Outlook

5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Datum Vr 23-5-2025 10:12
Aan 5.1, 2, e e <5.1, 2, e@eigenhaard.nl>
5.1, 2, e e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>

5.1, 2, e

Je had nog een reactie van me tegoed naar aanleiding van het overleg van afgelopen maandag.

Je vroeg wat onder een goedgekeurd VO wordt verstaan. Ik heb wat navraag voor je gedaan. In de afsprakenbrief van 26 mei 2023 staat in artikel 1 Definities wat onder een VO wordt verstaan (VO: Voorlopig ontwerp, de voorlopige vastlegging van Eigen Haard van de Herontwikkeling).
In artikel 2.1 staat dat de planproducten VO en DO dat deze planproducten ter privaatrechtelijke toetsing worden voorgelegd aan de gemeente. Indien de planproducten voldoend aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het plan (de stedenbouwkundige uitgangspunten van de herontwikkeling) en haar bijlagen, alsmede aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zal de gemeente zich privaatrechtelijk daarmee akkoord verklaren en kan de planvorming verder vervolgd worden.
Hieruit is af te leiden dat onder een goedgekeurd VO wordt verstaan, een voorlopig ontwerp dat voldoet aan de de overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden, waar de gemeente privaatrechtelijk akkoord op heeft gegeven en dat voldoet aan alle wet en regelgeving.

Op de vragen over wat een voldoende concreet bouwplan is, wil ik je nogmaals verwijzen naar het tijdens het overleg al aangehaalde algemene uitgangspunt: een omgevingsvergunning voor een BOPA kan slechts worden verleend voor activiteiten die concreet zijn afgebakend: zie ook Wanneer kan er voor de BOPA gekozen worden? – PONT Omgeving

Er moet in geval van een BOPA sprake zijn van een concreet afgebakend project. Een concreet afgebakend project houdt in dat het project zich in de mate van concreetheid zal moeten onderscheiden van de normering neergelegd in een bestemmingsplan/ omgevingsplan. Een BOPA is geen algemeen geldend toetsingskader voor toekomstige bouwplannen. Een BOPA-aanvraag moet gericht zijn op een concreet voorgenomen gebruik van een bepaalde locatie en is niet bedoeld om een grondslag te bieden voor toekomstige niet concrete bouwplannen. Wellicht dat je daarom onze opmerking begrijpt om een (goedgekeurd) VO in te dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA?

Ook wil ik je wijzen op jurisprudentie, bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 3 april 2024 ECLI:NL:RVS:2024:1410, zaaknummer 202202739/1/R1.
Onder rechtsoverweging 12.2 wordt ingegaan op de mate van concreetheid. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de omgevingsvergunning waarover geprocedeerd werd zag om het wijzigingen van het gebruik van een gebouw.
Uit de aanvraag omgevingsvergunning bleek onvoldoende wat het toegestane gebruikt is en daardoor ook wat de ruimtelijke gevolgen zijn voor de omgeving. Er was bij deze aanvraag sprake van een niet limitatieve lijst van functies waaraan medewerking werd verleend, waardoor met het verlenen van de vergunning veel uiteenlopende activiteiten met verschillende ruimtelijke effecten toegestaan zouden worden. Ook was onvoldoende duidelijk hoeveel bedrijven er zich zouden vestigen en hoeveel werkplekken er maximaal zouden komen. Het verweer van de gemeente was dat er enige flexibiliteit in het gebruik werd beoogd. Volgens de raad van state bracht dit echter met zich mee dat onduidelijk is wat de ruimtelijke gevolgen van de functiewijziging zullen zijn voor de omwonenden en de omgeving. Ook bleek uit de aanvraag omgevingsvergunning onvoldoende wat er precies was aangevraagd en wat er precies was vergund. Volgens de raad van state was uit de aanvraag bijvoorbeeld niet op te maken hoe de buitenruimte wordt ingericht en gebruikt door bedrijven die zich in de loods gaan vestigen. De RvS concludeert dat op de vele en uiteenlopende activiteiten die met de vergunning mogelijk worden gemaakt en het ontbreken van een concrete invulling van het project wat betreft onder meer het aantal bedrijven, het maximaal aantal personen en het gebruik van de buitenruimte, het onzeker blijft hoe het gebruik er daadwerkelijk uit gaat zien. Het is daardoor niet mogelijk om de gevolgen van het vergunde gebruik voor het woon- en leefklimaat en de parkeer en verkeersituatie in de buurt te beoordelen. Het is daardoor niet mogelijk om vast te stellen of het project al dan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zodoende ons advies om bij het indienen van de aanvraag BOPA zo concreet mogelijk te zijn. Omdat je aangeeft vertraging te willen voorkomen, adviseren wij ook om geen onnodige risico's te gaan nemen5.1, 1, c

5.2, 1

Kun je hier mee verder?

5.1, 2, e