Van: 5.1,2,e
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Check antwoord Serre Postjesweg 7
Datum: maandag 15 oktober 2018 14:07:59

Geachte 5.1,2,e
In reactie op uw schrijven van 5 oktober 2018 het volgende:
Het feit dat de serre genoemd staat op de in het verleden verleende exploitatievergunningen maakt niet dat de serre legaal is.
Het verlenen van een vergunning voor bouwwerk of het legaliseren van een bouwwerk gaat middels een omgevingsvergunning of voor 2010 middels een bouwvergunning.
Omdat er geen bouw- of omgevingsvergunning is voor de serre is deze dus illegaal en kan deze alleen worden gelegaliseerd middels een omgevingsvergunning.
Eén van de toetsingskaders is het bestemmingsplan en wordt beoordeeld door ons als bevoegd gezag. Hiervan is meermaals aangegeven dat het bestuur welwillend is medewerking te verlenen aan het legaliseren van de serre.
Een ander toetsingskader zijn de redelijke eisen van welstand. Deze worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie, te weten de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Indien een bouwwerk niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand vormt dit een weigeringsgrond voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
Wij hebben het afgelopen jaar meerdere malen met alle betrokken partijen om de tafel gezeten om de welstandelijke kaders af te stemmen, om ook de weigeringsgrond m.b.t. de redelijke eisen van welstand weg te nemen.
Alleen in het geval dat wij een positief advies krijgen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kunnen wij medewerking verlenen aan het vergunnen van de serre.
Gezien het bovenstaande kan er dan ook geen nieuwe exploitatievergunning worden afgegeven alvorens de serre middels een omgevingsvergunning is gelegaliseerd.
Wij hopen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Medewerker vergunningen Bouw
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Bezoekadres: Bos en Lommerplein 250, 1055 EK
Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Telefoon: 5.1,2,e
E-mail: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl
Werkdagen: Maandag t/m donderdag

Begin doorgestuurd bericht:
Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @rochdale.nl>
Datum: 5 oktober 2018 om 16:17:29 CEST
Aan: "'5.1,2,e '" 5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: FSI exploitatievergunning Postjesweg 7 PDI
Geachte 5.1,2,e
In navolging van voorgaande correspondentie leg ik graag het navolgende aan u voor.
Rochdale heeft inmiddels (wederom) met haar huurders om de tafel gezeten. Uit dit gesprek is onder andere naar voren gekomen dat de betreffende partij inmiddels met de gemeente volledig tot overeenstemming is gekomen inzake het verkrijgen van een omgevingsvergunning in verband met de gewenste verbouwing. Uitsluitend de vermeende 'illegaliteit' van de serre staat thans nog in de weg aan het kunnen opstarten van de benodigde verbouwingen en zodoende staat de vermeende illegaliteit nog steeds ter discussie. In deze discussie heeft de advocate van onze huurders onder

andere het navolgende aan ons medegedeeld:
Cliënte meent dat u als verhuurder jegens haar als huurder volledig verantwoordelijk bent voor de 'illegale' serre, partijen genoegzaam bekend. Dat u meent dat de serre legaal zou zijn en dat niet u maar de gemeente Amsterdam iets te verwijten valt, regardeert cliënte niet. Nog afgezien van het feit dat de gemeente op 1 augustus 2017 schriftelijk heeft bevestigd dat de aangebouwde serre een 'illegaal bouwwerk' is.

Hoe het ook zij, u heeft 93 m^2 casco bedrijfsruimte op de begane grond aan cliënte verhuurd (vergelijk artikel 1.1 van de huurovereenkomst) en deze ruimte kan cliënte niet als zodanig gebruiken. Bovendien geldt dat u op grond van artikel 4.1 van de bij de huurovereenkomst behorende algemene bepalingen verantwoordelijk bent voor het "verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst"
Kortom, er is (juridisch) sprake van een gebrek dan wel sprake van een toerekenbare tekortkoming. Dit betekent dat cliënte in beginsel recht heeft op herstel van het gebrek, huurprijsvermindering en schadevergoeding. In dat kader heeft zij mij dan ook gevraagd om in kort geding allereerst herstel van het gebrek te vorderen op straffe van een dwangsom. Ik zie geen enkele reden waarom een rechter die vordering niet zal toewijzen. Dit betekent dat ik verwacht dat u op korte termijn de serre dient te legaliseren. Cliënte hoeft alsdan niet mee te betalen aan deze serre. In een eventuele separate procedure zullen de overige vorderingen van cliënte (in ieder geval winstderving) aan de orde komen.
Indien de genoemde vordering van onze huurders zou worden toegewezen heeft te gelden dat Rochdale op basis van een gerechtelijke uitspraak genoodzaakt wordt om de serre met een kapitaalinjectie van € 5.1,2,b ex btw te verbouwen naar de opgelegde normen zijdens uw afdeling 'Welstand' en zodoende te legaliseren. Rochdale is en blijft echter van mening dat de serre niet illegaal is en de gemeente, op grond van (o.a.) het gelijkheidsbeginsel, onze huidige huurders (in ieder geval) ook een exploitatievergunning dient te dan wel hadden dienen te verstrekken indien onze huurders daartoe in een eerder stadium waren overgegaan. Op basis van de vermeende illegaliteit van de serre is inmiddels door u kenbaar gemaakt dat ook een exploitatievergunning niet zou zijn verstrekt.
Het voornoemde brengt met zich mee dat er thans een situatie dreigt te ontstaan waarbij de huurders Rochdale in een kortgeding zullen betrekken op basis waarvan Rochdale wellicht genoodzaakt wordt een bedrag ad 5.1,2,b te besteden aan het aanpassen van de serre en in opvolgende procedures wellicht veroordeeld wordt tot het vergoeden van geleden schade alsmede tot het afboeken van openstaande huurpenningen. De totale omvang van de 'schade' dan wel aan de zijde van Rochdale dan wel aan de zijde van onze huurders loopt op. Op basis van het voornoemde standpunt zijdens Rochdale zal er vervolgens door Rochdale jegens de gemeente geprocedeerd moeten worden om haar schade te verhalen hetgeen zeer zeker succesvol kan verlopen indien er in een gerechtelijk traject komt vast te staan dat de serre niet illegaal blijkt te zijn dan wel in ieder geval een exploitatievergunning had moeten worden afgegeven. Op basis van de gedragingen zijdens de gemeente in het verleden komt het mij aannemelijk voor dat Rochdale hier gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen. Hierbij zal ook een rol spelen dat Rochdale in de periode waarin het pand nog aan de voorgaande huurder werd verhuurd welke het pand moedwillig niet exploiteerde, nota bene door de gemeente is gesommeerd om het pand te (laten) exploiteren. Volledigheidshalve merk ik op dat op het moment waarop de gemeente hiertoe heeft gesommeerd, de serre in de huidige staat aanwezig was.
Inmiddels staat het pand wederom geruime tijd leeg hetgeen niet van positieve invloed is op het straatbeeld (het pand is ook nog gekraakt geweest), verkeren alle betrokken partijen (aldus ook de gemeente) in (rechts)onzekerheid terwijl er reeds een prima functionerende en deugdelijke serre in het pand aanwezig is. Hiermee kom ik tot de conclusie van onderhavig bericht.
Hierbij verzoek ik u nogmaals aandacht aan de ontstane situatie te schenken en zodoende te heroverwegen of het op basis van de belangen van alle betrokken partijen niet wenselijk is om niet alleen het volume van de huidige serre onder het overgangsrecht te scharen maar ook de huidige staat van de serre daaronder te scharen en zodoende (dan wel op andere grondslagen) alsnog te bevestigen dat de huidige serre niet langer als illegaal gekwalificeerd zal worden. Zodoende worden de omwonenden en passanten verlost van een leegstaande locatie, kunnen de huurders eindelijk met

hun (mooie) plannen aan de slag alsmede komen zowel Rochdale als de gemeente in (rechts)zekerheid te verkeren en wordt daarmee ook nog eens een potentiële aaneenschakeling van kostbare en tijdrovende gerechtelijke procedures (waarvan op voorhand zeker is dat dergelijke procedures geen 'winnaar' zullen kennen) voorkomen.
In de hoop dat de gemeente op grond van de belangen van alle betrokken partijen in deze kwestie bereid is terug te komen op het ingenomen standpunt aangaande de vermeende 'illegaliteit' van de serre (welke al sinds jaar en dag aanwezig is en al jaren middels exploitatievergunningen door de gemeente is vergund) zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet.
In verband met een door de advocate van de huurders gestelde termijn verzoek ik u vriendelijk het verzoek met spoed te behandelen en uiterlijk dinsdagmiddag om 16:00 uur een reactie te geven.
Op voorhand dank ik u hartelijk voor uw inspanningen in deze kwestie.
Met vriendelijke groet,

Woningstichting Rochdale
5.1,2,e
bedrijfsjurist

Bos en Lommerplein 303
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

T +31 (0) 20 565 2587 / +31 (0) 6 206 76194

5.1,2,e @rochdale.nl
www.rochdale.nl

werkdagen: ma-di-do-vr

Van: 5.1,2,e r@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 18:52
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: exploitatievergunning Postjesweg 7

Geachte 5.1,2,e
Ik zou niet kunnen verklaren waarom er in het verleden wel exploitatievergunningen zijn verleend. Wat er nu anders is gegaan, is dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor verbouw van het pand. Mijn collega van vergunningen bouw kwam in eerste instantie tot de conclusie dat de serre illegaal was en afgebroken moest worden. Zijn opvolger van vergunningen bouw heeft zich nogmaals in de zaak verdiept, met het bestuur overlegd/instemming gevraagd en daarmee nam stadsdeel west het standpunt in dat de serre qua volume onder het overgangsrecht valt, maar wel moet voldoen aan de eisen van welstand.
Dat betekent dat als er nu een exploitatievergunning zou worden aangevraagd, wij de vergunning moeten afwijzen gezien de huidige inzichten.
Ik heb mijn best gedaan op een juiste formulering, maar ik ben geen jurist, dus misschien is het juridisch gezien niet helemaal correct geformuleerd. Waarvan akte.
Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmakelaar winkelgebied Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg en Jan Maijenbuurt, Mercatorpark
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr
Volg mij op Twitter
of op Facebook
Van: 5.1,2,e s@rochdale.nl]
Verzonden: woensdag 19 september 2018 10:19
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: exploitatievergunning Postjesweg 7
Geachte 5.1,2,e
In navolging van uw telefonisch overleg, met mijn collega de 5.1,2,e aangaande het pand gelegen aan het adres Postjesweg 7, verzoek ik u hierbij het volgende.
Bijgaand treft u een afschrift van een tweetal exploitatievergunningen met betrekking tot het betreffende pand. In deze vergunningen is de in het pand aanwezige serre expliciet vergund. De serre maakt sinds jaar en dag onderdeel uit van de inrichting van het pand.
De huidige huurders van het pand hebben eind vorig jaar een omgevingsvergunning aangevraagd om een verbouwing van het pand mogelijk te maken, de aanvraag is echter afgewezen. In de afwijzing staat o.a. aangeduid dat de serre illegaal zou zijn. Deze aanduiding van de serre staat uiteraard volledig haaks op de omstandigheid dat de betreffende serre al jarenlang bij de gemeente bekend is en ook al jarenlang is vergund.
In haar hoedanigheid van eigenaar van het pand wenst Rochdale graag te vernemen of, onder de omstandigheid dat er geen verbouwing van het pand plaatsvindt en aldus met betrekking tot de inrichting van het pand geen enkele wijziging plaatsvindt ten opzichte van de jarenlange periode waarin opvolgend exploitatievergunningen zijn verleend, de aanwezigheid van de serre aan het verstrekken van een opvolgende exploitatievergunning in de weg staat en zo ja, de grondslag daarvan.
Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet. Mag ik uiterlijk vrijdag 28 september a.s. van u vernemen?
Met vriendelijke groet,

Woningstichting Rochdale
5.1,2,e
bedrijfsjurist

Bos en Lommerplein 303
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

T 5.1,2,e / 5.1,2,e

5.1,2,e @rochdale.nl
www.rochdale.nl

werkdagen: ma-di-do-vr

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer