From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Re: Twins: vergunningstraject**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date May 13, 2025 at 4:36:35 PM CEST

Dag 5.1, 2, e
Bedankt voor je bericht.

Bij eerdere wabo-vergunningaanvragen waar nog geen sprake van een voldoende concreet bouwplan is, en een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend met daarbij slechts stedenbouwkundige uitgangspunten, hebben we geëist dat er alsnog een VO-tekening bij de aanvraag werd ingediend.
Ook vinden we het nodig dat uit de ingediende stukken voldoende duidelijk wordt, wat er precies wordt aangevraagd.
De aanvraag dient bij indiening voldoende concreet te zijn.

Dit om te voorkomen dat we moeten meewerken aan een bouwplan dat we als gemeente eigenlijk niet willen.

Ik begrijp dat er op stedelijk niveau duidelijk gemaakt gaat worden, wat hier onder verstaan wordt. Omdat er nu in de verschillende stadsdelen anders mee omgegaan wordt.

In Nieuw West is voor nu de lijn: een goedgekeurd VO of een goedgekeurd DO. 5.2, 1 5.2, 1 .

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 15:49
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Twins: vergunningstraject

Hi 5.1, 2, e
Ik zie dat we aankomende maandag een overleg hebben voor nadere afstemming bopa Twins. Ik ben optioneel uitgenodigd, maar sluit wel gewoon aan. Onderstaande mail komt dan verwacht ik ook op de agenda. Kom jij in het overleg van maandag met een reactie op geef je deze nog schriftelijk daarvoor?

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e
projectmanager

Gemeente Amsterdam/PMB
5.1, 2, e @amsterdam.nl
T: 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eigenhaard.nl>
Verzonden: woensdag 30 april 2025 11:01
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1. 2. e @eracontour.nl>
CC: 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.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 @eracontour.nl>
Onderwerp: RE: Twins: vergunningstraject

Beste 5.1, 2, e

In het vorige regiem heb ik ervaren dat te gedetailleerde informatie (lees VO tekeningen) in een ruimtelijke onderbouwing tbv een buitenplanse afwijking je aardig in de weg kan zitten bij de aanvraag van de bouwactiviteit. Bij een BOPA heb ik hier minder ervaring mee, maar voorzie dat het ook bij een BOPA ons in de weg kan gaan zitten.

We weten zeker dat de VO tekeningen in de DO fase gaan veranderen. Er komen mogelijk balkons bij, de indeling van de ramen en de plattegronden van de woningen worden mogelijk aangepast en de indeling van de buurtkamer is nog niet definitief. Allemaal wijzigingen die straks niet meer aansluiten op hetgeen wij aangevraagd hebben in de BOPA (zie motivatie).

Worden we straks, al dan niet door bezwaren van omwonenden, gehouden aan hetgeen in de motivatie is opgenomen, in het bijzonder de VO tekeningen? 5.2, 1 .5.1, 1, c

Kiezen we ervoor gedetailleerde informatie, zoals VO tekeningen, toe te voegen aan de motivatie, dan willen wij zekerweten en de toezegging van de gemeente dat dit geen risico vormt bij de latere (gewijzigde) indiening van de technische aanvraag.

Is het een idee hiervoor een overleg te plannen, of kan je bevestigen dat dit geen risico vormt?

Gr,

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Projectontwikkelaar

Eigen Haard ▪ 5.1, 2, e ▪ Amsterdam ▪

Telefoon 5.1, 2, e · Mobiel 5.1, 2, e ·

Verzonden: donderdag 27 maart 2025 16:33
Aan: 5.1. 2. e @eracontour.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1. 2. e @eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eracontour.nl>
Onderwerp: Re: Twins: vergunningstraject

Dag
Ik verwacht dat dit geen probleem zal zijn.

Verzonden: donderdag 27 maart 2025 14:34
Aan: 5.1, 2, e @eracontour.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1. 2. e @eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eracontour.nl>
Onderwerp: RE: Twins: vergunningstraject

Duidelijk dan houden we hier rekening mee. Uiteraard betekent dit wel dat we bij de activiteit bouwen straks mogelijk wel een iets ander ontwerp indienen t.g.v. de VO-fase waar we nu zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e
Planontwikkelaar

era contour | TBI
Sterke buurten, gelukkige bewoners

Verzonden: donderdag 27 maart 2025 13:38
Aan: 5.1. 2. e @eracontour.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1. 2. e @eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eracontour.nl>
Onderwerp: Re: Twins: vergunningstraject

Dag
We bedoelen daarmee dat de Bopa op basis van een concreet bouwplan (ten minste VO) wordt opgesteld. We verwachten in wel dat het VO bij de ETFAL zit/ wordt ingediend.
Alleen bouwenveloptekeningen bij de ETFAL is wat Nieuw-West betreft onvoldoende.

Verzonden: donderdag 27 maart 2025 13:13
Aan: 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1. 2. e @eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eracontour.nl>
Onderwerp: RE: Twins: vergunningstraject

We hebben ondertussen niet stil gezeten en zijn drukdoende de BOPA voor te bereiden. Om onderstaande te verduidelijken: we gaan er van uit dat je met onderstaande bedoelt dat de bouwenvelop tekening en de bijbehorende onderzoeken baseren op het concrete bouwplan (VO) maar dat we deze tekeningen zelf nog niet meesturen met de BOPA. De bouwtekeningen dienen we later uiteraard wel in bij de aanvraag voor de activiteit bouwen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e
Planontwikkelaar

era contour | TBI
Sterke buurten, gelukkige bewoners

Verzonden: maandag 10 maart 2025 14:01
Aan: 5.1. 2. e @eracontour.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @eigenhaard.nl>; 5.1, 2, e @vanriezenenpartners.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Twins: vergunningstraject

Dag

Een en ander afgestemd met de collega's uit Nieuw-West. In Nieuw-West wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij een BOPA er ten minste een concreet bouwplan moet zijn. Je geeft aan het VO gereed te hebben. Gevraagd wordt die te gebruiken bij het opstellen van de ETFAL.

Verzonden: woensdag 5 maart 2025 13:14
Aan: @amsterdam.nl>
CC: @eigenhaard.nl>; @vanriezenenpartners.nl>; @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Twins: vergunningstraject

Wanneer zie je kans om dit met ze te bespreken en ons hierover te informeren?

Hoor graag,

Met vriendelijke groet,

Planontwikkelaar

era contour | TBI
Sterke buurten, gelukkige bewoners

Verzonden: woensdag 5 maart 2025 13:04
Aan: @eracontour.nl>
CC: @eigenhaard.nl>; @vanriezenenpartners.nl>; @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Twins: vergunningstraject

Dag
Bedankt voor het verslag.
Over het voorstel van jullie kant om eerst een BOPA-procedure te doorlopen voor de planologische besluitvorming/ afwijking op basis van een bouwenvelop, heb ik aangegeven dat ik deze werkwijze met de juristen in het stadsdeel bespreken in hoeverre ze acceptabel is voor het stadsdeel.
Deze opmerking mis ik in het verlag.

Verzonden: woensdag 5 maart 2025 10:27
Aan: @amsterdam.nl>
CC: @eigenhaard.nl>; @vanriezenenpartners.nl>; @amsterdam.nl>
Onderwerp: Twins: vergunningstraject

Beste

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, 5.1, 2, e
Planontwikkelaar

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

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.
****

De informatie in de e-mailberichten die door of namens Eigen Haard worden verstuurd, is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde. Indien de ontvanger niet de geadresseerde is, wordt deze verzocht de afzender op de hoogte te stellen door het bericht te retourneren, en vervolgens de tekst en eventuele bijlagen te verwijderen

De ontvanger wordt erop attent gemaakt dat Eigen Haard niet kan instaan voor de juiste en volledige verzending van dit bericht en tijdige ontvangst ervan.

Aan e-mailberichten van Eigen Haard kunnen geen rechten worden ontleend, noch kunnen ze leiden tot enige aansprakelijkheid van Eigen Haard.
****