Outlook

Re: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Datum Wo 11-6-2025 13:40
Aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

prima. zorg ik ervoor dan online/ via teams beschikbaar te zijn

---

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 11 juni 2025 13:07
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Het overleg is morgen tussen 13:00 uur en 15:00 uur. Kan ik je dan inbellen als we met dit punt starten? Het zit qua agenda in het midden, maar ik weet niet hoe lang de discussies duren.

Groet,

5.1, 2, e
Teamleider team Juridische Planvorming
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

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

Afwezig op: maandagmiddag en woensdagmiddag

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 15:42
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

is het handig als ik ook aansluit bij dit agendapunt? ik heb het 5.1, 2, e niet in mn agenda staan.
Hoe laat is het ongeveer?

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 15:31
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1. 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, 2, e <5.1. 2. e @amsterdam.nl>
CC: 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>
Onderwerp: : achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Helder, laten we donderdag dit gesprek verder voeren.

Groet,

5.1, 2, e
Teamleider team Juridische Planvorming
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

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

Afwezig op: maandagmiddag en woensdagmiddag

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 12:14
Aan: 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, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Dag 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Wanneer er vergund wordt op basis van een verbeeldingen zoals die voor 5.1, 2, e is het nog maar de vraag of het uiteindelijke bouwplan wel past binnen het vergunde stedenbouwkundige kader.
Met balkons, maar ook installaties op de daken wordt mogelijk geen rekening gehouden. De vergunning bevat, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, geen algemene bouwregels op basis waarvan bijvoorbeeld balkons of installaties die zaken vergund kunnen worden.

Bij de vergunningaanvraag voor 5.1, 2, e in Nieuw West, waar Van Riezen op een vergelijkbare manier een bouwplan wilde laten vergunnen, bleek daar in ieder geval geen rekening mee gehouden te zijn.

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 11:35
Aan: 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>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e .1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Hoi 5.1, 2, e hoi 5.1, 2, e

Ter informatie, binnen Nieuw – West zijn geen woningbouwplannen doorlopen op basis van alleen een bouwenvelop zoals Van Riezen stelt. Ik heb dit argument al meerdere malen gehoord en zij verwijzen steeds naar bouwplannen, waarbij minimaal een schetsontwerp bij binnenkomst aanwezig was en in de loop van het vergunningsverleningsproces een voorlopig ontwerp beschikbaar is. In Zuidoost gaat het om het plan De Venser, waarvoor onder oud recht op grond van een verbeelding (bijgevoegd) een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is afgegeven. In de omgevingsvergunning zijn allerlei algemene voorschriften gesteld onder meer waaraan de aanvraag activiteit bouwen moet voldoen (zie bijgevoegde vergunning). Het hiervoor genoemde voorschrift levert echter geen weigeringsgrond op voor de nog volgende aanvraag. Hier zie je direct de problemen die ontstaan bij onvoldoende concreetheid van het plan dat wordt vergund. Het betekent automatisch dat allerlei algemene voorschriften aan de vergunning moeten verbonden en die ook zorgvuldig worden geformuleerd en sluitend zijn. Dat laatste is bij De Venster ook niet het geval. Er zijn namelijk voor zover ik kan nagaan geen voorschriften aan de vergunning verbonden over creëren van de geluidsluwe zijde en de geluidsmaatregelen die nodig zijn ter voorkoming van festivalgeluid van de Arena en overlast van stemgeluid van een horecaterras. Hier

moeten we maar hopen dat de ontwikkelaar deze maatregelen vrijwillig neemt. Als dat niet het geval is, kunnen wij akoestisch adequaat binnenklimaat niet garanderen.

Groet,
5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 09:01
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e Ülkü <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Dag collega's,

Heel fijn dat er a.s. JPO hieraan aandacht wordt besteed!

In de tijd dat ik in Nieuw West werk, heb ik gemerkt dat er bij G&O-projecten (ontwikkelbuurten) eindeloze discussies lopen over de toe te passen procedure. De adviseur van de woningcorporaties (veelal Van Riezen) stelt andere procedures voor dan onze juristen en komt met voorbeelden uit andere delen van de stad waar het anders gaat. Als jurist word je dus op een vervelende situatie geplaatst, want: is dat zo? Of zegt Van Riezen maar wat? Soms hebben we het gevoel er tegenover elkaar te worden gezet. Heel goed dus dat dit voorbeeld van Wil besproken gaat worden.

Ander voorbeeld:
Over het project Maassluizone is ook discussie gaande. Van 5.1, 2, e kreeg ik vorige week dit stukje uit een mail van Van Riezen doorgestuurd:

"*Opgemerkt moet worden dat men in Zuidoost anders mee omgaat. Daar werken wij in opdracht van de gemeente zelf aan een BOPA voor een project waarvoor een SP is vastgesteld en er geen bouwplannen in SO/VO/DO beschikbaar zijn. Ook binnen andere stadsdelen en tot vorig jaar ook binnen Nieuw West zijn BOPA's (Wabo's) doorlopen op basis van stedenbouwkundige enveloppes ipv SO/VO/DO bouwplan*".

Is dit waar? Ik heb zelf het antwoord niet!

Kortom: het is erg waardevol om hierover te overleggen in het JPO.

Groetjes,

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 6 juni 2025 14:48
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1. 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 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, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Dank 5.1, 2, e e gaan dit bespreken en dan een lijn bepalen. Dit helpt bij de introductie.

Groet,

5.1, 2, e
Teamleider team Juridische Planvorming
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

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

Afwezig op: maandagmiddag en woensdagmiddag

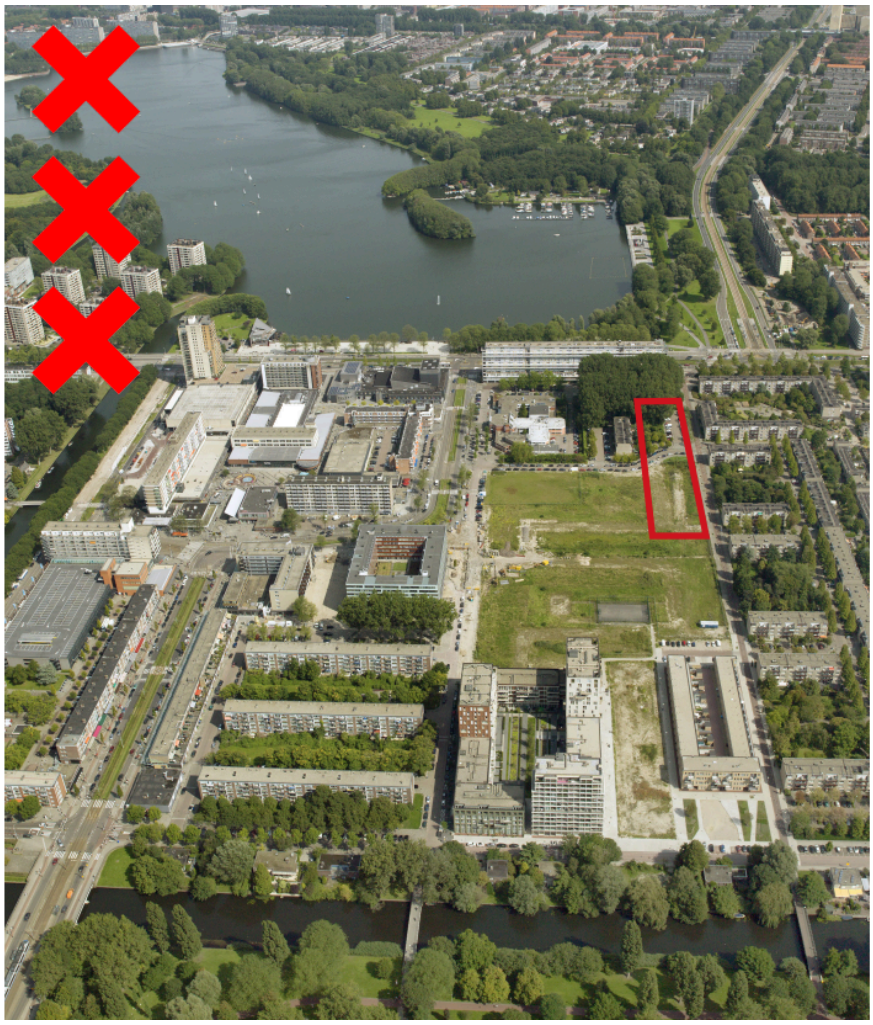
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 6 juni 2025 14:35
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 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, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: achtergrondinfo 5.1, 2, e - overleg 16 juni

Dag 5.1, 2, e

Maandag 16 juni is een gesprek ingepland met Eigenhaard, Van Riezen en Eracontour over de bopa-procedure voor het project Twins (ook wel Suha 2c-Bladergroen genoemd).

Twins is een ontwikkeling in het stadcentrum Osdorpplein op de Suha 2c-kavel, de Bladergroenkavel en deels in de openbare ruimte. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied.



In de huidige situatie is er bebouwing aanwezig bestaande uit één woonblok met 21 sociale huurwoningen. Deze woningen zullen worden gesloopt. Het in het kader van de herontwikkeling te realiseren programma bestaat uit maximaal 275 woningen, waarvan 33 vrije sectorwoningen (waarvoor al een ontwikkelrecht bestaat). Voor de overige woningen geldt 40-40-20. Verder komen er commerciële en maatschappelijke

voorzieningen. Over de omvang van dit deel van het programma (de niet-woonfuncties) is alleen vastgelegd dat deze in de hoogbouwtorens moeten komen, waarbij de helft van de begane grond als publieke functie wordt ingericht tot maximaal 2 lagen.

