

Voordracht voor de Staf Centrum Gebied West van 01 september 2025

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt Bo

Onderwerp

Toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, sluiten anterieure overeenkomst en aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. met betrekking tot het bouwplan Raamplein

Gevraagde beslispunten

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 beslispunten

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.

Voordat het ontwerpbesluit gepubliceerd kan worden, moeten eerst een drietal andere besluiten genomen worden. 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 coördinatie-regeling 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 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. Naast het publiceren van de kennisgeving van de overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd.

1. *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 coördinatie­regeling. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van de coördinatie­regeling.

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.*

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 behoeft te worden opgemaakt.

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 coördinatie­regeling

B6: Beslissen tot het toepassen van de coördinatie­regeling. 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

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

Advies en afstemming

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:

1. Concept bewonersbrief
2. Memo stadsdeelcommissie/opzet technische sessie
3. Overzicht historie en advies gemeente advocaat om met commissie te delen

Duurzaamheid

De beoogde woningen en creative spaces krijgen geen aansluiting op gas. De warmte- en koudevraag van de nieuwbouw kan worden beperkt door een optimaal geïsoleerd gebouw, een goede oriëntatie en de juiste open/dichtverhoudingen in de gevels. Hiermee kan worden voldaan aan BENG indicator 1, de energiebehoefte van het gebouw.

Het gebouw wordt voorzien van vloerverwarming en -koeling. Warm tapwater wordt voorzien vanuit de warmtepompen met bodemlus (WKO). De ventilatie in de appartementen en de creative spaces wordt gebaseerd op mechanische toe- en afvoer met een hoog rendement op warmteterugwinning. Ook de ventilatie van de algemene verkeersruimten wordt op basis van mechanische toe- en afvoer met warmteterugwinning geventileerd.

Op het dak van het gebouw worden PV-panelen geplaatst voor het opwekken van energie.

Bij de aanvraag is een BENG berekening aangeleverd welke voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. Alle woningen en de creative spaces krijgen een A+++ label

Participatie

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-051962	Staf Centrum Gebied West Voordracht (pdf)
AD2025-051999	01. Anterieure overeenkomst.docx (msw12)
AD2025-052000	02. Coordinatiebesluit Raamplein def.docx (msw12)
AD2025-052001	03. Aanmeldnotitie MER.pdf (pdf)

AD2025-052002	o4. planning raamplein.docx (msw12)
AD2025-052003	o5. mail vooraankondiging belanghebbenden.docx (msw12)
AD2025-052004	o6. Q&A Raamplein 20-08-25 cb.docx (msw12)

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

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

Uitslag