

## **Raamplein/hoek Raamstraat**

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.

### *Voorgeschiedenis:*

- Initiatief voor nieuwbouw tbv dansschool Lucia Marthas 2012-2013, hierop is ambtelijk aangegeven dat we van mening zijn dat nieuwbouw op deze plek mogelijk is.
- Conceptaanvraag 2016 voor het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot commerciële functies, 5 woningen en parkeren. Op deze concept aanvraag is positief geadviseerd door het stadsdeel.
- Conceptaanvraag 2020 voor 18 woningen en bedrijfsruimte in de plint. Naar aanleiding van deze aanvraag is aan de initiatiefnemer meegegeven dat het plan meer kwaliteit (en dus minder woningen) moet hebben om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Aan de woningen zijn kwalitatieve randvoorwaarden meegegeven.
- Dit heeft geleid tot een aangepast plan met 10 woningen. Op deze conceptaanvraag is positief geadviseerd door het stadsdeel (afgestemd in de staf).
- Definitieve aanvraag omgevingsvergunning 2022 voor 10 woningen, bedrijfsruimte in de plint en ondergrondsparkeren

Het initiatief heeft maatschappelijk en bestuurlijk de aandacht. Het dagelijks bestuur betreurt dat er een bouwplan met 10 grote vrije sector woningen voorligt nu de behoefte aan middeldure huur landelijk zo groot is. In dit kader is aan de ontwikkelaar gevraagd of zij bereid zijn om, gezien het maatschappelijke belang, (een deel van) het programma om te zetten naar middeldure huur. Antwoord ontwikkelaar: nee, dit heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid en voor de lopende aanvraag, gezien het overleg dat de afgelopen jaren gevoerd is, zijn zij in deze fase van het proces niet meer bereid om het plan aan te passen.

Ook is advies aan de gemeente advocaat gevraagd of wij gezien de voorgeschiedenis nog een gewijzigd plan met meer en middeldure woningen kunnen afdwingen en de lopende aanvraag kunnen weigeren. Concreet is gevraagd: hoe zwaar weegt het vertrouwensbeginsel, is de kans groot dat de initiatiefnemer zich daarop succesvol kan beroepen bij een weigering van de omgevingsvergunning?

Antwoord advocaat: O.i. weegt het vertrouwensbeginsel in dit concrete geval zwaar en zal de initiatiefnemer in geval van een weigering van de aanvraag zoals deze thans voorligt zich daar hoogstwaarschijnlijk succesvol op kunnen beroepen.

Maatschappelijk leeft deze aanvraag omgevingsvergunning ook. Buurbewoners maken zich sinds het begin van de planvorming zorgen en hebben bezwaar geuit tegen het bebouwen van deze locatie. Ook de VVAB maakt zich zorgen om deze nieuwbouw tegen een rijksmonument aan. In dit kader zijn ook verschillende vragen door de pers gesteld. Gezien de maatschappelijke onrust heeft de stadsdeelcommissie gevraagd om geïnformeerd en betrokken te worden.

Op de aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. Dit betekent dat er eerst een ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd waar eenieder zienswijzen op kan indienen. Het bevoegd gezag betreft bij de beantwoording van de zienswijzen alle belangrijke informatie. Deze beantwoording is een motivering van het definitieve besluit. Naast het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zal ook het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de aanmeldnotitie MER ter inzage worden gelegd.

Op dit moment wachten wij nog op de laatste documenten die nodig zijn om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Zodra de aanvraag compleet is wordt een concept besluit opgesteld en aan het bestuur voorgelegd om het concept besluit ter inzage te leggen. In het stuk dat voor de staf wordt voorbereid zal ook aandacht zijn voor participatie tot nu toe.

*Het voorgestelde proces is als volgt:*

1. Ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere waarden geluid, aanmeldnotitie MER en anterieure overeenkomst ter instemming in de staf
2. Publicatie anterieure overeenkomst
3. Ter inzage leggen voor zienswijzen van de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere waarden geluid, aanmeldnotitie MER
4. Direct daarna technische sessie voor stadsdeelcommissie en bewoners waar ook over de historie van het project uitleg wordt gegeven
5. Zienswijze periode van 6 weken
6. Na zienswijze periode bespreekpunt in stadsdeelcommissie, zodat commissie op basis van technische sessie en de zienswijzen tot een advies aan het db kan komen.
7. Stafbespreking om tot een besluit te komen

*Bijbehorende stukken:*

- Stafbespreking 27 november 2023 (tijdlijn/proces afgelopen 12 jaar, met alle bijbehorende stukken)
- Stafbespreking 26 februari 2024 (woningbouwprogramma)
- Stafbespreking 8 juli 2024