03932

5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 4/15/2015 12:27:50 PM
Subject: FW: herziening erfpachtstelsel en geleidelijke gebiedstransformatie
Received: Wed 4/15/2015 12:27:51 PM

Collega's,

Graag praat ik maandag in het kernteam even door over onderstaande vraag van 5.1.2e 5.1.2e .

Groet,
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 7 april 2015 17:42
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: herziening erfpachtstelsel en geleidelijke gebiedstransformatie

5.1.2e ,
Kun jij eens naar bijgaande casus (laten) kijken en op reageren?

Ter aanvulling: het 5.1.2e is destijds aangewezen als TREX gebied, waar door functiewijziging gecreëerde meerwaarden erfpacht juist ingezet wordt voor verbetering / dekking van investeringen in de openbare ruimte. Ik weet niet of je dat nog kunt inzetten in de reactie op deze casus..

Hartelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Bestuursadviseur Grondzaken en Vastgoed
Bestuur en Organisatie, Directie Middelen en Control

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Bezoekadres: Amstel 1 (Stopera) kamer 3237
Postadres: Postbus 202 1000 AE Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

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

78621

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 30 maart 2015 12:36
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: FW: herziening erfpachtstelsel en geleidelijke gebiedstransformatie

5.1.2e, zou jij hier eens naar willen kijken? Dank!

Vriendelijke groet,

5.1.2e
Politiek assistent wethouder Kock
Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
E 5.1.2e@amsterdam.nl

Amstel 1, kamer 3208
1011 PN Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e@vanosselaer.nl]
Verzonden: zondag 22 maart 2015 15:35
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: herziening erfpachtstelsel en geleidelijke gebiedstransformatie

Beste 5.1.2e,

Alles wel?!

Zou jij onderstaande casus en verzoek van 5.1.2e 5.1.2e onder de aandacht kunnen brengen van 5.1.2en van de projectmanager van de erfpachthervorming?

Kort: in de huidige praktijk wordt erfpacht verhoogd als er de bestemming verandert. Verzoek is om te kijken of de erfpacht kan worden verhoogd alleen als het gebruik daadwerkelijk verandert. Dit zou het makkelijker maken om geleidelijke gebiedstransformatie te doen. (zie voor details de onderstaande tekst)

5.1.2e

5.1.2e

Mail 5.1.2e@vanOsselaer.nl
Phone +31 (5.1.2e

Begin doorgestuurd bericht:

Datum: 14 maart 2015 15:42:31 CET
Onderwerp: herziening erfpachtstelsel en geleidelijke gebiedstransformatie
Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Aan: "5.1.2e@vanosselaer.nl" <5.1.2e@vanosselaer.nl>

78621

Beste 5.1.2e,

Met de herziening van het erfpachtstelsel liggen er kansen om geleidelijke gebiedstransformatie beter te faciliteren. Ik zal

dit toelichten aan de hand van de casus Zeeburgerpad.

Voor het Zeeburgerpad en het Cruquiusgebied in Oost is een geleidelijke transformatie van werkgebied naar woon-werkgebied voorzien. Voor deze transformatie is in 2009 een strategienota vastgesteld en in 2012 spelregels en een spelregelkaart. Ook is het bestemmingsplan in 2013 gewijzigd, dat moest o.a. in het kader van de nieuwe wro die stelde dat bestemmingsplannen maximaal 10 jaar oud mogen zijn.

Het herziene bestemmingsplan was hoofdzakelijk conserverend van aard (bestemming bedrijfsfunctie waar het gebruik al van dien aard was), al is de maximale bouwhoogte wel opgerekt ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het Zeeburgerpad maximaal 18 meter. Het bestemmingsplan is vorig jaar onherroepelijk vastgesteld, met uitzondering van een klein deel van het Zeeburgerpad. N.a.v. beroep van belanghebbenden is dit deel door de Raad van State verworpen en hier moet nog een reparatie komen.

Wat nu eigenlijk gek is, is dat het recente bestemmingsplan ontwikkeling mogelijk maakt in een richting die eigenlijk niet gewenst is. In principe kan nu langs het Zeeburgerpad de hele strook (m.u.v. het deel waar het bestemmingsplan verworpen is) ontwikkeld worden tot een strook bedrijfsruimten van 18 meter hoog. Het idee is dat bij bestemmingsplanwijziging de spelregels gehanteerd worden, waarmee door de gestelde 'floor space index' een ontwikkeling met een veel lagere dichtheid wordt geregeld. Misschien ergens met een piek van 18 meter, maar zeker niet over de hele strook.

De huidige spelregels bleken overigens ongewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, daarom is door de stadsdeelraad in de vorige periode besloten de spelregels te herzien. Het lijkt erop dat er met de belanghebbenden een consensus kan komen over de spelregels, al is de maximale bouwhoogte van 18 meter nog wel een heikel punt. Het grote andere heikele punt is dat het bestemmingsplan een andere ontwikkelingsrichting mogelijk maakt. Namelijk bouw van bedrijfsruimte van 18 meter hoog.

In de ideale situatie zou er een globaal bestemmingsplan worden vastgesteld waarin de spelregels zijn opgenomen. Een van de obstakels waarom dit tot op heden niet gebeurd is heeft te maken met hoe de erfpacht in Amsterdam geregeld is. Nu is het zo geregeld dat er bij wijziging van bestemming een nieuwe erfpachtovereenkomst wordt afgesloten. Als de functie zodanig wijzigt dat er een hogere marktwaarde wordt gerealiseerd, dan zal er een hogere canon worden vastgesteld.

Als de gemeente het bestemmingsplan nu zodanig wijzigt dat er in de toekomst ander gebruik mogelijk wordt gemaakt in het gebied, snijdt de gemeente zichzelf in de vingers. De mogelijkheid om de canon te verhogen vervalt omdat het initiatief van bestemmingsplanwijziging niet bij een individuele aanvrager ligt, maar bij de gemeente.

Deze gang van zaken ontmoedigt dus dat een bestemmingsplan zodanig wordt opgesteld dat het zonder bestemmingsplanwijziging geleidelijke transformatie mogelijk maakt. Het moedigt een praktijk aan dat er bij ontwikkeling in de gewenste richting elke keer een postzegelbestemmingsplan moet worden gemaakt. Iets wat telkens extra kosten met zich meebrengt. Kosten die grotendeels verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer, maar die ook ten laste komen van de gemeente. Denk aan telkens de mogelijkheid van beroep tot aan de Raad van State en daarmee gemoeide proceskosten.

Resumerend zou er iets aan deze praktijk gedaan kunnen worden als de erfpacht niet langer gekoppeld wordt aan bestemming, maar aan gebruik. De herziening van het erfpachtstelsel biedt een mooie kans om deze zodanig te moderniseren dat het aansluit bij een praktijk van geleidelijke transformatie van gebieden in de stad.

Zie voor het huidige erfpachtbeleid ook: 5.1.2e
5.1.2e

Ik hoor graag of je deze casus kunt indienen bij de betrokkenen bij de herziening van het erfpachtstelsel en wat daarop hun reactie is.

78621

Vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e

Fractie Oost
[redacted]

--
[redacted] [redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam
The Netherlands
T + [redacted]
M + [redacted]
E [redacted]@gmail.com