In het kavelpaspoort zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen (maximale omvang van de kavel, maximale hoogtes etc.) waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet voldoen. Het kavelpaspoort en de afsprakenbrief zijn in de bijlage bij deze mail opgenomen. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de ontwikkelovereenkomst, zie artikel 2.1 uit de afsprakenbrief.

Ook is via de afsprakenbrief overeengekomen dat Eigen Haard de aanvraag omgevingsvergunning niet eerder indient dan na accordering van het DO door de gemeente en nadat door de gemeente is vastgesteld dat de aanvraag omgevingsvergunning en het Definitief Ontwerp in overeenstemming zijn met het kavelpaspoort (artikel 5.3 uit de afsprakenbrief).

Eigen Haard, Van Riezen en Era-contour willen een geknipte Bopa indienen om de ruimtelijke afwijking van het omgevingsplan vergund te krijgen. Van Riezen adviseert Eigen Haard over de te volgen procedure en stelt ook de ETFAL op. Eracontour lijkt het bouwmanagement te doen (planningen etc).

Sinds vorige zomer word ik regelmatig door partijen benaderd met vragen over de procedure. In de laatste gesprekken word ik vooral bevraagd over wat er bij de Bopa ingediend moet worden om de vergunningprocedure zo soepel mogelijk te doorlopen. Eigen Haard wil namelijk vertraging voorkomen, omdat dit erg kostbaar is (vertraging kost volgens EH miljoen). Op zich begrijpelijk, maar aan de andere kant ook vervelend omdat ze zo de verantwoordelijkheid voor wat er ingediend moet worden bij de gemeente neerleggen. Terwijl dit een verantwoordelijkheid van hen zelf is. Dit staat ook zo benoemd in de afsprakenbrief (artikel 5.3).

Wij hebben Eigen Haard ea laten weten dat er bij de vergunningaanvraag een voldoende concreet bouwplan ingediend moet worden: een goedgekeurd VO of DO. Vooral omdat dit zo met ze is afgesproken via de afsprakenbrief.
Er is ook jurisprudentie over de mate van concreetheid beschikbaar, waar we hen op hebben gewezen. Om een en ander duidelijk te maken is een voorbeelduitspraak aan Eigen Haard toegestuurd. We hebben ook geadviseerd om niet te veel risico's te nemen (vertraging kost EH nml miljoenen).

Tijdens de gesprekken wordt door Eigen Haard en Van Riezen opgemerkt dat stadsdeel Nieuw West andere indieningseisen hanteert dan de rest van de stad en de rest van Nederland. Van Riezen geeft aan dat ze in andere stadsdelen wel Bopa aanvragen mag indienen op basis van een bouwenvelop. Eracontour en EH willen daarom weten of dat voor dit bouwplan ook mag. Eigen Haard vraagt hardop af, waarom Nieuw West strenger is dan de rest van Nederland. Voor mij geen prettige gesprekken, omdat ik het gevoel heb in een positie gemanoeuvreerd te worden, maar ook verantwoordelijk gemaakt wordt voor eventuele vertragingen. Ik verwacht dat dit dan ook de reden is waarom ze het gesprek met jou hebben aangevraagd.

Wanneer je de bouwenvelop leest, dan wordt al snel duidelijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten onvoldoende concreet zijn om een Bopa vergunning op te kunnen verlenen. Zo zijn de maatschappelijke- en commerciële functies niet verder concreet gemaakt, waardoor het bij vergunningverlening niet duidelijk is welke daadwerkelijke functies er in het uiteindelijke bouwplan zullen komen. Ook is het uit de afsprakenbrief icm de bouwenvelop niet geheeld duidelijk hoeveel woningen er komen (in artikel 3.1 afsprakenbrief staat dat het definitieve programma op basis van het VO en DO beoordeeld wordt, en dat aan het in de afsprakenbrief genoemde aantal woningen geen rechten ontleend kunnen worden etc etc). Ook is het niet duidelijk hoe groot de woningen zullen zijn. Verder is onvoldoende duidelijk waar bebouwing (bouwblokken, hoogteaccenten etc) gerealiseerd worden. Het verlenen van een Bopa alleen op basis van de afsprakenbrief icm met bouwenvelop vormt naar mijn idee een juridisch risico.
Daarbij speelt mee dat er bezwaren vanuit de omgeving verwacht worden. Eigen Haard wil echter vanwege verwachte bezwaren op voorhand niet te veel inzicht geven in het te realiseren bouwplan.

Ik zie een poging van Eigen Haard om een vergunning te krijgen die een vrijbrief geeft voor elk bouwplan dat ze zelf willen realiseren, terwijl er duidelijke afspraken met ze zijn gemaakt (pas een aanvraag omgevingsvergunning nadat de gemeente akkoord is met het DO).

Ik hoor graag van je hoe het Juridisch Overleg over deze casus denkt.

5.1, 2, e

5.1, 2, e