onder e van deze Nota en paragraaf 5.12.2 onder het kopje 'Bomen' van de Ruimtelijke onderbouwing.
	Funderingsrisico Ondergrondse bouw verhoogt risico op paalrot en verzakking.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 onder d van deze Nota.
	Geen milieutoets Ontbreken van onafhankelijke m.e.r.-beoordeling.	De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet: • de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen; • het bevoegd gezag neemt vervolgens een m.e.r.-beoordelingsbesluit; • het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de (vergunning)aanvraag gevoegd. Het bevoegd gezag ziet op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. geen reden om anders te oordelen dan dat de beoogde herontwikkeling tot nieuwbouw op de projectlocatie aan het Raamplein geen belangrijke nadelige gevolgen voor het

		milieu met zich meebrengt. Dit geldt zowel voor de projectlocatie zelf als voor het studiegebied (de binnenstad). De zienswijze stelt dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling door een onafhankelijke partij moet worden uitgevoerd. Dit heeft echter geen wettelijke basis (artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer). Volgens artikel 7.28 van de Wet milieubeheer is het de verantwoordelijkheid van de aanvrager om de aanmeldnotitie bij de aanvraag in te dienen. Het bevoegd gezag neemt vervolgens het beoordelingsbesluit, waarbij het in volle omvang de aanmeldnotitie toetst (inhoud en conclusies).
	Verkeersproblemen Autolift en toename verkeer veroorzaken opstoppen en risico's.	In paragraaf 5.13 (Verkeer en parkeren) van de Ruimtelijke onderbouwing zijn de verkeer- en parkeeraspecten in kaart gebracht. In de huidige situatie zijn op het terrein 15 parkeerplaatsen toegestaan. Een deel van het terrein met de bestemming 'Gemengd-1' met daarop de te slopen aanbouw kent ook een (beperkte) verkeersgeneratie, afhankelijk van de gekozen functie. In de nieuwe situatie worden in de parkeergarage 16 parkeerplaatsen gerealiseerd: 11 parkeerplaatsen voor bewoners van de nieuwe appartementen en werknemer(s) van de creative spaces en 5 extra parkeerplaatsen voor Raamplein 1 op basis van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid. De verkeersgeneratie is in de Ruimtelijke onderbouwing (5.13.2) in kaart gebracht. De verkeersgeneratie van de bestaande situatie komt in mindering op de verkeersgeneratie van het bouwplan, waardoor de toename van de verkeersgeneratie in werkelijkheid iets lager zal zijn. Los daarvan kan een verkeersgeneratie van maximaal 39 vervoersbewegingen per etmaal op een

		goede manier via de bestaande ontsluitingen worden afgewikkeld. Voor de wegen rondom de projectlocatie geldt vanwege de breedte van de wegen of vanuit verkeersbeleid veelal éénrichtingsverkeer. Gemotoriseerd verkeer van en naar de projectlocatie kan via de Marnixstraat, komend vanuit het noordwesten, rijden en vervolgens afslaan naar de Passeerdersgracht en dan via de rijweg van het Raamplein naar de op hoek van het Raamplein en de Raamstraat gelegen projectlocatie rijden. Verkeer dat van de projectlocatie wegrijdt kan via de Raamdwardsstraat naar de Leidsegracht rijden of via de Ramenstraat naar de Prinsengracht.' De aansluiting tussen het gymnastiekgebouw en de nieuwbouw blijft vrij en wordt gebruikt als inrit voor de parkeergarage en de fietsenstalling. Zo kunnen meerdere auto's op eigen terrein op de autolift wachten. Adressanten hebben zorgen geuit over wachtende auto's op straat. Zij vrezen dat dit onveilige situaties veroorzaakt en dat nooddiensten hierdoor niet kunnen passeren. Deze zorgen zijn begrijpelijk, maar kunnen niet worden bevestigd aan de hand van voornoemde feiten en omstandigheden. Het college merkt in dit verband op dat, indien men zich niet houdt aan de verkeersregels (zoals stopverboden), dit een kwestie van handhaving betreft.
	Ontduiking woningnorm Plan ontwijkt regels voor gemengde woningbouw.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota. Zie ook paragrafen 2.3.1; 2.4.1; 2.4.4 en 2.4.5 van de Ruimtelijke onderbouwing.
	Geen sociaal-maatschappelijke waarde Ontbreken van functies met toegevoegde waarde voor de buurt.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
	Gebrekkige participatie Bewoners zijn onvoldoende betrokken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder a van deze Nota.

		Onvoldoende transparantie over juridische afspraken De anterieure overeenkomst werd pas na publicatie inzichtelijk waarbij inhoudelijke details ontbraken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder b van deze Nota.
		Schijn van vooringenomenheid Gemeente lijkt al verplichtingen te hebben aangegaan met de ontwikkelaar.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder c van deze Nota.
		Verstening en hittestress Bebouwing vervangt groen zonder compensatie.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 en specifiek onder c van deze Nota.
		Geen ecologische toets Mogelijke impact op beschermde natuur niet onderzocht.	Zie voor de beantwoording allereerst paragraaf 2.5 van deze Nota. Het is onjuist dat er geen ecologische toets heeft plaatsgevonden en dat de gevolgen van het bouwplan voor de flora en fauna niet zijn onderzocht. Op 26 november 2024 is een "Quick Scan Beschermde Planten- en Diersoorten Raamplan 1 te Amsterdam" opgemaakt. Deze Quick Scan is als bijlage toegevoegd aan de Ruimtelijke onderbouwing en daarmee ook aan de (ontwerp)vergunning. Uit de Quick Scan blijkt onder meer dat: • De planlocatie ongeschikt is voor gebouw bewonende vogelsoorten zoals de huismus en de gierzwaluw en deze worden hier niet verwacht. Voor de huismus en de gierzwaluw zijn er geen geschikte nestelmogelijkheden. Er zijn geen openingen en gaten in de muren en het dak waarin de huismus of de gierzwaluw kan broeden. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen derhalve volledig worden uitgesloten. • Men dient rekening te houden met algemene broedvogels binnen het plangebied. Alle actieve broedsels van in Nederland voorkomende vogels zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Door de werkzaamheden buiten het

			broedseizoen uit te voeren, ontziet men ook deze soorten. • De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan volledig worden uitgesloten. Negatieve effecten op vlieg- en migratieroutes van vleermuizen worden ook uitgesloten. Met de nieuwbouw worden elementen toegevoegd waardoor vleermuizen zich kunnen (blijven) oriënteren. Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; voor de plannen aan het Raamplein 1 te Amsterdam is geen vergunning <i>flora- en fauna activiteit</i> vereist. Er bestond daarom geen aanleiding om de zogenoemde i-activiteit te laten aanhaken. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Naar aanleiding van de beoordeling van de Quicksan ecologie is voldoende aangetoond dat zal worden voldaan aan de bescherming van soorten als bedoelt in de verbodsbepalingen van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.
--	--	--	--

			De zorgplicht wordt in de omgevingsvergunning opgenomen onder het kopje "Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten".
		Juridische kwetsbaarheid Besluit is slecht onderbouwd en in strijd met regels.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder d van deze Nota.
		Conclusie en verzoek • Vergunning weigeren wegens strijd bestemmingsplan; • Aanvraag niet verder behandelen zonder onderzoek daglicht, fundering, m.e.r. en monumentale context; • Gemeenteraad/stadsdeel-commissie proactief en volledig informeren; • Beleid ten aanzien van groen, monumenten en woningdifferentiatie zwaar te laten wegen.	In reactie op de verzoeken kan het volgende gezegd worden: • Verschillende onderzoeken zijn geactualiseerd of nieuw opgesteld. Dit gaat om: ○ geohydrologie, ○ bezonning, ○ stikstof, ○ bomenonderzoek. Uit al deze onderzoeken blijkt dat er geen wettelijke of andere belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen. • De stadsdeelcommissie Centrum is op 14 oktober 2025 en 2 december 2025 geïnformeerd over de historie, afwegingen en de inhoud van de anterieure overeenkomst. Alle stukken hiervan zijn terug te vinden op Stadsdeelcommissie Centrum Amsterdam. • Het beleid ten aanzien van groen (zie paragraaf 2.5 van deze Nota), monumenten (zie o.a. paragraaf 2.3 van deze Nota) en woningdifferentiatie (zie paragraaf 2.1 in deze Nota) zijn betrokken bij de afweging. Conclusie De zienswijzen hebben geleid tot een actualisatie van enkele onderzoeken en 1 nieuw onderzoek (bomen) en aanvullende voorschriften maar leiden niet tot weigering van de omgevingsvergunning.
1a	Adressant 19	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, maakt adressant zich zorgen over waardevermindering van zijn/haar pand.	Adressant heeft de gestelde waardevermindering niet onderbouwd met rapporten. Naar de mening van het college is het niet aannemelijk dat een eventuele

			waardevermindering van de woning zo groot zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen aan de stelling van adressant een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die zijn gediend met omgevingsvergunningverlening. Adressant kan voor de mogelijke negatieve gevolgen die hij ondervindt van het vergunde bouwplan een verzoek om planschade indienen. Zie hierover de beantwoording onder 2.6 onder d van deze Nota. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1b	Adressant 20	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, vult adressant de motivatie bij <i>Precedentwerking</i> als volgt aan: beleid kan door de tijd veranderen maar daar hoort een democratisch proces bij en dat is hier niet doorlopen.	Zie voor de beantwoording 2.5 onder a en 2.1 onder b en c van deze Nota. Dit initiatief heeft geen precedentwerking. De voorgeschiedenis en de locatie specifieke omstandigheden maken dit een uitzonderlijke situatie. De wetgeving laat het toe om gemotiveerd van het bestemmingsplan af te wijken. De vergunningprocedure kent een rechtsgang en deze wordt hier doorlopen. Het democratisch proces zoals door adressant wordt aangedragen, is hiermee gewaarborgd. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1c	Adressant 21	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1 heeft adressant een extra verzoek: overweeg een beter plan waar de buurt van kan profiteren, zoals groen/spelen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 en paragraaf 2.5 van deze Nota. Daarnaast moet worden benadrukt dat het bevoegd gezag dient te beslissen op de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals die is ingediend. De aanvraag omvat de vraagstukken van adressant niet. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1d	Adressant 22	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1 geven adressanten het volgende mee:	De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen van huisafval. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van standaard voorzieningen, zoals afvalcontainers.

		Huisafval Hoe wordt in afvalinzameling voorzien nu de huidige afvalcontainers al overvol zijn?	Bewoners van nieuwgebouwde woningen kunnen hier ook gebruik van maken. Op het Raamplein zijn onlangs twee grote bovengrondse afvalcontainers geplaatst. Dit helpt om afvaloverlast te verminderen. De containers blijven voorlopig staan. Ondertussen wordt onderzocht waar ondergrondse containers geplaatst kunnen worden.
		Lijnbaansgracht stroomt onder het gebouw Nieuwbouw kan gevolgen hebben voor de doorstroming van grondwater onder het gebouw van adressant.	De Lijnbaansgracht stroomt niet onder het gebouw. Zie voor verdere toelichting 2.6 onder d (kopje "De zienswijzen: bouwplan op een gedempte gracht") van deze Nota. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1e	Adressant 23	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1 geeft adressant mee dat in 2018 de bouwvergunning niet is verleend en nu ligt nagenoeg hetzelfde plan voor.	Voor de goede orde moet hier vermeld worden dat er in 2016 een conceptaanvraag is ingediend waar de gemeente in 2018 positief op heeft gereageerd. Het is dus niet zo dat er een aanvraag is ingediend die niet verleend of geweigerd is. Het plan dat nu voorligt is voornamelijk op basis van deze conceptaanvraag ontwikkeld en ingediend. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1f	Adressant 24	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, vult adressant de motivatie bij <i>Strijd bestemmingsplan</i> als volgt aan: het Amsterdams beleid is om open ruimtes te vergroenen. Het zou mooi zijn om de bestemming Tuin 2 te behouden of om te zetten in een groenvoorziening.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 en paragraaf 2.5 van deze Nota.
		Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, vult adressant de motivatie bij <i>Geen aantoonbaar publiek belang</i> als volgt aan: het betreft hier woningen in het hoogste segment terwijl er een groot tekort is aan woningen in de sociale huur en het middensegment.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

1g	Adressant 25	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, vult adressant de motivatie bij <i>Geen aantoonbaar publiek belang</i> en <i>Geen sociaal-maatschappelijke waarde</i> als volgt aan: 10 luxe woningen voegen niets toe aan de woningvoorraad. In de binnenstad is meer behoefte aan betaalbare woningen in combinatie met groen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		In aanvulling op de punten zoals beantwoord onder 1, noemt adressant ook het onderwerp <i>Grondwaterneutraliteit</i> : De geplande parkeerkelder is niet volledig grondwaterneutraal en brengt risico's op paalrot en verzakking met zich mee. Er ontbreken garanties, nulmetingen en een schadefonds.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
1h	Adressant 26	Aanvullend op de punten zoals beantwoord onder 1, vult adressant de motivatie bij <i>Aantasting woongenot</i> als volgt aan: adressant betwist de conclusies van de Ruimtelijke onderbouwing, die stellen dat er geen significante impact is op zonlicht en uitzicht. Het ontnemen van zonlicht leidt tot planschade en waardevermindering en doet afbreuk aan de leefkwaliteit. Dit alles leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot en is daarmee in strijd met een goede Ruimtelijke onderbouwing.	Zie voor de beantwoording allereerst paragraaf 2.2 en paragraaf 2.4 van deze Nota. Adressant heeft de gestelde waardevermindering niet onderbouwd met rapporten. Naar de mening van het college is het niet aannemelijk dat een eventuele waardevermindering van de woning zo groot zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen aan de stelling van adressant een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die zijn gediend met omgevingsvergunningverlening. Adressant kan voor de mogelijke negatieve gevolgen die hij ondervindt van het vergunde bouwplan een verzoek om planschade indienen. Conclusie De zienswijze leidt niet tot een aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.
2	Adressant 27	In aanvulling op de punten zoals beantwoord onder 1, noemt adressant de volgende punten: Overlast De buurt heeft al veel hinder	De projectlocatie ligt in een dichtbebouwd gebied met veel bewoners. Bouw- en verbouwwerkzaamheden horen bij een drukke stad, maar kunnen regelmatig overlast veroorzaken. De initiatiefnemer zal in de uitvoeringsfase de omwonenden

	ondervonden van eerdere bouwprojecten en werkzaamheden, en dit project zou de belasting verder vergroten.	informerend en is onder meer gebonden aan vergunningvoorschriften die overlast en risico's zoveel mogelijk beperken.
	Bestemmingsplan De huidige bestemming van de grond (parkeer-/tuinbestemming) staat bebouwing niet toe.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 onder b en c van deze Nota.
	Monumentale context Het plan schaadt de historische omgeving en het beschermd stadsgezicht.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 van deze Nota.
	Schaduw en uitzicht Het gebouw beperkt daglicht en uitzicht, wat de leefkwaliteit vermindert.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota.
	Verkeer en veiligheid De parkeergarage trekt meer auto's aan, wat de verkeersdruk en onveiligheid vergroot in een al drukke buurt.	Zie in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen", en paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing.
	Parkeerdruk De hoge parkeerdruk wordt verergerd, en bouwactiviteiten verminderen tijdelijk het aantal beschikbare parkeerplaatsen.	Wat betreft de hoge parkeerdruk: zie in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen", en paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing. Wat betreft minder parkeerplaatsen tijdens de bouwactiviteiten: tijdelijke hinder en een kortere piek in parkeerdruk is inherent aan bouwactiviteiten in de binnenstad, mits na de bouw de beschikbare parkeerplaatsen weer in oude staat worden teruggebracht. Dit wordt geregeld met een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM), waar kritisch gekeken wordt of het noodzakelijk is om parkeerplaatsen op te heffen, hoeveel parkeerplekken en voor welk doel.
	Geluid en trillingen Bouwwerkzaamheden verzorgen overlast en schade aan panden.	In de omgevingsvergunning zijn algemene bouwvoorschriften opgenomen in het kader van geluids- en trillinghinder (artikel 8.3 en 8.4 Bouwbesluit 2012). Deze voorschriften zien toe op tijden, decibellen en trilling sterktes. Zie verder voor de beantwoording paragraaf 2.6 onder d van deze Nota.

		Ongelijke behandeling Bewoners krijgen geen toestemming voor kleine ingrepen.	Elke binnenkomende aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente wordt op gelijke wijze behandeld volgens de geldende regels. Het beeld dat door adressant wordt geschetst wordt niet herkend.
		Verzoek Vergunning niet te verlenen of plan ingrijpend te herzien	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
3	Adressant 28	In aanvulling op de punten zoals beantwoord onder 1, noemt adressant de volgende punten: Aantasting woon- en leefklimaat Het bouwvolume veroorzaakt lichtverlies en beperkt het uitzicht, wat het woongenot vermindert.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota.
		Verkeersveiligheid en drukte De extra woningen verhogen de verkeersdruk en parkeerproblemen in een al kwetsbare verkeerssituatie.	Zie in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen", en paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing.
		Stedenbouwkundige inpassing Het ontwerp past niet bij de kleinschalige, historische bebouwing en schaadt de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen monument.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 van deze Nota.
		Gebrek aan maatschappelijke meerwaarde De luxe woningen sluiten niet aan bij de woningbehoefte en dragen niet bij aan een inclusieve buurt.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Verzoek De indiener verzoekt om herziening en intrekking van de vergunning en biedt, indien nodig, aan het bezwaar mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting.	De procedure die voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt doorlopen, kent geen moment om tijdens een hoorzitting een mondelinge toelichting te geven op een eerder ingediende zienswijze. Zowel uit de Wro, de Algemene wet bestuursrecht of enige andere wettelijke bepaling noch op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, vloeit de verplichting voort om adressanten in gelegenheid te stellen de schriftelijke zienswijze later ook mondeling toe te lichten.

