



Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Ondernemers en bewoners Raambuurt

p/a 5.1, 2, e
1016 XL Amsterdam

Datum 26 april 2019
Kenmerk
Behandeld door 5.1, 2, e 5.1, 2, e, o65.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp Beantwoording brief over nieuwbouw naast Raamplein 1

Geachte dames, heren,

Op 30 april 2018 heeft u een brief gestuurd aan het college van burgemeester en wethouders (B en W) waarin u uw zorgen uit over een nieuwbouwiniatief op het terrein naast het voormalige HES gebouw (Raamplein 1). Eerder, in januari 2013, heeft u een raadsadres ingediend bij de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum. Ook daarin uit u uw zorgen over een plan voor nieuwbouw op de betreffende locatie. Bij de beantwoording van uw brief aan B en W, betrekken wij het raadsadres met bijbehorende reactie van het stadsdeel uit 2013.

Om uiteenlopende redenen heeft de beantwoording van uw brief te lang op zich laten wachten. Ik betreurt het zeer dat deze vertraging is ontstaan en bied u hiervoor mijn oprechte excuses aan.

Situatie 2013

In het antwoord op uw raadsadres uit 2013 gaf het stadsdeel aan dat er nog geen initiatief was ingediend dat op alle aspecten, waaronder die door u genoemd, kon worden beoordeeld. Daarom kon geen inhoudelijke reactie worden gegeven op de door u geuite zorgen.

Wel is destijds aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt (gedeeltelijke) bebouwing op deze locatie voor het stadsdeel bespreekbaar is. Monumenten & Archeologie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben het plan destijds niet beoordeeld.

Voor de goede orde, het initiatief uit 2013 ging uit van nieuwbouw ten behoeve van een dansschool met ondergronds parkeren.

Situatie 2018

Op 7 april 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met bestemming daarvan tot:

- creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond;
- in totaal 5 woningen op de verdiepingen;
- een kelder met een inpandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplaatsen.

Wat betreft de functies wijkt dit plan af van het vorige plan (wonen en werken in plaats van een dansschool). Het bouwvolume is ongeveer gelijk aan het plan uit 2012/2013.

Met een conceptaanvraag kan een initiatiefnemer een plan op hoofdlijnen laten beoordelen ter voorbereiding op de formele aanvraag omgevingsvergunning: hoe staat het stadsdeel in beginsel tegenover het initiatief en is het zinvol om het plan verder uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen?

In dit kader is het initiatief als conceptaanvraag getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Ondanks het feit dat het niet past in het bestemmingsplan, staat Ruimte en Duurzaamheid in beginsel positief tegenover het initiatief. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht. Het bestuur is daarom in beginsel bereid positief te adviseren over de afwijking van het bestemmingsplan voor dit initiatief. De initiatiefnemer is hierover in maart 2018 geïnformeerd. Het stadsdeel heeft de initiatiefnemer tevens geadviseerd om een buurtinformatiebijeenkomst te organiseren over het conceptplan. Op 21 maart 2018 is deze bijeenkomst gehouden.

Vervolgprocedure

De volgende stap is dat de initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning indient. Een aanvraag wordt in behandeling genomen door stadsdeel Centrum. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum is bevoegd om in mandaat van B en W te besluiten over deze aanvraag omgevingsvergunning. Omdat een eventuele aanvraag omgevingsvergunning niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplannen, kan een vergunning alleen worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan (in dit specifieke geval met een zogenoemd projectafwijkingsbesluit).

Een dergelijk besluit kent volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een uitgebreide voorbereidingsprocedure en moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing moet onder meer worden aangegeven op welke manier de gevolgen voor de omgeving bij de planvorming zijn betrokken (zie hieronder verder over 'maatschappelijk overleg'). In deze procedure is bovendien ruimte voor het indienen van zienswijzen. Alle ingebrachte zienswijzen worden betrokken en gewogen bij de besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat nog geen formele aanvraag is ingediend (en het huidige plan slechts op enkele aspecten is bekeken) kan, net als in 2013, nog geen inhoudelijke reactie worden gegeven op de punten uit uw brief. Met het geven van een inhoudelijke reactie, zou op de procedure vooruit worden gelopen.

