

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam



ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2023-ZO001687
OLO nummer	: 7579347
Datum van indiening	: 21-12-2023
Bouwadres	: Ravensteinstraat 1 t/m 134 Amsterdam
Bouwwerkzaamheden	:
Wabo-coördinator	: [REDACTED]
Datum Preadvies	: 15-2-2024
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: [REDACTED]
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: [REDACTED]
Datum RO-advies	: 23-2-2024
Akkoord 2 ^e lezer	:
Conclusie	: <i>Positief</i>

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een aanvraag omgevingsvergunning (1^e fase) om af te wijken en te bouwen, Ravensteinstraat 1 t/m 134 Amsterdam.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Gaasperdam. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van toepassing, het paraplubestemmingsplan Darkstores en het ontwerp-paraplubestemmingsplan Datacenters.

Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' hebben gekregen.

De aanvraag past qua bestemming niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Onderdeel van het project "Het Werk" zijn

1. 64 seniorenwoningen voor 55-plussers, verdeeld over zeven verdiepingen van circa 64,2 waarvan 52 sociale huur en 12 middenhuur.
2. een buurtkamer en een gemeenschappelijke tuin.

3. Het openbare gebied wordt heringericht met een plein, groen, parkeerplaatsen en fietsparkeren voor bezoekers.
4. In totaal zijn er 53 parkeerplaatsen
 - a) 33 parkeerplaatsen voor de bewoners van het bestaande gebouw en de bezoekers van het bestaande gebouw én de nieuwbouw;
 - b) 11 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw (niet openbaar);
 - c) 7 parkeerplaatsen voor minder validen;
 - d) 2 parkeerplaatsen voor bezoekers van de nieuwe buurtkamer
5. In de inpandige fietsenstalling komen;
 - a) 128 fiets parkeerplaatsen
 - b) 13 scootmobielplekken.
6. 15 fietsparkeerplekken voor bezoekers voorzien op het maaiveld.
7. Het op het terrein aanwezige nutstracé wordt verlegd naar de strook tussen de Reigersbosdreef en de nieuwbouw.

De woningen, stalling en de buurtkamer zijn in strijd met de huidige bestemmingen.

Motivering

Ruimtelijk

Het Ravensteinplein is onderdeel van de buurt Reigersbos en ligt centraal in de wijk Gaasperdam nabij winkelcentrum Reigersbos. Reigersbos is in de jaren '80 gebouwd. Het Ravensteinplein is een groot parkeerplein waaraan een bestaande gebouw met ouderenhuisvesting is gelegen. De hoofdentree van het bestaande wooncomplex ligt aan de Ravensteinstraat, waar ook het merendeel van de balkons van de woningen op georiënteerd zijn. Aan het parkeerplein zijn ook een deel van de balkons en privé tuinen gelegen. In het complex wonen voornamelijk mensen met een leeftijd van 55+. Aan de oostgevel van het gebouw bij het Ravensteinpad is een brandtrap en een pleintje met groen en zitbanken.

Het bouwplan op het Ravensteinplein is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Centrum Reigersbos. Het centrum van Reigersbos gaat de komende jaren flink op de schop. Voor deze plannen is op 26 januari 2022 de investeringsnota Centrum Reigersbos door de gemeenteraad vastgesteld. Het centrum van Reigersbos krijgt er ongeveer 700 woningen bij. Deze woningen worden een mix van kleine sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen, maar ook huur- en koopwoningen die groter en duurder zijn. Daarbij wordt ook gekeken naar het toevoegen van voorzieningen en het verbeteren van de openbare ruimte. Er is een grote woningbouwopgave in de stad Amsterdam. Met de investeringsnota wordt dan ook aangesloten bij de woningbouwopgave van 7.500 woningen per jaar, dat het gemeentebestuur nastreeft met het Amsterdams Coalitieakkoord 2022-2026.

Het Ravensteinplein is onderdeel van de gebiedsontwikkeling in Centrum Reigersbos. De woningen worden verdeeld over beide zijden naast de Reigersbosdreef. In het hart van het centrum naast de winkelstraat, metrohalte en dreef komt een nieuw plein met onder meer horeca en terrassen. De bushaltes worden verplaatst naar het plein. De bebouwing bij het winkelcentrum krijgt vorm als blokken rondom groene hoven. Aan de Holendrecht zijde van de dreef komen losstaande gebouwen in een parkachtige setting. De dreef krijgt een relatief breed profiel met veel ruimte voor groen en bomen.

Woonzorg heeft samen met de gemeente vanaf het najaar 2022 meerdere participatieavonden georganiseerd om bewoners te consulteren over het nieuwbouwplan op het Ravensteinplein. In deze bijeenkomsten gaven bewoners wensen, zorgen en behoeften over onder meer de getrapte bouwhoogte, de woningplattegronden, het parkeren, de veiligheid en de inrichting van de binnentuin en openbare ruimte. Dit is meegenomen in het schetsontwerp en voorlopig ontwerp van het gebouw, de binnentuin en de openbare ruimte.

Op basis van het schetsontwerp is door de gemeente een zogenaamde bouwvelop met stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden voor Ravensteinplein zijn een nadere uitwerking van de ontwerpprincipes, zoals beschreven in de Investeringsnota Centrum Reigersbos. Het voorliggende bouwplan is door de gemeente getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de investeringsnota en de bouwvelop, en is akkoord bevonden.

Door naast het bestaande woonzorgcomplex te bouwen, ontstaat er een opengewerkt bouwblok rondom een weelderig groen ingericht parkeer- en ontmoetingshof. Hierdoor ontstaat meer structuur in de stadsplattegrond. Het nieuw te ontwikkelen gebouw aan het Ravensteinplein zal voornamelijk een woonprogramma voor ouderen huisvesten, in het sociale en middensegment. Daarnaast komt in het gebouw ook een buurtkamer, dat toegankelijk is voor de bewoners uit de buurt. In het binnenterrein komt een parkeerhof en een (collectieve) tuin voor aanwonenden en bezoekers van de buurtkamer. Bij de inrichting van de parkeervoorziening op eigen terrein en openbaar gebied wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid en parkeerbehoefte van de huidige en nieuwe bewoners en bezoekers van de buurtkamer. Het laden & lossen, legen van de afvalcontainers, en nood- en hulpdiensten worden afgewikkeld op het binnenterrein.

Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, en op basis daarvan kan positief worden geadviseerd.

Haalbaarheid

Geluid: HGW-besluit noodzakelijk, maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, aanvraag voldoet aan Amsterdamse beleid mbt geluidsluwe gevel. Adviesaanvraag OD staat uit.

MER-beoordelingsnotitie: MER-beoordelingsbesluit nodig

Parkeren: Akkoord van V&OR

Waterparagraaf/Hemelwaterverordening: Akkoord van Waternet, wacht nog op akkoord van IB voor hemelwater.

Bezonning: De bestaande bebouwing wordt geen tot nauwelijks zonlicht ontnomen door het project.

F&F: De egel is beschermd voor diens intrinsieke waarde. Uit voorzorg dient de dichte vegetatie daarom met de hand te worden verwijderd, bij voorkeur in de periode 1 september – 1 november.

Trillingsonderzoek: Uit het trillingsonderzoek blijkt dat er geen specifieke maatregelen getroffen dienen te worden, ter beheersing van trillingen van trams.

Positief,

Geadviseerd wordt om mee te werken aan de vergunningverlening.