			Dit neemt niet weg dat onder andere het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum over onderwerpen kan worden benaderd. Dit kan via e-mail (bestuursondersteuning.sdc@amsterdam.nl) of door een wekelijks spreekuur te bezoeken. Zie voor de verschillende mogelijkheden om contact te leggen de website van stadsdeel Centrum. Na publicatie van de verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state. Het spreekt voor zich dat u hierover op de hoogte wordt gebracht. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
4	Adressant 29	Adressant ondersteunt de ontwikkeling van nieuwe woningen in Amsterdam, maar heeft bedenkingen bij het voorgestelde appartementencomplex. De belangrijkste punten zijn: • Het ontwerp is zeer modern en past niet bij het bestaande karakter van de buurt. • Ook is er bezwaar tegen de toevoeging van parkeerplaatsen vanwege de bestaande verkeersdruk en het gemeentelijke beleid om autoverkeer in het centrum te verminderen.	Wat betreft het moderne ontwerp: zie voor de beantwoording paragraaf 2.3 van deze Nota. Wat betreft het bezwaar tegen het toevoegen van parkeerplaatsen: het betreft een minimale toevoeging. Op dit moment is het toegestaan dat er 15 auto's parkeren op het terrein. Binnen het initiatief is er plek voor 16 auto's. Dit aantal voldoet aan de Nota Parkeernomen Auto. Zie verder voor de beantwoording ook paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing.
		Adressant pleit voor het weglaten van parkeerplaatsen en het uitsluitend voorzien in fietsenstallingen.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
5	Adressant 30	Leefbaarheid De bouw van extra woningen en een parkeergarage zal leiden tot meer verkeersdruk, geluidsoverlast en een verslechtering van de leefkwaliteit.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 en 2.4 van deze Nota en paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing. Adressant heeft niet verder toegelicht wat precies met geluidsoverlast wordt bedoeld. Mocht het verkeer betreffen dan zal het geluid niet anders zijn dan nu al aanwezig is in een dichtbebouwde en een door verkeer drukke binnenstad. In plaats van op een open

			terrein zoals nu het geval is, worden de auto's in de nieuwe situatie ondergronds geparkeerd. Dit levert in beginsel minder geluidsoverlast op.
		Hogere geluidswaarden Het toestaan van hogere geluidswaarden is onwenselijk in een gebied dat al zwaar belast is door verkeer en drukte.	Het besluit om hogere waarden geluid vast te stellen betreft enkel de geluidsbelasting van wegverkeer op de nieuwbouw en niet de omliggende woningen. Overigens zijn alle omliggende woningen gelegen binnen de geluidszones van de wegen: Marnixstraat en/of Nassaukade. Voor de Marnixstraat geldt voor het openbaar vervoer een snelheidsregime van 50 km/u. Op een aantal toetspunten bij de nieuwbouw wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden (48 dB), maar de gemeten waarden voldoen aan de maximale ontheffingswaarde (63dB). Voor deze locatie is een ontheffing verleend tot aan de hoogst gemeten waarde (56 dB).
		Verzoek Huidige ontwerpbesluit niet in de huidige vorm vast te stellen	Conclusie Aan het verzoek kan niet worden tegemoetgekomen. De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
6	Adressant 31	Parkeerdruk en verkeersoverlast Eerdere werkzaamheden hebben de parkeerdruk en verkeersdruk in de buurt aanzienlijk vergroot. Het verdwijnen van bestaande parkeerplaatsen is onwenselijk.	Wat betreft de parkeerplaatsen: de huidige 15 parkeerplaatsen op de projectlocatie komen niet te vervallen. Binnen het initiatief is ruimte voor 16 parkeerplekken. Hierdoor wordt de parkeerbehoefte vanwege de nieuwbouw op eigen terrein opgelost. Zie verder in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen".
		Gebrek aan sociale en openbare ruimtes Er is een tekort aan ontmoetingsplekken voor scholieren en kinderen, wat leidt tot overlast en een gebrek aan veilige speelruimte.	Wat betreft de wens een buurt- of speeltuin op de projectlocatie in te richten: zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Verzoek Adressanten stellen voor om het Raamplein te herontwikkelen tot een buurttuin of speelplein, wat zou bijdragen aan de leefbaarheid, sociale cohesie en veiligheid in de buurt.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.

7	Adressant 32	Strijd bestemmingsplan Afwijken kan alleen bij een zwaarwegend maatschappelijk belang.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Onvolledig zonlichtonderzoek Het onderzoek is beperkt en negeert belangrijke periodes en adressen wat leidt tot een onzorgvuldige voorbereiding (in strijd met artikel 3:2 Awb).	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder c van deze Nota.
		Aantasting licht, uitzicht en privacy De bouwmassa beperkt lichttoetreding, veroorzaakt inkijk en vervangt open zicht door een hoge wand, wat het woongenot aantast.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder a en b van deze Nota.
		Grondwaterneutraliteit en funderingsrisico De geplande parkeerkelder is niet volledig grondwaterneutraal en brengt risico's op paalrot en verzakking met zich mee. Er ontbreken garanties, nulmetingen en een schadefonds.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.
		Ontbreken publiek belang Het project omzeilt de 40-40-20-regel voor gemengde woningbouw en dient enkel commerciële belangen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Ontbreken participatie Er is geen recente betrokkenheid van bewoners geweest, wat in strijd is met de gemeentelijke Participatienota Omgevingswet en de beginselen van openbaar bestuur en inspraakgelijkheid.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 van deze Nota
		Verzoek Om de vergunning te weigeren. Subsidiair wordt verzocht om een besluit pas te nemen na een onafhankelijk daglicht- en funderingsonderzoek en het vaststellen van een bindende schade- en waarborgregeling voor omwonenden.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
8	Adressant 33	Uitzicht Het project zal het uitzicht van omwonenden, waaronder de indiener, aanzienlijk beperken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder b van deze Nota.

		Privacy/daglicht/hinder en overlast De nabijheid van de nieuwbouw zal leiden tot verlies van privacy, minder daglicht en blijvende hinder. In alle redelijkheid was niet te voorzien dat er zo'n ingrijpend plan zou komen dat een monumentaal complex verstoord.	Wat betreft woon- en leefklimaat: zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota. Wat betreft aantasting monumentaal complex: zie voor de beantwoording hierboven in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Monumentale context" en paragraaf 2.3 van deze Nota.
		Risico's van onderkeldering De geplande parkeergarage kan schadelijke gevolgen hebben voor de fundering, het grondwaterpeil en de waterafvoer, vooral gezien de al bestaande problemen met wateroverlast in de buurt.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.
		Overmatig afwijken van regels Het ontwerpbesluit maakt gebruik van talrijke uitzonderingen op bestaande regels, wat de noodzaak en rechtvaardiging van het bouwplan in twijfel trekt.	Zie voor de beantwoording allereerst paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 van deze Nota. In de Ruimtelijke onderbouwing worden in hoofdstuk 4 de afwijkingen omschreven en per afwijking gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de afwijking aanvaardbaar is.
			Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
9	Adressant 34	Adressant maakt bezwaar tegen het plan omdat het ontwerp niet in de binnenstad past. Adressant heeft vanuit de woning uitzicht op de planlocatie.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.3 en paragraaf 2.4 van deze Nota. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
10	Adressant 35	Geen volwaardig daglichtonderzoek Het zonlichtonderzoek voldoet niet aan normen. Er ontbreekt een analyse van daglichtverlies per verblijfsruimte en de slechtst getroffen woningen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder c van deze Nota.
		Uitsluiting van adressen De woningen van adressanten zijn niet meegenomen in het onderzoek of de Ruimtelijke onderbouwing. Dit schendt het gelijkheidsbeginsel en de plicht tot evenwichtige belangenafweging.	Zie voor de beantwoording allereerst paragraaf 2.4 onder c van deze Nota en paragraaf 5.4 van de Ruimtelijke onderbouwing. Onderzocht zijn woningen die binnen de mogelijke schaduwcontour liggen. De aangehaalde huisnummers vallen daar niet onder.

11	Adressant 36		
		Aantasting leefkwaliteit Verwacht wordt dat de nieuwbouw leidt tot minder zonlicht, daglicht, privacy en uitzicht, wat de woonkwaliteit onevenredig aantast.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota.
		Verzoek • Aanvraag aan te houden totdat een volwaardige daglichtanalyse is uitgevoerd. • De impact per adres in kaart te brengen. • De belangen van omwonenden volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging.	Verschillende onderzoeken zijn geactualiseerd en aangevuld. Dit gaat om: • geohydrologie, • bezonning, • stikstof; • bomenonderzoek Daarnaast is een extra onderzoek gedaan naar de gevolgen van de nieuwbouw voor de monumentale bomen aan de Raamstraat. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen wettelijke of andere belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
11	Adressant 36	Aantasting van uitzicht, licht en leefkwaliteit De nieuwbouw beperkt het vrije uitzicht en neemt zonlicht weg, wat het woongenot en de woningwaarde vermindert.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota.
		Toename verkeersdruk De smalle Raamstraat zal te maken krijgen met meer verkeersbewegingen en overlast door bewoners, bezoekers en leveranciers. De geplande parkeergarage verhoogt de risico's door bouwverkeer en trillingen.	In de omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen om de risico's op schade in de uitvoeringsfase zo veel mogelijk uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012) en trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012). Zie verder in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen", en paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing.
		Risico op schade en vochtproblemen De ondergrondse parkeergarage brengt risico's op scheurvorming, paalrot,	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.

		verzakking en kelderoverstromingen door veranderingen in de grondwaterstroming.	
		Strijd met bestemmingsplan Het bouwplan is in strijd met de 'Tuin-2'-bestemming, die permanente bebouwing niet toestaat.	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b en 2.1.c en paragraaf 2.2 van deze Nota.
		Gebrek aan participatie en transparantie De buurt is niet betrokken bij de ontwikkeling van het project, en de communicatie is gebrekkig en inconsistent.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 van deze Nota.
		Onzorgvuldige procedure: Het langdurige en veranderlijke proces heeft geleid tot stress, onzekerheid en wantrouwen bij bewoners.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7) van deze Nota.
		Verzoek De indiener verzoekt het college dringend om de omgevingsvergunning te weigeren, omdat het plan de leefomgeving schaadt, juridisch en planologisch onhoudbaar is, en zonder eerlijke participatie tot stand is gekomen. De indiener vraagt om op de hoogte te worden gehouden van de verdere procedure.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning. Adressant zal vanzelfsprekend op de hoogte worden gehouden van de verdere procedure.
12	Adressant 37	Verlies daglicht en zoninstraling De nieuwbouw veroorzaakt aanzienlijk verlies van zonlicht voor omliggende woningen, het Luzac College en monumentale bomen. Het zonlichtonderzoek is onvolledig, baseert zich enkel op de lichte TNO norm zonder rekening te houden met de stedelijke context/smalle Raamstraat.	Wat betreft de bezonning: zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder c van deze Nota. Wat betreft het effect van het plan op de groeicondities van de monumentale bomen: zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 onder e van deze Nota.
		Funderingsrisico De geplande ondergrondse kelder brengt risico's op paalrot en verzakking met zich mee. Er ontbreken nulmetingen, onafhankelijk onderzoek en een schadegarantieregeling. In de anterieure overeenkomst worden planschade en funderingsproblemen erkent en wordt verantwoordelijkheid naar bewoners geschoven.	Wat betreft funderingsrisico: zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota. Wat betreft de anterieure overeenkomst kan adressant niet worden gevolgd in de stelling dat eventuele planschade en/of funderingsproblemen in de anterieure overeenkomst worden erkend en doorgeschoven naar bewoners. Een anterieure overeenkomst is een afspraak tussen een grondeigenaar of ontwikkelaar

		en de gemeente. De kern: de private partij draagt (een deel van) de kosten die de gemeente moet maken om het nieuwe plan mogelijk te maken. Zo wordt financiële risico van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder planschade (zoals ook hier het geval), bij de initiatiefnemer neergelegd en niet bij de bewoners, zoals gesteld. Daarnaast blijft het college verantwoordelijk voor de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken. Het college zal dus beoordelen of er al dan niet een recht bestaat op planschade, niet de initiatiefnemer. Wat betreft de uitvoeringswerkzaamheden en mogelijke risico's wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze Nota. De risico's voor de omliggende panden zijn voldoende inzichtelijk zijn gemaakt. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden om de risico's op schade in de uitvoeringsfase zo veel mogelijk uit te sluiten. Onder meer dient de initiatiefnemer voor de start van de werkzaamheden aanvullende gegevens, waaronder een risicoanalyse met alle mogelijke risico's en een veiligheids- en monitoringsplan, bij het bevoegd gezag in te dienen en mag de initiatiefnemer niet met de werkzaamheden starten voordat die zijn goedgekeurd.
	Onveilige verkeerssituatie De smalle Raamstraat is ongeschikt voor de geplande parkeerlift, wat leidt tot opstoppen, verhoogde uitstoot en risico's voor voetgangers en hulpdiensten. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar doorstroming of toegankelijkheid voor hulpdiensten.	Zie in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen".
	Monumentale context De nieuwbouw schaadt de historische openheid en stedenbouwkundige logica van het Rijksmonument (Handelsschool en binnenterrein): zo ontworpen om licht en lucht te bieden aan onderwijsinstellingen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.3 van deze Nota.

		Welstand gaf in 2006 een negatief advies over bouwen op deze locatie.	
		Gebrek aan participatie Bewoners zijn onvoldoende en laat betrokken en het plan omzeilt de 40-40-20 woningbouwverdeling, zonder maatschappelijke meerwaarde te bieden.	Wat betreft participatie: zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder a van deze Nota. Wat betreft maatschappelijke meerwaarde en het woningprogramma: zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Verzoek • Vergunning te weigeren vanwege strijd bestemmingsplan, verlies daglicht en risico's voor monumenten, bomen en fundering. • Indien besluit toch wordt vastgesteld: aanvullend onafhankelijk onderzoek te eisen naar daglicht, fundering, verkeersveiligheid en boomgezondheid. • Een schadegarantregeling verplicht te stellen voor direct omliggende eigenaren.	Conclusie Verschillende onderzoeken zijn geactualiseerd en aangevuld. Dit gaat om: • geohydrologie, • bezonning, • stikstof, • bomenonderzoek. Daarnaast is een extra onderzoek gedaan naar de gevolgen van de nieuwbouw voor de monumentale bomen aan de Raamstraat. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen wettelijke of andere belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen. Wat het verzoek betreft om een schadegarantregeling te treffen wordt verwezen naar de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de planschade aan te vragen. Aan de omgevingsvergunning zijn verder voorschriften verbonden in relatie tot de uitvoeringsfase (zie ook de voorgaande beantwoording, adressant 34). De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
13	Adressant 38	Aantasting van leefkwaliteit Het project zal leiden tot verlies van lichtinval, uitzicht en privacy. De nabijheid van de nieuwbouw brengt overlast met zich mee, zoals geluid van dakterrassen en barbecues.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota
		Overlast en risico's De buurt kampt al met opgebroken	De projectlocatie ligt in een dichtbebouwd gebied met veel bewoners. Bouw- en

		wegen, bouwactiviteiten en afvalproblemen. De bouw verhoogt deze overlast en brengt risico's op verzakkingen en scheurvorming.	verbouwwerkzaamheden horen bij een drukke stad, maar kunnen regelmatig overlast veroorzaken. De initiatiefnemer zal in de uitvoeringsfase de omwonenden informeren en is onder meer gebonden aan vergunningvoorschriften die overlast en risico's zoveel mogelijk beperken.
		Gebrek aan maatschappelijk belang Het project voorziet in luxe appartementen die waarschijnlijk onbetaalbaar zijn voor de meeste woningzoekenden en mogelijk gebruikt worden als tweede woningen. Dit staat haaks op de behoefte aan betaalbare woningen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota
		Onbegrijpelijke besluitvorming De indiener uit kritiek op de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar, waarbij de belangen van de buurt lijken te zijn genegeerd.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 van deze Nota
		Verzoek De vergunning niet te verlenen omdat de nadelen niet opwegen tegen de voordelen voor de ontwikkelaar.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
14	Adressant 39	Strijd met bestemmingsplan De locatie heeft een 'Tuin-2'-bestemming, waar permanente bebouwing niet is toegestaan. Er ontbreekt een zwaarwegend maatschappelijk belang om hiervan af te wijken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 van deze Nota.
		Ontbreken maatschappelijk belang Het project omvat luxe huurappartementen en een parkeergarage, wat niet aansluit bij de behoefte aan betaalbare woningen en vergroening. Het dient enkel commerciële belangen.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Verlies dag/zonlicht De nieuwbouw veroorzaakt schaduw, beperkt daglicht en vervangt vrij uitzicht door een glazen wand, wat het woongenot en de leefkwaliteit aantast.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 onder c van deze Nota.
		Strijd bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota .

		De geplande parkeerkelder is niet volledig grondwaterneutraal en brengt risico's op paalrot en verzakking met zich mee. Er ontbreken garanties en een schadefonds.	Overigens merkt het college nog op dat volgens de regels van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" het ook niet vereist is dat er volledig grondwaterneutraal wordt gebouwd.
		Strijd groenbeleid Het verbouwen van het schoolplein is in strijd met het gemeentelijk groenbeleid en schaadt de samenhang van het Rijksmonument (Handelsschool, gymzaal en schoolplein).	Wat betreft het gemeentelijk groenbeleid: zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota. Wat betreft de aantasting van het Rijksmonument: zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 en 2.3 van deze Nota.
		Verzoek De indiener vraagt het college om de vergunning te weigeren, omdat het plan geen win-win situatie biedt en negatieve gevolgen heeft voor de buurt, het woongenot en de stadsnatuur.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
14a	Adressant 39	Aanvulling op zienswijze 1. Grondwaterneutraliteit: Er is geen garantie voor grondwaterneutraliteit in het rapport. Het bevat slechts een voorwaardelijke haalbaarheidsconclusie ("kan", "mits"). Voor een garantie zijn gedetailleerdere ontwerpen, uitvoeringsborging, monitoringdata en contractuele afspraken nodig. 2. Effecten op belendingen met houten palen (Grachtengordel): Het is noodzakelijk om risico's voor houten paalfunderingen te controleren bij kelderbouw, bemaling en nabijheid van kwetsbare panden. Dit rapport behandelt deze risico's niet en is hiervoor onvoldoende.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota. Het geohydrologisch onderzoek is geactualiseerd. De resultaten bevestigen de eerdere conclusies. Bureau Crux heeft aanvullende vragen van de gemeente beantwoord. Deze antwoorden staan in de bijlage van het rapport. Waternet heeft wederom positief geoordeeld. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
15	Adressant 40	Ontbreken juridische en maatschappelijke grondslag Het plan schendt de 'Tuin-2'-bestemming, waar permanente bebouwing niet is toegestaan. Er ontbreekt een zwaarwegend maatschappelijk belang, en	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 van deze Nota.

		het project omzeilt de 40-40-20-regeling voor sociale en middenhuur.	
		Aantasting woon- en leefklimaat • Verlies van zon- en daglicht: De zonnestudie is onvolledig en bagatelliseert de schaduwtoename, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van woonkwaliteit. • Privacy en uitzicht: Het bouwblok op korte afstand van omliggende woningen veroorzaakt verlies van privacy en vervangt groen uitzicht door een massieve wand	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van deze Nota.
		Onevenredige en onvoldoende onderzochte risico's De geplande parkeerkelder brengt risico's op paalrot en funderingsschade met zich mee. Het geohydrologisch rapport biedt geen sluitende garanties voor grondwaterneutraliteit. Er ontbreken nulmetingen en een schadegarantieregeling.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.
		Verzoek • Primair: Weigering van de vergunning wegens strijd met het bestemmingsplan, het zorgvuldigheidsbeginsel en het ontbreken van maatschappelijk belang. • Subsidiar: Opschorting van de besluitvorming totdat een volledige bezonningsstudie en funderingsonderzoek zijn uitgevoerd, en een bindende schade- en waarborgregeling is vastgesteld. De indiener benadrukt dat het plan juridisch onhoudbaar is, de leefbaarheid schaadt en onverantwoorde risico's met zich meebrengt.	Zie voor de beantwoording over het maatschappelijk belang, afwijking bestemmingplan en zorgvuldigheidsbeginsel paragrafen: 2.1 en 2.2. Verschillende onderzoeken zijn geactualiseerd en aangevuld. Dit gaat om: • Geohydrologie, • Bezonning, • Stikstof • Bomenonderzoek. Daarnaast is een extra onderzoek gedaan naar de gevolgen van de nieuwbouw voor de monumentale bomen aan de Raamstraat. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen wettelijke of andere belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen. Conclusie

			De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
16	Adressant 41	Strijd met bestemmingsplan Het plan wijkt af van de bestemming 'Tuin-2', waar permanente bebouwing niet is toegestaan. Er ontbreekt een publiek belang om hiervan af te wijken.	Zie voor beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota
		Gebrek aan participatie Er is jarenlang informeel overleg geweest tussen de gemeente en de ontwikkelaar, zonder inspraak van bewoners of andere belanghebbenden.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.7 onder a van deze Nota
		Aantasting cultuurhistorische waarden • Het plangebied is nooit bebouwd geweest en de nieuwbouw zou de woonkwaliteit en daglichttoetreding in de Raamstraat ernstig aantasten. • Het bouwplan schaadt de historische en stedenbouwkundige samenhang van het Rijksmonument (Handelsschool, schoolplein en gymzaal). • De bouwhoogte en vormgeving passen niet bij de historische binnenstad en het beschermd stadsgezicht.	• Wat betreft woon- en leefklimaat: zie voor de beantwoording paragraaf 2.4 van de Nota. • Wat betreft aantasting Rijksmonument: zie voor de beantwoording paragraaf 2.3 van deze Nota en hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke onderbouwing. • Wat betreft stedenbouwkundige inpassing: zie voor de beantwoording paragraaf 2.2. van deze Nota en hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke onderbouwing.
		Geen publiek belang Het project omvat luxe woningen en commerciële ruimte, wat niet aansluit bij de Woonagenda van de gemeente en geen maatschappelijke meerwaarde biedt. De binnenstad heeft meer behoefte aan groen en openbare ruimte.	Wat betreft maatschappelijke meerwaarde: zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota. Wat betreft behoefte aan groen: zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota.
		Ondeugdelijke Ruimtelijke onderbouwing De Ruimtelijke onderbouwing overtuigt niet en adresseert de stedenbouwkundige aspecten onvoldoende. Het gebrekkige advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (COK) kan niet als basis dienen voor het besluit.	De zienswijze van adressant is voorgelegd aan COK en beantwoord, zie paragraaf 2.3 van deze Nota, in het bijzonder 2.3 onder b. In paragraaf 2.3 onder a is ingegaan op het toetsingskader van de welstandscommissie en de scheiding tussen een stedenbouwkundige en een welstandstoets. Zie ook paragraaf 2.2 van deze Nota.

		Verzoek Adressant verzoekt het college de vergunning te weigeren, omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, geen publiek belang dient, de cultuurhistorische waarden schaadt en de Ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
16a	Adressant 41	Aanvulling op zienswijze Kan een definitief besluit afwijken van het ontwerpbesluit? Het is onzeker of een aanvrager bij een definitieve afwijzing van een omgevingsvergunning aanspraak kan maken op een schadeclaim. Volgens vaste rechtspraak moet een beroep op het vertrouwensbeginsel worden beoordeeld aan de hand van drie stappen: 1. Was er een toezegging van de overheid? 2. Kan die toezegging worden toegerekend aan het bevoegde bestuursorgaan? 3. Moet het gewekte vertrouwen worden nagekomen, en wat betekent dit voor de bevoegdheidsuitoefening? Een meewerkende houding of een positief ontwerpbesluit wekt niet automatisch gerechtvaardigd vertrouwen dat de vergunning wordt verleend. Tijdens het besluitvormingstraject kunnen standpunten veranderen, en een definitief besluit mag afwijken van een ontwerpbesluit zonder dat dit automatisch leidt tot een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel. Dit volgt uit jurisprudentie.	Ja, dit kan. Indien er naar aanleiding van de zienswijzen, of daarbij gevoegde deskundigenrapporten, redenen zijn om aan te nemen dat het aangevraagde bouwplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, kan het college weigeren de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In dit geval hebben de zienswijzen en geactualiseerde onderzoeken niet tot nieuwe of andere inzichten geleid.
		Is er kans op een schadeclaim? De kans op een schadeclaim lijkt klein. Een aanvrager moet aannemelijk maken dat er gerechtvaardigd vertrouwen was dat de vergunning verleend zou worden, wat een hoge drempel is. Zelfs als dat lukt, komt alleen dispositieschade (zoals	Kans op een schadeclaim is er altijd. In zaken als de onderhavige, waarin de aanvraag om omgevingsvergunning is voorbereid na een langlopend voortraject, is die kans groter.

	gemaakte kosten) in aanmerking voor vergoeding. Daarnaast heeft de gemeente in de anterieure overeenkomst expliciet vastgelegd dat de vergunning mogelijk niet verleend wordt en dat de gemeente in dat geval niet aansprakelijk is voor schade of compensatie. Dit maakt de gemeente zowel bestuursrechtelijk als civielrechtelijk goed beschermd tegen schadeclaims. Kortom, wij volgen de stelling niet dat de gemeente bestuursrechtelijk of civielrechtelijk kwetsbaar zou zijn voor schadeclaims van de ontwikkelaar als de gevraagde omgevingsvergunning na een positief ontwerpbesluit door het bevoegd gezag alsnog wordt geweigerd.	Echter, een schadeclaim is nu niet aan de orde noch beslissend voor de vraag of de omgevingsvergunning daadwerkelijk verleend kan worden. Het uitgangspunt is en blijft de goede ruimte ordening.
	Is er nieuwe informatie nodig om af te wijken van het ontwerpbesluit? Er is geen nieuwe informatie nodig om af te wijken van het ontwerpbesluit. Het bevoegd gezag behoudt altijd de volledige bevoegdheid om, ook na een positief ontwerpbesluit, de gevraagde vergunning alsnog te weigeren. Dit kan bijvoorbeeld op basis van gewijzigde inzichten of andere overwegingen, en niet uitsluitend door zienswijzen of nieuwe informatie. Dit is juridisch vastgelegd en logisch, omdat anders de zienswijzeprocedure geen betekenis zou hebben.	Ja. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning alsnog weigeren, zelfs nadat in de ontwerpvergunning positief is beslist. Dit kan echter alleen onder bepaalde voorwaarden en binnen de kaders van de wet. Een ontwerpvergunning is een conceptbesluit. Het wordt ter inzage gelegd zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen. Het bevoegd gezag moet deze zienswijzen beoordelen voordat een definitief besluit wordt genomen. Als er zienswijzen worden ingediend, kan het bevoegd gezag besluiten om de ontwerpvergunning te heroverwegen. Dit kan leiden tot een wijziging of zelfs een weigering van de vergunning, bijvoorbeeld als blijkt dat het plan in strijd is met wet- en regelgeving of dat er zwaarwegende belangen zijn die over het hoofd zijn gezien. Als er tijdens de procedure nieuwe feiten of omstandigheden aan het licht komen die niet bekend waren bij het opstellen van de ontwerpvergunning, kan dit ook een reden zijn om de vergunning alsnog te weigeren.

			Het bevoegd gezag moet zich houden aan de wettelijke eisen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en andere relevante regelgeving. Een weigering moet goed gemotiveerd zijn en gebaseerd zijn op wettelijke gronden. Dit betekent ook dat het bevoegd gezag altijd zorgvuldig moet handelen en de belangen van alle betrokkenen zorgvuldig dient af te wegen. Alle ingediende zienswijze voor de onderhavige aanvraag zijn bij de beoordeling betrokken en afgewogen. Onderzoeksrapporten zijn geactualiseerd en waar nodig, aangevuld of aangevraagd en aan adviesorganen voorgelegd. Dit alles om de onderbouwing nog inzichtelijker te krijgen en te beoordelen of aan alle (ook wettelijke) eisen wordt voldaan. Op basis hiervan heeft een nieuwe afweging plaatsgevonden. De afweging heeft niet tot een ander besluit geleid. De motivering volgt uit deze Nota en de Ruimtelijke onderbouwing inclusief alle bijbehorende stukken.
		Suggesties voor een afwijzingsbesluit Juridisch gezien is het mogelijk om op basis van de ingediende zienswijzen af te wijken van het ontwerpbesluit en de aangevraagde vergunning te weigeren. Het bevoegd gezag heeft de ruimte om, mede op basis van de inhoudelijke argumenten uit de zienswijzen, een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. Het wordt voorgesteld om het stadsdeelbestuur op te dragen de vergunning te weigeren, met verwijzing naar de inhoudelijke gronden die in de zienswijzen zijn aangevoerd. Op basis van de genoemde punten is het juridisch mogelijk om de aangevraagde vergunning te weigeren. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn: Afwijken van het positieve advies van de COK: Dit is juridisch toegestaan, zeker	Zie voor de beantwoording allereerst de voorgaande beantwoording onder <i>Is er nieuwe informatie nodig om af te wijken van het ontwerpbesluit?</i> Verder wordt voor de beantwoording verwezen naar paragrafen 2.1; 2.2 en 2.3 van deze Nota. De suggesties van adressant leiden niet tot een weigering van de omgevingsvergunning. Wat betreft de bouwhoogte wordt nog het volgende opgemerkt. De projectlocatie ter plaatse van de aanbouw van het naastgelegen gymnastiekgebouw kent de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 13 meter; maximum goothoogte: 11 meter'. Op de gronden met de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Tuin-2'

	omdat het advies alleen betrekking heeft op de vormgeving van het gebouw en niet op stedenbouwkundige aspecten. Het advies kan daarom niet als basis dienen voor het vergunningsbesluit. Onvoldoende Ruimtelijke onderbouwing: De Ruimtelijke onderbouwing overtuigt niet, omdat er geen deugdelijke motivatie is waarom de afwijkingen verdedigbaar zijn. Het positieve advies van de COK wordt onterecht gebruikt als rechtvaardiging, terwijl dit advies de ruimtelijke inpassing niet voldoende adresseert. Inhoudelijke gronden: - Het bouwplan schaadt de bijzondere waarden van het rijksmonument, waaronder de symmetrische gevel en het monumentale karakter. Het schoolplein zou beter als tuin behouden moeten blijven, wat ook beter aansluit bij beleidsdoelstellingen voor een groenere omgeving. - De bouwhoogte van 20 meter is niet passend. Deze had beter afgestemd kunnen worden op de maximaal toegestane bouwhoogte van 13 meter volgens het bestemmingsplan, wat ook problemen met daglicht en leefbaarheid voor de omgeving zou oplossen. - Het bouwplan dient geen algemeen belang dat zwaar genoeg weegt om af te wijken van het bestemmingsplan, dat op deze locatie geen bouwactiviteiten toestaat. De cultuurhistorische waarden en belangen van de omgeving wegen zwaarder dan het private belang van de projectontwikkelaar. Deze argumenten bieden een stevige basis om af te wijken van het	mogen geen gebouwen worden opgericht. De beoogde ontwikkeling heeft een bouwhoogte van circa 15,5 tot 18,8 meter en niet een bouwhoogte van 20 meter zoals door adressant gesuggereerd. De nieuwbouw wordt lager dan de naastgelegen voormalige Handelsschool (23 meter) en gelijk aan het jaren 80-complex aan het Raamplein (16 tot 19 meter). In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af zodat deze aansluit op de gemiddelde bouwhoogte in die straat.
--	--	---

		ontwerpbesluit en de vergunning te weigeren.	
		Slotwoord over ontoereikend welstandstoezicht Adressant uit kritiek op het positieve advies van de welstandscmissie (COK) en stelt dat dit advies in strijd is met de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Zij pleiten ervoor dat de stadsdeelcommissie niet alleen contrair gaat aan dit advies, maar ook publiekelijk uitspreekt dat het onbegrijpelijk is dat de welstandscmissie een dergelijk bouwplan goedkeurt. Daarnaast wijst de adressant op structurele problemen binnen het welstandstoezicht. Zij vinden dat de monumentensector onvoldoende invloed heeft sinds de samenvoeging van de welstands- en monumentencommissies, terwijl deze ook het monumentenbelang zouden moeten behartigen. Adressant suggereert dat een reorganisatie van het welstands- en monumententoezicht nodig is om te voorkomen dat opnieuw binnenstadsvijandige ontwerpen worden goedgekeurd, zoals eerder gebeurde bij de Heineken Hoek.	Het beeld dat hier wordt geschetst wordt niet herkend. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar paragraaf 2.3 en in het bijzonder sub paragraaf 2.3 onder b. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
17	Adressant 42	Zon en licht Het woongenot op de tweede verdieping zal verminderen door verlies van daglicht en ochtendzon in de woonkamer.	Zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.c van deze Nota en paragraaf 5.4 van de Ruimtelijke onderbouwing
		Materiële schade Het onderkelderen van de parkeergarage kan leiden tot wateroverlast en schade aan omliggende woningen, zoals scheuren door heiwerkzaamheden, gebaseerd op eerdere ervaringen in de buurt.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota en paragraaf 5.14 van de Ruimtelijke onderbouwing
		Maatschappelijke en culturele schade De bouwplek had oorspronkelijk een bestemming als perken en plantsoenen, wat belangrijk is voor schone lucht en klimaatadaptatie.	Wat betreft de bestemming van de projectlocatie als perken en plantsoenen: zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota. Wat betreft het woningbouwbeleid: zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.

		• Het project negeert het recente woningbouwbeleid en richt zich op een financieel geprivilegieerde groep, wat de sociale cohesie in de buurt schaadt. • De historische en culturele waarde van het Raamplein is al eerder aangetast, en dit project zet die trend voort. De indiener benadrukt het belang van groen en sociale cohesie en wijst op eerdere succesvolle buurtinspraak die leidde tot meer inclusieve plannen.	Wat betreft de historische en culturele waarde van het Raamplein: zie voor de beantwoording paragrafen 2.2 en 2.3 van deze Nota en paragraaf 3.1 van de Ruimtelijke onderbouwing. Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
18	Adressant 43	Strijd met bestemmingsplan De locatie heeft de bestemming 'Tuin-2', waar permanente bebouwing niet is toegestaan. De Ruimtelijke onderbouwing voor afwijking is onvoldoende gemotiveerd.	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b en 2.1.c en paragraaf 2.2 van deze Nota, alsook hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke onderbouwing. Adressant onderbouwt niet verder de stelling dat de Ruimtelijke onderbouwing voor afwijking ontbreekt of onvoldoende is gemotiveerd.
		Aantasting woon- en leefklimaat • Privacy: De voorgestelde maatregelen, zoals gevelvinnen en gordijnrails, bieden geen structurele bescherming tegen inkijk. • Bezonning: De nieuwbouw veroorzaakt onredelijke schaduwwerking en volledig verlies van zoninstraling, wat het wooncomfort en de gebruikswaarde van omliggende woningen vermindert. • Verlies van groen: Het zicht op het groen van het Raamplein verdwijnt, wat de leefomgeving aantast.	Wat betreft de privacy: zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.a. van deze Nota. Wat betreft de bezonning: zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.c van deze Nota. Wat betreft verlies uitzicht op het groen van het Raamplein: zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.5.d van deze Nota.
		Verkeersveiligheid De smalle Raamstraat wordt verder belast door de bouw, wat de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers in gevaar brengt. Er ontbreekt een verkeerskundige onderbouwing.	In de voorschriften van de omgevingsvergunning is onder meer geregeld dat voor tijdelijk stremmen, ruimtebeslag op straat enz. altijd aan de gemeente om toestemming moet worden gevraagd. In de voorschriften wordt ook artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 vermeld, waarin het vereiste van een

