



INTEGRALE STAF (WEEKSTART) CENTRUM

VOOR AANMAKEN ZAAKDOSSIER IN ANDREAS

Zaaknaam	Raamplein
Rubricering	<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuille	Ruimtelijke ordening, Bouwen
Secundaire portefeuille	
Staf Bestuurder	<input type="checkbox"/> Staf Centrum Gebied Oost <input checked="" type="checkbox"/> Staf Centrum Gebied West <input type="checkbox"/> Staf Centrum Stadsdeelbrede Onderwerpen

VOOR VOORDRACHT (STAFFLAP)

Vergaderdatum (jjjj-mm-dd)	01-09-2025
Onderwerp	Toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, sluiten anterieure overeenkomst en aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. met betrekking tot het bouwplan Raamplein
Gevraagde beslis-punten	<ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de anterieure overeenkomst, 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 coördinatie-regeling voor het bouwplan Raamplein;3. Kennis te nemen van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bouwplan Raamplein, d.d. 17 maart 2025 en in te stemmen 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;
Onderbouwing beslis-punten (max. 300 woorden)	<p>Op 15 september wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning tbv nieuwbouw op de hoek Raamplein/Raamstraat voor de staf geagendeerd. Vraag aan de staf is dan: in te stemmen met het vrijgeven van het ontwerpbesluit voor zienswijzen.</p> <p>Voordat het ontwerpbesluit gepubliceerd kan worden, moeten eerst een drietal andere besluiten genomen worden.</p>

Dat is de anterieure overeenkomst, die moet zijn afgesloten én gepubliceerd voordat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd, zie beslispunt 1.

Verder stellen we voor om de coördinatieregeling toe te passen (beslispunt 2). Ook dit besluit moet genomen en ondertekend zijn voordat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd.

En tot slot moet het bestuur voorafgaand aan publicatie van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning er mee instemmen dat uit de aanmeldnotitie m.e.r. voldoende blijkt dat er geen reden is om een milieueffectrapportage op te stellen, zie beslispunt 3.

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de anterieure overeenkomst, 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:

- a. de voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld;
- b. de afspraken met betrekking tot het Kostenverhaal, waaronder Planshade, 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. 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;

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 worden volgende besluiten genomen:

- 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 ingestemd met het toepassen van de coördinatie-regeling. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van de coördinatie-regeling.

3. *Kennis te nemen van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bouwplan Raamplein, d.d. 17 maart 2025 en in te stemmen 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 hoeft 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 hoeft te worden opgemaakt.

Bevoegdheidsgrondslag

Wettelijke grondslag

Anterieure overeenkomst

B12: het opnemen van de in artikel 6.24 Wro genoemde bepalingen in (anterieure en posterieure) overeenkomsten; het publiceren van de kennisgeving van de overeenkomst; het ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder B.12).

Toepassen coördinatie-regeling

B6: Beslissen tot het toepassen van de coördinatie-regeling. 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:

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

Volgende processtappen

- Db besluit (9 september): anterieure overeenkomst, coördinatiebesluit, aanmeldnotie m.e.r.
- Publicatie anterieure overeenkomst (week 9 september)
- Staf (15 september): akkoord te gaan met (ter inzage legging tbv zienswijze van het) ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning en besluit hogere waarden.
- Publicatie (waarschijnlijk week 22 september): gecoördineerde terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, besluit hogere waarden en aanmeldnotitie m.e.r.
- Start zienswijze periode (waarschijnlijk week 22 september)
- Bewonersbrief (waarschijnlijk week 22 september)
- Technische sessie stadsdeelcommissie (14 oktober)
- Behandeling stadsdeelcommissie met alle zienswijzen (PM)
- Besluit bestuur op aanvraag omgevingsvergunning, definitief (PM)

Advies, afstemming en participatie

Afstemming initiatiefnemer

Initiatiefnemer is akkoord met het coördinatiebesluit.

Communicatie en planning komende weken (zie ook bijlage 4 en hierboven bij volgende processtappen)

De anterieure overeenkomst wordt in de week van 9 september gepubliceerd. Dit besluit moet gepubliceerd worden voordat het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd.

De overige besluiten (het coördinatiebesluit en de aanmeldnotitie m.e.r.) worden samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gepubliceerd (dat is na 15 september, zie verder hieronder).

Voorafgaand daaraan de publicatie van de anterieure overeenkomst zal in de week van 1 september een mail gestuurd worden aan de Actiegroep Tegen Nieuwbouw, de VVAB en een buurtbewoner die afgelopen zomer een WOO verzoek heeft ingediend over deze locatie. Met deze mail wordt aangekondigd wat er de komende tijd aan besluiten komt en wanneer en

op welke manier belanghebbenden hun mening kunnen geven op de plannen. In de week van 1 september zal de initiatiefnemer een webpagina openen met daarop zijn kant van het verhaal/hoe dit plan tot stand is gekomen.

Stukken in de bijlage bij deze flap:

- De planning voor de komende weken. De data die geel zijn gearceerd betreffen momenten waarop we naar buiten communiceren met een mailing of een publicatie.
- De conceptmail naar belanghebbenden
- Q&A

Staf 15 september 2025

Het concept besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met het verzoek om akkoord te gaan met het ter inzage leggen van het besluit voor zienswijzen zal geagendeerd worden voor de staf van 15 september. Met het publiceren van dit besluit zal de zienswijze periode van start gaan. Er zal dan ook een informatiebrief aan bewoners en ondernemers in de buurt verstuurd worden waarin wordt aangegeven hoe een zienswijze in te dienen.

De volgende stukken zullen voor de staf van 15 september worden meegestuurd:

- Concept bewonersbrief
- Memo stadsdeelcommissie/opzet technische sessie
- Overzicht historie en advies gemeente advocaat om met commissie te delen

Documenten (bijlagen)

1. *Anterieure overeenkomst*
2. *Brief aan aanvrager toepassen coördinatieregeling*
3. *Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. d.d. 17 maart 2025*
4. *Planning voor de komende weken*
5. *Conceptmail aan belanghebbenden*
6. *Q&A*

Behandelend ambtenaar
en contactgegevens

5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [\[redacted\]@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl), 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [\[redacted\]@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl), 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [\[redacted\]@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl), 5.1, 2, e

GOEDKEURING / AANBIEDEN VOOR AGENDERING

Verzoek:

Graag laten goedkeuren door: 5.1, 2, e 5.1, 2, e