Advies aangaande (ontwerp) omgevingsvergunning nieuwbouw Raamplein ingebracht door GroenLinks, PvdA, Bewoners Amsterdam, Lijst Perdok 20 januari 2026

Advies niet verlenen omgevingsvergunning nieuwbouw Raamplein

Sinds meer dan 10 jaar loopt het proces aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw op het Raamplein, hoek met de Raamstraat waarop de bestemming tuin-2 van kracht is.

De Stadsdeelcommissie Centrum (SDC) adviseert de omgevingsvergunning Raamplein 1 (Kenmerk Z2022-C005353; Olo 7013961) niet te verlenen.

Aanpassing bestemmingsplan
De voornaamste reden waarop de SDC dit advies baseert betreft het feit dat voor verlening van de vergunning een afwijking op het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmings-plan) moet worden verleend.
Het dagelijks bestuur kan eventueel besluiten tot vergunningsverlening in afwijking van een omgevingsplan. Daarbij dienen wel aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Die voorwaarden zijn onder meer goede inpassing in ruimtelijke ordening en passend in geldende regelgeving en beleid waarin ook het algemeen belang is vastgesteld. Naar de mening van de SDC voldoet deze aanvraag aan geen van deze vereisten.

Een beperkt publiek belang dat oorspronkelijk met de vestiging van een dansschool zou zijn gediend, is vervallen. Het ingediende plan biedt geen bijdrage aan de leniging van de woningnood, het betreft uitsluitend vrije sector woningen geen sociale of middenhuur; het plan bevat geen voorzieningen voor buurt of stad (zorg, onderwijs, cultuur); het plan levert geen bijdrage aan de vergroening van de binnenstad maar integendeel meer verstening.

Ook de Raad van State (RvS) heeft in herhaalde uitspraken aangegeven dat een afwijking op een omgevingsplan wel in het bestaand beleid moet passen en, bij voorkeur, duidelijk publieke belangen moet dienen. Dat is hier op te veel punten niet het geval.

Maatschappelijke ontwikkelingen, zowel in Amsterdam als nationaal en internationaal, rechtvaardigen dat een aanvraag met een uitzonderlijke lange doorlooptijd wordt getoetst aan actuele omstandigheden, ook binnen het lopende proces. De SDC Centrum concludeert dat deze aanvraag op meerdere punten in strijd met actueel Amsterdams beleid.

a. Vanwege ontwikkelingen aangaande klimaat en milieu voert de gemeente op meerdere manieren beleid om de stad leefbaar te houden en voor te bereiden op meer extreme weersomstandigheden, waaronder zoveel mogelijk groen in de stad toevoegen en grote voorzichtigheid om het evenwicht van de waterhuishouding te bewaren. Hiervoor heeft de gemeenteraad van Amsterdam onder meer de Agenda Klimaat Adaptatie 2024-2026 aangenomen. Dit beleid benadrukt het behoud van open ruimtes, zeker als die al de bestemming tuin hebben, en bij voorkeur een bodembedekking die waterdoorlaatbaarheid bevorderd en een (groene) inrichting heeft die hittestress beperkt of tegengaan.

   De bouwplannen op Raamplein 1, met bestemming Tuin-2, voegen niets toe aan vergroening, wat slecht is voor de biodiversiteit, de luchtkwaliteit en de waterhuishouding en wat juist bijdraagt aan hittestress. (Zie ook de waardes voor hittestress en voor droogte/grondwaterstanden voor deze locatie op https://maps.amsterdam.nl/klimaatadaptatie/.)

b. Mede vanwege toegenomen drukte en mobiliteit heeft de gemeenteraad van Amsterdam het beleid Amsterdam Maakt Ruimte aangenomen (2025). Dit beleid bepleit en bevorderd behoud van open ruimtes zowel openbaar als privaat, zeker als deze al de bestemming tuin hebben.

c. Mede vanwege bevorderen omgevingskwaliteit, leefbaarheid en luchtkwaliteit zet de gemeenteraad Amsterdam met name vanaf 2029 met de Agenda Autoluw in op het verminderen van automobiliteit. Dat uit zich in zaken als beperken parkeervoorzieningen binnen de ring A10 en zeker binnen de S100, bevorderen 'overstappen' op fiets of OV voor mobiliteit binnen de bebouwde kom en zeker in de compacte en oude binnenstad. Het ontwikkelen van een parkeergarage (met factor >1 ten opzichte van het aantal wooneenheden) past niet binnen dit beleid.

   Bovendien leveren deze ondergrondse privé-parkeerplekken (16 op 10 geprojecteerde woningen) een aanzuigende werking op verkeer en daarmee gepaarde overlast in de nauwe omliggende straten. Dat is onnodig met prima ov vrijwel voor de deur en een grote parkeergarage op circa 400 meter afstand

Op alle drie deze criteria toetst de ontwerp aanvraag negatief. Dat kan anders zijn geweest in 2012 echter actuele toetsing biedt vooral tegenstrijdigheden met hedendaags beleid dat ook bij de aanvrager bekend mag worden geacht. Dat rechtvaardigt een andere afweging en oordeel door de vergunningverlener dan mogelijk eerder is gesuggereerd zonder aan betrouwbaarheid in te boeten.

<u>Ruimtelijke inpassing</u>
De ontwerp aanvraag wijkt op te veel en ook op een aantal essentiële punten af van de voorwaarden op basis waarvan 'op afwijking van de omgeving of bestemming' een vergunning zou kunnen worden verleend. Deze afwijkingen hebben in belangrijke mate betrekking op elementen van de ruimtelijke inpassing.

a. Er is geen grondwaterneutraliteit vastgesteld door de bevoegde instanties zoals wel moet volgens het beleid Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam en zeker voor dit gebied. Er zijn geen langjarige garanties afgegeven ingeval aanleg van een kelder en of parkeergarage, ook op termijn (minimaal 10 jaar), schade bij omliggende panden en of funderingen zou opleveren. Het vaststellen van gegarandeerde grondwaterneutraliteit en of een verzekering voor gevolgschade is voor de SDC Centrum een onlosmakelijke minimale voorwaarde voor eventuele verlening van een omgevingsvergunning. De kans op schade (fundering, verzakkingen, grondwaterniveau e.d.) in de kwetsbare Amsterdamse binnenstad is zeer aanwezig. Dat bevestigt het belang van handhaving aan de eis van absolute grondwaterneutraliteit.

b. Het aangevraagde bouwvolume en met name de hoogte (13,5 meter) wijkt af van de geldende bestemmingsplan of omgevingsnorm (9 meter) in de Raamstraat. Voor de maximale bouwhoogte geldt de norm in de straat en niet de afwijkende hoogte van het rijksmonument de school.
De SDC ziet geen steekhoudende redenen een verlening van deze afwijking toe te staan. De aangevraagde afwijkende hoogte lijkt vooral van belang voor rendement van de ontwikkelaar en onderwaardeert de negatieve gevolgen voor de omgeving.
Het aangevraagde het bouwvolume zorgt voor aanzienlijk minder lichtval voor de omringende woningen. Dit betekent woonschade. De goede ruimtelijke ordening eist dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dit volume doorkruist dit uitgangspunt.

Adviesrecht
Met dit negatieve advies op de aangevraagde omgevingsvergunning maakt de SDC Centrum zowel gebruik van haar recht in het kader van het geldende bestuurlijke stelsel om een gevraagd of ongevraagd zwaarwegend advies aan het dagelijks bestuur te geven almede het recht voor om een advies te verstrekken op basis van artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo: (context) “Een bij het vergunningsproces betrokken bestuursorgaan of een adviseur kan, op basis van relevante argumenten, verzoeken een vergunning niet te verstrekken of in te trekken”.

Dit negatieve advies is niet tegenstrijdig met of is een bevestiging van de Anterieure Overeenkomst uit september 2025 waarin expliciet is aangegeven dat het niet verlenen van een omgevingsvergunning tot de mogelijkheden behoort zonder dat dit tot aansprakelijkheid voor de gemeente of stadsdeel leidt.