			Veiligheidsplan is geregeld. In het veiligheidsplan, dat ter goedkeuring aan de gemeente moet worden gestuurd voordat de (bouw)werkzaamheden beginnen, moeten onder meer de aan- en afvoerwegen in kaart worden gebracht. Voor dit bouwplan is afgesproken dat er eerst een bereikbaarheidsscan wordt uitgevoerd. Uit deze scan komen locatie specifieke eisen die als randvoorwaarde worden meegegeven aan de aannemer. Het zware bouwverkeer zal naar verwachting voornamelijk via het Raamplein plaatsvinden en veel minder of geheel niet via de Raamstraat.
		Erfgoed en schaal Het bouwvolume overschrijdt de schaal van omliggende bebouwing en schaadt de historische context van het Raamplein. Het ontwerp sluit niet aan bij de karakteristiek van de binnenstad en het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 van deze Nota.
		Conclusie en verzoek De adressanten verzoeken het college de omgevingsvergunning te weigeren, omdat de nieuwbouw een negatieve impact heeft op de historische context, toegankelijkheid en het woon- en leefklimaat, en in strijd is met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning. Het aangehaalde Besluit Kwaliteit Leefomgeving is hier juridisch niet van toepassing.
19	Adressant 44	Aantasting van uitzicht en leefkwaliteit De nieuwbouw blokkeert het vrije uitzicht, vermindert licht en lucht, en schaadt de historische binnentuin die onderdeel is van het Rijksmonument.	Wat betreft het blokkeren van uitzicht (op groen): zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.4.b en 2.5.d van deze Nota. Wat betreft aantasting binnentuin van het Rijksmonument: zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.5.a van deze Nota.
		Ruimtelijke inpassing De bouwmassa past niet bij het kleinschalige, historische karakter van de omgeving. De hoogte, gevelindeling en materialisering zijn niet in harmonie met het Beschermd Stadsgezicht.	Zie voor de beantwoording paragrafen 2.2 en 2.3 van deze Nota, alsook paragrafen 3.1 en 4.2 van de Ruimtelijke onderbouwing.

	Bouw- en verkeershinder De bouwactiviteiten veroorzaken overlast, trillingsrisico's en verkeersdruk in een kwetsbaar en dichtbebouwd gebied. Adressant verzoekt om toezicht.	In de omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen om de risico's op schade in de uitvoeringsfase zo veel mogelijk uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012) en trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012). Een bedrijf mag bouw- en sloopwerkzaamheden uitvoeren op maandag tot en met zaterdag van 07.00 tot 19.00 uur. Bij werkzaamheden buiten deze tijden en op feestdagen heeft de initiatiefnemer of aannemer een ontheffing nodig. Naar verwachting zal zwaar bouwverkeer voornamelijk over het Raamplein plaatsvinden en veel minder of geheel niet via de Passeerdersgracht. Zie ook de beantwoording bij Adressant 43 naast het kopje "Verkeersveiligheid". Als de bouwactiviteiten zijn begonnen, kan het bevoegde gezag de naleving van de dagwaarden met blootstellingsduur controleren. Dit kan uiteraard tijdens het gehele of halverwege het bouwproces, of (onverhoopt) naar aanleiding van een melding. Als blijkt dat de dagwaarden en, of voorwaarden niet worden nageleefd én de opdrachtgever/de aannemer geen adequate acties onderneemt om daar alsnog aan te voldoen, kan handhavend worden opgetreden.
	Parkeergarage De ondergrondse parkeergarage is niet passend in een autoluw gebied en leidt tot extra verkeersbewegingen, geluid en uitstoot.	Zie in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 onder het kopje "Verkeersproblemen".
	Woonfunctie en leefkwaliteit Er is onduidelijkheid over de betaalbaarheid en langdurige bewoning van de woningen. De combinatie met creatieve werkruimten kan overlast veroorzaken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota. Het is zowel aan de gemeente als de initiatiefnemer gelegen dat de omwonenden een goed woon- en leefklimaat behouden. Wel is het inherent aan het wonen in het centrum van een stad

			dat enige mate van overlast vanuit andere woningen of werkruimten kan optreden.
		Verzoek 1. Het plan af te wijzen of de bouwhoogte, diepte, positionering en het ontwerp aan te passen. 2. De bouwmassa beter af te stemmen op het historische karakter van de omgeving. 3. De noodzaak van de parkeergarage te heroverwegen. 4. Maatregelen te treffen tegen bouwhinder, trillingsschade en verkeersoverlast. 5. Transparant te communiceren met omwonenden tijdens de verdere planvorming. De indiener benadrukt het belang van behoud van het historische karakter en de leefbaarheid van de buurt.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
20	Adressant 45 De volgende adressanten sluiten zich aan bij deze zienswijze: Adressant 15 Adressant 16	Strijd bestemmingsplan De locatie heeft een tuinbestemming waar permanente bebouwing niet is toegestaan. Om af te wijken dient er sprake te zijn van een zwaarwegend maatschappelijk belang, en dat is hier niet het geval.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.1 van deze Nota.
		Strijd bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders De ondergrondse bouw kan leiden tot paalrot, verzakkingen en schending van grondwaterneutraliteit.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.
		Strijd groenbeleid Het project vervangt groen door verharding, wat hittestress en ecologische schade kan veroorzaken.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota.
		Zonlicht en schaduwimpact Er is een tegenstrijdigheid tussen de Ruimtelijke onderbouwing en de zonnestudie over de schaduweffecten van de nieuwbouw op woningen aan de Raamstraat. Volgens de Ruimtelijke onderbouwing veroorzaakt de nieuwbouw schaduw op de voorgevels	Zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.c van deze Nota en 5.4 van de Ruimtelijke onderbouwing.

		van woningen (Raamstraat 25-31) na 17:00 uur op 21 maart/september en na 18:00 uur op 21 juni, wat leidt tot 0,5 tot 2,5 uur minder zonlicht. Dit wordt als acceptabel beschouwd omdat deze woningen al weinig zonlicht ontvangen. De zonnestudie stelt echter dat er geen zonlichtverlies is door de nieuwbouw. Adressant betwist deze conclusie en wijst de ontwikkeling af.	
		Aantasting monumentale waarden Het plan schaadt het Rijksmonument, het beschermd stadsgezicht en de historische samenhang van de locatie.	Zie voor de beantwoording paragrafen 2.2 en 2.3 van deze Nota
		Compleet maken bouwblok? De Ruimtelijke onderbouwing stelt dat de nieuwbouw het bouwblok afsluit en daarmee aansluit bij de hoofdstructuur van de Jordaan, die grotendeels bestaat uit gesloten bouwblokken binnen de westelijke binnenstad. De Ruimtelijke onderbouwing negeert het gemeentelijke groenbeleid, dat gericht is op het beschermen en uitbreiden van groen, met name in binnentuinen. Het beleid benadrukt het behoud van onverhard terrein, het verbod op nieuwbouw in binnentuinen en het vergroenen van openbare ruimte. In plaats van bij te dragen aan herstel van groen, kiest het plan voor permanente bebouwing, wat in strijd is met deze beleidsuitgangspunten.	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b, 2.1.c en paragrafen 2.2 en 2.5 van deze Nota, alsook hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke onderbouwing.
		Verzoek Adressant verzoekt het college de omgevingsvergunning te weigeren, omdat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (art. 2.12 Wabo), het Amsterdamse groenbeleid schendt, monumentale waarden aantast en onvoldoende garanties biedt voor grondwaterneutraliteit.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.
21	Adressant 46	Strijd met bestemmingsplan De locatie heeft een 'Tuin-2'-bestemming waar permanente bebouwing niet is toegestaan. Het plan overschrijdt ook de	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b en 2.1.c en paragraaf 2.2 van deze Nota.

	toegestane bouwhoogte en schendt meerdere artikelen van het bestemmingsplan.	
	Strijd met paraplubestemmingsplan De geplande parkeerkelder is niet volledig grondwaterneutraal, wat risico's op paalrot, verzakking en funderingsschade met zich meebrengt. Er ontbreken garanties, nulmetingen en een schadefonds.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.6 van deze Nota.
	Strijd met gemeentelijk groenbeleid Het plan versterkt de verstening van het terrein en negeert de gemeentelijke ambitie om binnentuinen groen, open en klimaatbestendig te houden.	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota
	Aantasting monumentale waarden De nieuwbouw schaadt de historische samenhang van het Rijksmonument (Handelsschool en schoolplein) en het UNESCO Werelderfgoedgebied.	Zie voor de beantwoording paragrafen 2.2 en 2.3 van deze Nota
	Onvoldoende onderzoek naar zonlicht en schaduw De zonnestudie is onvolledig en toont een aanzienlijke toename van schaduwvorming, wat het wooncomfort en de leefkwaliteit aantast.	Zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.c van deze Nota
	Uitzicht en privacy De nieuwbouw op korte afstand beperkt lichttoetreding, veroorzaakt inkijk en vervangt open zicht door een massieve wand, wat het woongenot aantast.	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.4.a en 2.4.b van deze Nota
	Conclusie en verzoek De indiener vraagt het college om de vergunning te weigeren vanwege strijd met het bestemmingsplan, het paraplubestemmingsplan, het groenbeleid en de aantasting van monumentale waarden. Daarnaast wordt verzocht om: • Een bindende schade- en waarborgregeling voor omwonenden. • Onafhankelijke studies naar daglicht, zonlichtverlies,	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning. Aan het verzoek om een bindende schade- en waarborgregeling voor omwonenden vast te stellen kan niet worden tegemoetgekomen mede omdat dit een voor de Amsterdamse binnenstad veelvoorkomend particulier initiatief betreft en geen overheidsinitiatief. In het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening zijn

		schaduwwerking en funderingsrisico's. De indiener benadrukt dat de huidige plannen onzorgvuldig zijn en vraagt om een heroverweging.	onderzoeken verricht. Er zijn geen aanwijzingen dat onderzoeken en adviezen onzorgvuldig tot stand zijn gekomen dan wel onjuistheden bevatten. Van een vermeende strijdigheid, met uitzondering van het bestemmingsplan, met allerlei beleidskaders, is niet gebleken.
22	Adressant 47	Monumenten status en advies CRK Het schoolcomplex, inclusief de gymzaal en het ommuurde schoolplein, heeft een Rijksmonumentenstatus. De nieuwbouw tast deze status aan, ondanks eerdere negatieve adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).	Zie voor de beantwoording paragraaf 2.3 van deze Nota. Het beeld dat CRK dit bouwplan herhaaldelijk negatief zou hebben beoordeeld is onjuist.
		Met welk doel wil de Raamplein 1 bv dit project realiseren De kritiek op het project van Raamplein 1 BV richt zich op meerdere punten: Onjuiste argumentatie: De ontwikkelaar beweert dat de nieuwbouw een stedenbouwkundig gat opvult en de levendigheid van het Raamplein verbetert, maar negeert dat het schoolcomplex, inclusief de gymzaal en muur, een Rijksmonument is. De voorgestelde commerciële ruimte van 205 m² wordt zwaar overdreven qua functionaliteit en impact, zeker gezien het kleinere oppervlak in vergelijking met het penthouse. Gebrek aan groen en participatie: De beloofde vergroening van het terrein ontbreekt volledig in het plan. De buurt is jarenlang niet geïnformeerd, ondanks gemeentelijke richtlijnen voor participatie en inspraak. De ontwikkelaar heeft bewoners nauwelijks betrokken bij de planvorming. Financiële motieven: Het plan lijkt vooral gericht op de bouw van 10 luxe appartementen met ondergrondse garages, wat financieel aantrekkelijker is. Dit gaat ten koste van de historische en stedenbouwkundige waarden en	- Zie voor de beantwoording paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 van deze Nota. De ruimtelijke / stedenbouwkundige inpasbaarheid in relatie tot het cultuur-historische context, evenals de planologische invulling, is beoordeeld en afgewogen. Dit proces is inzichtelijk gemaakt en verantwoord in hoofdstukken 3 en 4 van de Ruimtelijke onderbouwing. - Wat betreft groen: zie voor de beantwoording paragraaf 2.5 van deze Nota. Wat betreft participatie: zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.7.a van deze Nota. - Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.a en 2.1.b van deze Nota.

		omzeilt mogelijk de 40-40-20-regeling voor gemengde woningbouw. 4. Onverenigbaarheid met de omgeving: Het voorgestelde gebouw is te hoog, vraagt om veel afwijkingen van het bestemmingsplan en past qua architectuur niet in het historische stadsbeeld van Amsterdam, erkend door de gemeente, het Rijk en Unesco. 5. Negatieve buurtreacties: Eerdere plannen in 2013 en 2018 stuitte al op veel weerstand van bewoners, en ook nu is de buurt overwegend negatief over het project. De aanpak van Raamplein 1 BV wordt bekritiseerd als onzorgvuldig en in strijd met gemeentelijke participatierichtlijnen en beginselen van inspraakgelijkheid.	4. Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b en 2.1.c en paragraaf 2.2. van deze Nota. 5. Zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.7.a van deze Nota en paragraaf 6.2 van de Ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend wordt opgemerkt dat het voeren van overleg met omwonenden of andere burgers en het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning geen deel uitmaakt van de wettelijk geregelde procedure. Over de ontwerp omgevingsvergunning kon eenieder een zienswijze naar voren brengen en adressant en andere omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In paragraaf 2.1.b van deze Nota wordt verwezen naar de tijdlijn. Daaruit blijkt dat omwonenden herhaaldelijk zijn geïnformeerd en de ontwerp omgevingsvergunning in de technische sessie bij de stadsdeelcommissie nader is toegelicht.
		Strijd met bestemmingsplan Het project wijkt op meerdere punten af van het bestemmingsplan, waaronder het gebruik van de grond, bouwhoogte en het realiseren van een parkeergarage. Buitenplanse afwijkingen zijn noodzakelijk, wat de rechtvaardiging van het project in twijfel trekt.	Zie voor de beantwoording sub paragrafen 2.1.b en 2.1.c en paragraaf 2.2 van deze Nota
		Gevolgen dag en zonlicht De nieuwbouw veroorzaakt aanzienlijk verlies aan daglicht, zonlicht en leefbaarheid in de Raamstraat. Dit is in strijd met het recht op een minimaal acceptabel niveau van daglichttoetreding volgens het Bouwbesluit en normen zoals NEN 2057.	Zie voor de beantwoording sub paragraaf 2.4.c van deze Nota

		Bomen De kritiek op het project aan het Raamplein 1 richt zich op de volgende punten: 1. Quickscan flora en fauna: De quickscan stelt dat er geen beschermde planten of bomen in het plangebied zijn, maar negeert de aanwezigheid van grote monumentale bomen. Twee grote bomen zijn al verwijderd zonder vervanging, en de nieuwbouw kan negatieve gevolgen hebben voor de gezondheid van twee kastanjabomen op het pleintje. De gemeente heeft een wettelijke plicht om deze bomen te beschermen. 2. Zorgplicht: Hoewel de quickscan concludeert dat geen vergunning voor flora- en fauna-activiteiten nodig is, blijft de zorgplicht van kracht. Dit vereist dat voldoende zorg wordt gedragen voor de leefomgeving van planten en dieren, wat in dit plan onvoldoende lijkt te gebeuren.	1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is heeft de initiatiefnemer een onderzoek naar de gevolgen van het bouwplan op omliggende monumentale bomen laten verrichten en is het onderzoek voorgelegd aan de boomdeskundige van de gemeente. Zie voor verdere beantwoording sub paragraaf 2.5.e van deze Nota. 2. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Naar aanleiding van de beoordeling van de Quickscan ecologie is voldoende aangetoond dat zal worden voldaan aan de bescherming van soorten als bedoelt in de verbodsbepalingen van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. De zorgplicht wordt ook in de omgevingsvergunning gewaarborgd onder het kopje "Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten".
		Verkeer en parkeren De geplande parkeergarage is onvoldoende en zal leiden tot meer verkeersdruk en parkeerproblemen in de buurt.	In paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke onderbouwing (Verkeer en parkeren) zijn de verkeer- en parkeeraspecten in kaart gebracht. In de huidige situatie zijn op het terrein 15 parkeerplaatsen toegestaan. Een deel van het terrein met de bestemming 'Gemengd-1' met daarop te slopen aanbouw kent ook een (beperkte) verkeersgeneratie afhankelijk van de gekozen functie. In de nieuwe situatie worden in de parkeergarage 16 parkeerplaatsen

			gerealiseerd: 11 parkeerplaatsen voor bewoners van de nieuwe appartementen en werknemer(s) van de creative spaces en 5 extra parkeerplaatsen voor Raamplein 1 op basis van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid. De verkeersgeneratie is in de Ruimtelijke onderbouwing (5.13.2) in kaart gebracht. Zie voor de beantwoording ook hierboven in deze Nota bij de beantwoording van zienswijze nr. 1 bij het kopje "Verkeersproblemen". Adressant heeft zorgen geuit over onveilige situaties. Uit het voorgaande blijkt echter dat deze zorgen begrijpelijk zijn, maar niet worden bevestigd.
		Verzoek Adressant verzoekt het college van B&W de omgevingsvergunning te weigeren vanwege strijd met het bestemmingsplan, het zorgvuldigheidsbeginsel en het ontbreken van een maatschappelijk belang. Het project dient enkel het financiële belang van de ontwikkelaar en voegt niets toe aan de stad of haar bewoners.	Conclusie De zienswijze leidt niet tot weigering of aanpassing van de omgevingsvergunning.

4. Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijzen van adressanten hebben geleid tot een actualisatie en aanvulling van twee onderzoeken: grondwaterneutraal bouwen en de bezonningsstudie. Daarnaast hebben zienswijzen geleid tot een bomenonderzoek. De geactualiseerde stikstof beoordeling heeft ambtshalve plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze onderzoeken is de Ruimtelijke onderbouwing geactualiseerd. De onderzoeken hebben niet geleid tot een wijziging of weigering van de omgevingsvergunning maar wel tot toevoeging van een aantal voorschriften. De bezwaren zijn, zoals ook uit onderzoeken blijkt, ongegrond.