Outlook

Re: Twins: vergunningstraject

5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Datum Ma 10-3-2025 13:58
Aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>

helder, dank!

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 10 maart 2025 11:03
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Twins: vergunningstraject

Hoi 5.1, 2, e

Binnen Nieuw-West hanteren we de lijn dat we minimaal een VO nodig hebben voor een bopa.

Groet,
5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 5 maart 2025 13:28
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Twins: vergunningstraject

Dag 5.1, 2, e

We zijn al een tijdje in overleg met era, stadsgenoot en vanriezenpartners over de ontwikkeling van SUHA/ Twins, een ontwikkeling op het Osdorpplein. Vanwege verwachte bezwaren hebben we voorgesteld om de aanvraag te coördineren met een wijziging van het omgevingsplan. Dat was afgelopen zomer.
Omdat het nog onduidelijk is of TAM-plannen ook in 2026 in procedure gebracht kunnen worden, 5.1, 2, e men nu alsnog een bopa-procedure gaan doorlopen, één voor de afwijking van het omgevingsplan en één voor het bouwplan. Die voor de afwijking van het omgevingsplan, 5.1, 2, e men aanvragen op basis van een stedenbouwkundig plan/ bouwenvelop.

Laatst hadden we een vergelijkbare discussie over een ander plan van vanriezen (dat was een aanvraag onder de wabo). We hebben toen om een bouwplan gevraagd. Uit onderstaande mail begrijp ik dat er al een concreet bouwplan is (VO-fase).

Wat is de lijn die nu in Nieuw-West wordt gehanteerd? Is het afwijken op basis van de bouwenvelop mogelijk of willen we persé een VO-hebben ter onderbouwing.

Hoor het graag van je.

5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @eracontour.nl>
Verzonden: woensdag 5 maart 2025 10:27
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1. 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e e <5.1, 2, e@eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e -

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Twins: vergunningstraject

Beste 5.1, 2, e

Ongeveer 3 weken geleden hebben we overlegd over het te volgen vergunningentraject voor Twins. Door o.a. vakanties volgt onderstaand verslag wat later dan gepland. Hoor graag of je je hierin kunt vinden,

Verslag overleg 12-2-2024:
Het idee om een gecoördineerde procedure (Omgevingsplanwijziging en omgevingsvergunning activiteit bouwen) was ontstaan met de gedachte dat dan eenmalig beroep aan de orde is, waardoor sneller een onherroepelijke vergunning ontstaat.
Inmiddels is duidelijk geworden dat het indienen van de vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen niet eerder dan Q1 van 2026 kan plaatsvinden, onder andere omdat daaraan voorafgaand eerst een goedkeuring op het DO moet hebben plaatsgevonden.
Indiening in Q1 2026 betekent dat dan nog daarna publiekrechtelijke beoordeling van de aanvraag en het opstellen van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning moet plaatsvinden.

Met de huidige kennis is het in procedure brengen van een ontwerp TAM-Omgevingsplan niet meer mogelijk na 31 december 2025. Het coördineren van een TAM-Omgevingsplan met een omgevingsvergunning activiteit bouwen die pas na de jaarwisseling kan worden ingediend is dus niet mogelijk.
Als er toch coördinatie nagestreefd zou worden, dan zou dat met een Omgevingsplanwijziging ‘nieuwe stijl’ moeten zijn.
Of en hoe en met welke planning dat uitvoerbaar zal zijn in 2026 blijft nog onzeker, nu een Omgevingsplanwijziging ‘nieuwe stijl’ voor een nieuwe ontwikkeling nog niet eerder is gedaan in Amsterdam of in enige andere gemeente. Dit levert een groot risico op vertraging op.
We hebben daarom gezamenlijk geconstateerd dat we afzien van een gecoördineerde besluitvorming.

Het ligt dan voor de hand om de planologische besluitvorming voor SuHa Twins via een BOPA procedure te doorlopen (zoals al was ingezet) in plaats van een TAM-Omgevingsplan. Dit kan omdat het een concreet bouwplan betreft dat al in VO-fase is.
Bij een BOPA-vergunningaanvraag voor uitsluitend de planologische afwijking (de aanvraag voor de activiteit bouwen volgt later) is het nodig enige ruimte te behouden in de vergunningverlening omdat bij nadere uitwerking van het bouwplan vaak nog veranderingen optreden in hoogtes, aantallen, plattegronden etc. Het VO moet immers nog worden goedgekeurd, daarna volgt het DO opstellen en ook dat moet nog worden goedgekeurd. Het is gebruikelijk dat daar aanpassingen uit volgen. De BOPA-vergunningaanvraag zal daarom worden ingestoken op het abstractieniveau van bouwenveloppe met wat grotere afmetingen en aantallen dan nu in het VO voorzien. Er kunnen in de vergunningvoorwaarden bij de BOPA nadere voorschriften gegeven worden waaraan de omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt getoetst. Aangezien de omgevingsvergunning activiteit bouwen alleen mag worden ingediend als het DO goedgekeurd wordt, houdt de gemeente ook via dat spoor de regie over het uiteindelijk te vergunnen bouwplan.

Deze keuze voor het niet coördineren heeft als nadeel dat zowel de planologische vergunning als de ‘bouw’vergunning open staan voor bezwaar en beroep en hoger beroep, dus tweemaal procedurerisico.
Nu is in dit soort plannen de onzekerheid het grootst en de doorlooptijd het langst voor de besluitvorming / bezwaren op het planologische besluit en niet voor de ‘bouw’vergunning. Als de ‘bouw’vergunning netjes past in de via de BOPA vergunde enveloppe is die procedure niet spannend.

We hebben daarom afgesproken dat we zo snel mogelijk de BOPA indienen en de procedure daarvoor opstarten, zodat er zo spoedig mogelijk een planologisch besluit kan worden genomen en het evt. bezwaar en beroep niet langer vooruitgeschoven wordt dan nodig.
Voor de indiening zal Van Riezen & Partners de planologische motivering aanpassen aan het meest recente VO-bouwplan en waar nodig ook de onderliggende onderzoeken.

Van Riezen & Partners zal t.z.t. afstemmen met 5.1, 2, e hoe vergunningsvoorschriften bij de BOPA eruit komen te zien.
In het kader van ‘ondergronds bouwen’ zal door ERA nog afstemming plaatsvinden met 5.1, 2, e om te bepalen of wellicht liftputten en dergelijke moeten worden aangemerkt als ‘ondergronds bouwen’.

5.1, 25.1, 2, e
Planontwikkelaar

era contour | TBI
Sterke buurten, gelukkige bewoners

M 5.1, 2, e | T 5.1, 2, e | 5.1, 2, e @eracontour.nl

ERA Contour B.V.
Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer
Postbus 62, 2700 AB Zoetermeer

Disclaimer | KvK 27094203