Voor de goede orde moet worden benadrukt dat een ieder wettelijk in de gelegenheid is om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en dat de gemeente verplicht is om elke aanvraag, zover voldaan wordt aan de indieningsvereisten, in behandeling te nemen. Een aanvraag die niet past in een bestemmingsplan moet worden beschouwd als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. De afweging of het college wel of niet medewerking aan een aanvraag wil verlenen, kan dan ook pas plaatsvinden nadat een volledige aanvraag is ingediend. Het college kan niet bij voorbaat besluiten geen medewerking aan een bepaald initiatief te verlenen.

Maatschappelijk overleg

Bij complexere bouwinitiatieven adviseert het stadsdeel de initiatiefnemer altijd om de buurt in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen te betrekken. Hier is zowel in 2013 als in 2018 gehoor aangegeven. Wat de overheid hiermee beoogt, is de dialoog tussen initiatiefnemer en belanghebbenden. Op die manier kan ruimte worden gezocht om aanpassingen te doen/verbeteringen mogelijk te maken. Uit uw brief maak ik op dat de initiatiefnemer bij het eerdere initiatief uit 2013 tegenargumenten uit de buurt heeft verzameld. Omdat het betreffende plan niet verder is uitgewerkt, is niet bekend hoe deze argumenten bij het vervolg van de planontwikkeling betrokken zijn. In het kader van het initiatief uit 2018 is wederom een bijeenkomst met de buurt georganiseerd. Het is nu aan de initiatiefnemer om de om de uitkomsten te betrekken bij de verdere vormgeving van het initiatief. De keuzes die hierbij worden gemaakt, zien wij terug in de aanvraag omgevingsvergunning.

Zoals hierboven gezegd, wordt bij de uiteindelijke besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning getoetst op welke manier de gevolgen voor de omgeving bij de planvorming zijn betrokken. De input uit het maatschappelijk overleg maakt hier deel van uit.

Aanvullend op de formele procedures rondom de omgevingsvergunning zal in dit geval aan de initiatiefnemer worden gevraagd om voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, aan te geven op welke wijze de zorgen uit de buurt zijn betrokken bij het uiteindelijke plan. Dat is formeel geen indieningsvereiste, maar gezien uw zorgen is het wenselijk in een vroeg stadium helderheid te hebben over het gevolgde participatietraject.

Tot slot is het van belang een misverstand uit de weg te ruimen. In beide brieven benoemt u dat met de vergunning uit 2012 voor een bedrijf in het rijksmonument aan Raamplein 1, voorbij is gegaan aan de maatschappelijke bestemming die op het pand rust. Zoals u wellicht weet was voorheen in het pand de rechtbank gevestigd (een kantoor). Voor deze functie (kantoor) is destijds, in 2003, een vergunning afgegeven in afwijking van het bestemmingsplan Jordaan 1999. Voortbordurend op de al verleende vergunning was het kantoor in 2012 niet in strijd. In het huidige bestemmingsplan Westelijke binnenstad is de functiewijziging uit 2003 geformaliseerd en heeft het pand de bestemming Gemengd – 2 gekregen (een bedrijfsbestemming waarbij wonen niet is toegestaan).

In deze beantwoording wordt vooral het te volgen proces besproken. Dit betekent niet dat een meer inhoudelijke reactie op de door u aangedragen zorgen, niet aan de orde zal komen. Zoals hierboven toegelicht zal dit op een ander moment in de planvorming gebeuren. Ook deel ik u mee dat een afschrift van deze brief, ter kennisname aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum zal worden gezonden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1, 2, e

drs 5.1, 2, e

Directeur Ruimte en Duurzaamheid