

## Stand van zaken nieuwbouwplan hoek Raamstraat/Raamplein

### Bouwplan (nog even in het kort)

Het huidige plan bestaat uit nieuwbouw voor een groot deel op de bestemming 'Tuin-2' (met de nadere aanduiding parkeren toegestaan) en deels op de bestemming 'Gemengd-1'. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functies wonen, kantoren, kantoren met baliefunctie, voorzieningen (met inbegrip van additionele horeca), galeries, detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening met inbegrip van een mengformule. Ook zijn bedrijven, voor zover vermeld in de 'Staat van Inrichtingen' en vallende onder milieucategorie 1 of 2, binnen 'Gemengd-1' toegestaan.

In de praktijk is op het terrein een parkeerterrein voor 15 auto's ingericht. De nu nog aanwezige aanbouw van het gymnastiekgebouw wordt gesloopt. Het monumentale gymnastiekgebouw zelf, maakt geen onderdeel uit van de projectlocatie.

Het plan voorziet in een ondergrondse parkeergarage, een plint bestemd voor creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies) ter grootte van 205 m<sup>2</sup> en een fietsenstalling en 10 woningen op de verdiepingen. In het bouwplan wordt de monumentale tuinmuur behouden.

Het initiatief heeft de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. Bestuurlijk wat betreft het woningprogramma, en maatschappelijk omdat de buurt bezwaar heeft tegen het bebouwen van deze locatie.

### Ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage)

Om het conceptbesluit goed voor te bereiden is de afgelopen tijd veel aandacht besteed aan de ruimtelijke onderbouwing. Deze is inmiddels gereed. Het stuk dat er nu ligt heeft wat ons betreft kwaliteit en wij hebben er vertrouwen in dat deze onderbouwing gedegen en volledig motiveert waarom dit bouwplan een passende invulling is op deze locatie.

### Vorbereidende besluiten

Voordat het conceptbesluit gepubliceerd wordt en ter inzage gaat voor zienswijze moeten eerst enkele voorbereidende besluiten genomen worden. Alle drie de besluiten zijn een DB bevoegdheid en zullen direct na het reces aan staf en DB worden voorgelegd. Direct daarna zal het conceptbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning aan de staf worden voorgelegd.

- 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 onderhavige Anterieure Overeenkomst legt het volgende vast:

- a. de voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld;
- b. 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; en
- c. de afspraken tussen Partijen om het Project planologisch mogelijk te maken door middel van de Omgevingsvergunning.

Deze moet afgesloten (getekend) en gepubliceerd worden voorafgaand aan de publicatie van het conceptbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

- Coördinatiebesluit

Met de ontwikkelaar is afgesproken om de coördinatieregeling toe te passen. Kern van de coördinatieregeling is dat de voorbereiding en bekendmaking van de verschillende voor een bepaald project benodigde vergunningen, ontheffingen, andere toestemmingen, worden gecoördineerd. Meer concreet houdt dit in dat de ontwerpen van de verschillende besluiten 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.

Voor het project Raamplein worden volgende besluiten genomen:

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

Net als de anterieure overeenkomst moet het coördinatiebesluit genomen en gepubliceerd worden voorafgaand aan de publicatie van het conceptbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

- Aanmeldnotitie MER

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.

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

## **Communicatie**

We zullen de bewoners die bij ons bekend zijn actief op de hoogte stellen van de start van de zienswijze periode. Daarnaast is aan de stadsdeelcommissie toegezegd dat aan het einde van de zienswijzeperiode de aanvraag omgevingsvergunning geagendeerd wordt voor hun vergadering met daarbij de zienswijzen (zonder nota van beantwoording). Gezien de lange voorgeschiedenis van dit initiatief lijkt het ons goed om direct aan de start van de zienswijzeperiode een technische sessie met de stadsdeelcommissie in te plannen om hen te informeren over deze voorgeschiedenis/context/participatie. De ontwikkelaar/architect zal bij deze sessie het bouwplan toe lichten.

## Planning

1 september 2025	Staf	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coördinatiebesluit</li><li>• Anterieure overeenkomst</li><li>• Beoordelingsnotitie MER</li></ul>
9 september 2025	DB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coördinatiebesluit</li><li>• Anterieure overeenkomst</li><li>• Beoordelingsnotitie MER</li></ul>
Week van 9 september	Publicatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coördinatiebesluit</li><li>• Anterieure overeenkomst</li></ul>
15 september	Staf	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conceptbesluit aanvraag omgevingsvergunning</li><li>• Besluit hogere waarden geluid</li><li>• Beoordelingsnotitie MER</li></ul>
XX	Publicatie	Gecoördineerde publicatie van: <ul style="list-style-type: none"><li>• Conceptbesluit aanvraag omgevingsvergunning</li><li>• Besluit hogere waarden geluid</li><li>• Beoordelingsnotitie MER</li></ul>
23 september	Stadsdeelcommissie	Technische sessie over proces afgelopen jaren
november	Stadsdeelcommissie	Bespreking conceptbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning