

Voordracht voor de Staf Centrum Gebied West van 26 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)  
Volkshuisvesting (43)  
Agendapunt Bo

---

#### Onderwerp

Woningprogramma binnen initiatief voor nieuwbouw hoek Raamplein-Raamstraat

---

#### Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de totstandkoming van het huidige woningprogramma.
2. Kennis te nemen van consequenties van een wijziging van het woningprogramma.
3. Kennis te nemen van het juridisch advies.

---

#### Onderbouwing beslispunten

De locatie op de hoek Raamstraat/Raamplein hoort bij het schoolplein van het voormalige schoolgebouw Raamplein 1. De locatie is onbebouwd en heeft de bestemming Tuin-2 met de bijzondere bepaling dat er 15 auto's geparkeerd mogen worden. Voor deze hoek zijn de afgelopen jaren verschillende initiatieven voor bebouwing met het stadsdeel besproken. Op dit moment is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling.

Op 27 november 2023 is in de staf de voorgeschiedenis besproken (zie bijgaande tijdlijn). Naar aanleiding van deze stafbespreking (waar het woonprogramma onderdeel van discussie was) is aan de ontwikkelaar gevraagd of het mogelijk/bespreekbaar is om (een deel van) het programma om te zetten naar middeldure huurwoningen (nu 100% vrije sector huur). De ontwikkelaar gaat hierover met het bestuur in overleg. Ter voorbereiding op dit overleg is bijgaande notitie opgesteld.

De ontwikkelaar heeft reeds aangegeven dat het omzetten van de huidige vrije sector huurwoningen naar middeldure huurwoningen niet rendabel is. Om middeldure huurwoningen toe te kunnen voegen zal een aantal beoogde woningen gesplitst moeten worden in twee kleine woningen.

Zie bijgaande notitie wat dit voor het bouwplan en de lopende aanvraag omgevingsvergunning kan betekenen.

#### **Op basis van bijgaande notitie is het ambtelijk advies als volgt:**

Ambtelijk zijn we van mening dat we moeten vasthouden aan de kwaliteitseisen uit 2020 (waaronder een eigen buitenruimte en berging per woning), omdat we gemotiveerd moeten afwijken van het bestemmingsplan, en dat willen we alleen doen voor woningen met een bepaalde kwaliteit. In geval wij toch zouden verzoeken nog een aantal kleinere woningen in het ontwerp op te nemen zou dit betekenen dat er een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning nodig is. Gezien de lange voorgeschiedenis die dit initiatief kent (overleggen lopen sinds 2012) en de risico's en kosten/tijd die gepaard gaan met een nieuwe aanvraag, vinden we het niet meer redelijk om dit van de initiatiefnemer te vragen.

Daar komt bij de kwaliteit van de woningen die gecreëerd wordt: ondanks dat we de noodzaak zien van het toevoegen van middeldure huurwoningen t.b.v. een gedifferentieerd woningaanbod, zien wij niet direct de meerwaarde van het toevoegen van kleine

eenkamerwoningen in het huidige bouwplan. Dit weegt ons inziens, in dit geval en op dit moment in het proces, niet op tegen de gevolgen en risico's voor de ontwikkelaar.

### Bevoegdheidsgrondslag

#### B.15 - Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning die in strijd met bestemmingsplan is

De bevoegdheid om te beslissen op aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan ligt bij B&W (o.g.v. de Wabo). Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder B.15) en ambtelijk doorgemandateerd aan o.a. de medewerkers VTH (zie onder B.15 van het Mandaatbesluit Centrum).

---

#### Volgende processtappen

- Overleg met de ontwikkelaar
- Afwachten aangepaste ruimtelijke onderbouwing en eventuele overige stukken
- Opstellen ontwerpbesluit omgevingsvergunning en anterieure overeenkomst
- Behandeling staf, akkoord op publicatie ontwerpbesluit en anterieure overeenkomst
- Zienswijze periode
- Behandeling bij SDC, advies aan DB
- Opstellen besluit omgevingsvergunning met inachtneming zienswijzen en advies SDC
- Stafbespreking voor akkoord
- Verzenden besluit op aanvraag omgevingsvergunning

---

#### Advies, afstemming en participatie

Notitie is besproken aan IT van 22 februari, advies IT wordt mondeling in staf toegelicht.

---

#### Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-008436	01. Tijdljn nieuwbouw initiatief hoek Raamplein-Raamstraat.pdf (pdf)
AD2024-008435	02. Notitie staf nieuwbouw hoek Raamplein def.pdf (pdf)
AD2024-008418	03. 20211103 Advies CRK.pdf (pdf)
AD2024-008437	04. 20210326 Verslag ontwikkeling hoek Raamplein-Raamstraat cb.pdf (pdf)
AD2024-008421	05. 20181001 Juridisch advies en participatie Raamplein 1.pdf (pdf)
AD2024-008411	Staf Centrum Gebied West Voordracht (pdf)

---

#### Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl 5.1, 2, e 5.1, 2, e  
 5.1, 2, e@amsterdam.nl, 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl,  
 5.1, 2, e

---

#### Uitslag

---