VN2025-012496
bc centrum

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 16 september 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Aangaan anterieure overeenkomst voor kostenverhaal, toepassen coördinatieregeling en aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. t.b.v. het bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

Het dagelijks bestuur besluit:

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst voor kostenverhaal bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat, het publiceren van de kennisgeving van de overeenkomst en het ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst;
2. In te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling voor het bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat;
3. In te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat, d.d. 17 maart 2025 waaruit voldoende blijkt dat het voorgenomen bouwplan zoals beschreven in de betreffende notitie, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt;

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum stemt in met de anterieure overeenkomst, het publiceren van de kennisgeving van deze overeenkomst en de terinzagelegging van een zakelijke beschrijving van de inhoud ervan t.b.v. het bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat. Ook stemt het dagelijks bestuur in met het toepassen van de coördinatieregeling waarmee wordt voorzien in een gestroomlijnde procedure. Tot slot stemt het dagelijks bestuur in met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling waaruit voldoende blijkt dat het voorgenomen bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

Bestuurlijke achtergrond

Voor de locatie Raamplein/hoek Raamstraat hebben zich vanaf 2013 verschillende initiatieven aangediend:

- 2013: initiatief voor een dansschool. Hiervoor is nooit een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De initiatiefnemer heeft wel een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Dit plan is nooit doorgegaan omdat de dansschool een ander onderkomen heeft gevonden.
- 2016: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot commerciële functies, 5 woningen en parkeren. Het stadsdeel heeft hier in 2018 positief op geadviseerd. Ook voor dit plan heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd in 2018.
- 2020: conceptaanvraag voor het oprichten van een gebouw met 18 woningen en bedrijfsruimte in de plint. Dit plan is op verzoek van het stadsdeel aangepast. Het

uiteindelijke plan bestaat uit 10 woningen en een bedrijfsruimte. Het stadsdeel heeft hier positief op geadviseerd.

De nu voorliggende aanvraag is in 2022 ingediend en is in lijn met de conceptaanvraag uit 2020 waarop door het stadsdeel positief is gereageerd. De aanvraag behelst het volgende:

Voor de hoek Raamplein/Raamstraat is een plan ontwikkeld voor het oprichten van een gebouw met 10 woningen, bedrijfsruimte voor creatieve doeleinden, een inpandige fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage.

Hoewel het huidige omgevingsplan bebouwing op het grootste deel van deze locatie niet toestaat, is het bestuur van stadsdeel Centrum bereid om voor het beoogde bouwplan af te wijken van het omgevingsplan.

Met dit bouwplan worden woningen toegevoegd aan het gebied en door de creatieve bedrijvigheid op de eerste bouwlaag verbetert de ruimtelijke relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Naast de functionele meerwaarde voegt het beoogde gebouw zich goed in de omgeving. Door op deze plek te bouwen, wordt de hoek van het bouwblok, waar het perceel deel van uitmaakt gesloten, wat recht doet aan de stedenbouwkundige structuur van dit gedeelte van de Jordaan. Bovendien ontstaat door het gebouw aan de zuidoostzijde van het Raamplein een duidelijke pleinwand.

De functies van het bouwplan (10 woningen, creatieve bedrijfsruimte en parkeergelegenheid) passen binnen het beleid van de gemeente. Er is veel overleg geweest over de kwaliteit van de woningen en daarom is ervoor gezorgd dat alle woningen een eigen berging en buitenruimte hebben. Bovendien zijn de meeste woningen levensloopbestendig, wat betekent dat ze geschikt zijn voor verschillende levensfasen.

Bestuurlijke prioriteit

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda 2025 en de door de gemeente gestelde aanvullende eisen aan het woningbouwprogramma op de projectlocatie. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Wettelijke grondslag

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente/stadsdeel en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar. In deze overeenkomst staan afspraken over de grondexploitatiekosten/het kostenverhaal van het project. De Omgevingswet is van toepassing op de anterieure overeenkomst, omdat een anterieure overeenkomst die na 1 januari 2024 wordt gesloten een overeenkomst is in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Bevoegdheid dagelijks bestuur:
AA8 Financiële bepalingen (kostenverhaal en financiële zekerheid, onder b: het aangaan van een overeenkomst voor kostenverhaal; en
AA8 onder g: het kennisgeven van een overeenkomst kostenverhaal (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, AA8 onder b en g);
Artikel 16.138 Omgevingswet: Het bevoegd gezag moet binnen 2 weken na het aangaan van een overeenkomst over het kostenverhaal kennisgeven van de terinzagelegging van de overeenkomst.

Toepassen coördinatieregeling

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Nu de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op basis van de afdelingen 4.1 en 4.2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing. Dit omvat dus ook de toepasselijkheid van de oude coördinatieregeling.

B6: Beslissen tot het toepassen van de coördinatieregeling.
Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder B.6);

Coördinatieverordening gemeente Amsterdam: verordening strekt tot de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van o.a. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, met de voorbereiding van besluiten over één of meer van de in artikel 3 genoemde vergunningen en/of ontheffingen.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer:

Als een omgevingsvergunning voor een project is aangevraagd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft het oude recht gelden tot het besluit onherroepelijk is. Dit betekent dat de regels van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage op dit besluit blijven gelden.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer:
Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een (aanmeld)notitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

H4: besluit betreffende (aanmeld)notitie vormvrije mer-beoordeling
Bevoegd gezag hangt af van besluit waarvoor de al dan niet vormvrije beoordeling van de milieu-effectenrapportage wordt verricht. Mandaat tot het voorbereiden van de al dan niet vormvrije beoordeling van de milieu-effectenrapportage volgt de bevoegdheidsverdeling van het besluit waarvoor de beoordeling van de milieu-effectenrapportage wordt opgesteld. In onderhavig geval volgt de vormvrije beoordeling de bevoegdheid van het dagelijks bestuur m.b.t. de aangevraagde omgevingsvergunning. Zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder H4.

De drie aangehaalde bevoegdheden zijn alle ambtelijk ondergemandateerd. Dat maakt DB-behandeling strikt genomen niet nodig. Gezien de complexiteit en bezwaren uit de buurt is gekozen voor instemming van het DB.

Onderbouwing besluit

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst voor kostenverhaal bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat, het publiceren van de kennisgeving van de overeenkomst en het ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst;

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente/stadsdeel en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar. In deze overeenkomst staan afspraken over de grondexploitatiekosten/het kostenverhaal van het project.

De onderhavige Anterieure Overeenkomst legt het volgende vast:

1. de voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld;

2. de afspraken met betrekking tot het Kostenverhaal, waaronder Planschade, waarbij geldt dat Raamplein 1 BV de kosten en vergoedingen volledig zal compenseren conform de voorwaarden van de Anterieure Overeenkomst;
3. de afspraken tussen Partijen om het Project planologisch mogelijk te maken door middel van de Omgevingsvergunning;
4. de Anterieure Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Anterieure Overeenkomst, waaronder onder meer is begrepen het aanbrengen van wijzigingen in een besluit, of (alsnog) te weigeren een besluit te nemen of vast te (laten) stellen.

De Anterieure Overeenkomst moet afgesloten (getekend) en gepubliceerd worden voorafgaand aan de publicatie van het conceptbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Naast het publiceren van de kennisgeving van de overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd.

2. In te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling voor het bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat;

Kern van de coördinatieregeling is dat de voorbereiding en bekendmaking van de verschillende voor een bepaald project benodigde vergunningen, ontheffingen, andere toestemmingen, worden gecoördineerd.

Coördinatie houdt concreet in dat de ontwerpen van de verschillende vergunningen gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Na verlening van de vergunningen worden deze besluiten bovendien gelijktijdig bekendgemaakt. Tegen deze verschillende besluiten kan vervolgens in één keer rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De coördinatieregeling voorziet daarmee in een gestroomlijnde procedure, zonder dat de verschillende besluiten daadwerkelijk worden samengevoegd.

Gemeente Amsterdam heeft een eigen Coördinatieverordening (2016, nr. 111/323).

Voor het project Raamplein/hoek Raamstraat worden volgende besluiten gecoördineerd in de procedure gebracht:

- de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo voor het ontwikkelen van een woongebouw met vrije sector appartementen, creative spaces en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- het besluit hogere waarden geluid ex artikel 110a Wgh;
- de aanmeldingsnotitie MER ex artikel 7.2 Wm;

Initiatiefnemer heeft, in overeenstemming met het vereiste uit de Coördinatieverordening, ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling.

3.In te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bouwplan Raamplein/hoek Raamstraat, d.d. 17 maart 2025 en dat uit de notitie voldoende is gebleken dat het voorgenomen bouwplan zoals beschreven in de betreffende notitie, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt;

Uit de effecten die in deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling aan het Raamplein geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgemaakt.

Advies en afstemming

Advies, afstemming en participatie

De initiatiefnemer heeft in het verleden 2 informatiebijeenkomsten voor de buurt georganiseerd. Ook zijn er twee brieven door buurtbewoners aan het bestuur van de gemeente Amsterdam gestuurd. Deze brieven met bezwaren zijn ook bekend bij de initiatiefnemer. Op de punten waar dat voor de initiatiefnemer mogelijk was, is het plan aangepast. Het gaat bijvoorbeeld om een verminderde transparante gevel, zodat er minder sprake is van inkijk en lichtvervuiling in de appartementen tegenover de nieuwbouw.

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen, waarbij sprake is van coördinatie. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Na gecoördineerde besluitvorming staat nog de gang naar Raad van State open.

Op 14 oktober is er een technische sessie voor de Stadsdeelcommissie over de historie van het bouwplan.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

Financiële onderbouwing

Kostenverhaal is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Binnen de gemeente

n.v.t.

Buiten de gemeente

De anterieure overeenkomst wordt direct na vaststelling gepubliceerd.
Het coördinatiebesluit wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gepubliceerd.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-055576	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-055580	2.0 Anterieure overeenkomst.pdf (pdf)
AD2025-055581	2.1 Bijlage 1 Anterieure overeenkomst Risicoanalyse Planschade d.d. 19 november 2024.pdf (pdf)
AD2025-055582	2.2 Bijlage 2a Anterieure overeenkomst Tekening - plattegrond met overbouw begane grond - 24-02-2025.pdf (pdf)

AD2025-055583	2.3 Bijlage 2b anterieure overeenkomst Tekening - plattegrond met overbouw verdiepingen - 23-09-2024.pdf (pdf)
AD2025-055584	3.0 Aanmeldnotitie Raamplein.pdf (pdf)
AD2025-055585	1.0 Coordinatiebesluit Raamplein def.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord