Van: 5.1,2,e
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: memo Atlas
Datum: dinsdag 4 oktober 2022 16:51:00
Bijlagen: image001.png
image002.png
image003.png
20221004 CONCEPT memo Rochdale coffeeshop projectteam banne Noord.pdf

---

Hi 5.1,2,e ,

Zie bijgevoege opzet. Dit ligt nu bij de planjurist om de grondslag van het afstandscriterium toe te voegen. Ik weet het nl niet zeker.

Het niet gewenst verklaren van de coffeeshop zoals het er nu staat vind ik tricky. Als Atlas in theorie een nieuwe locatie in de banne vinden die qua afstand kan en de politie en oov geven positief advies, dan is er weinig dat het kan tegenhouden. Behalve als het DB het niet wil. Dit moet dan ook een bestuurlijke afweging zijn, dat het DB op een theoretische herhuisvesting negatief adviseert. Kan jij dat bij 5.1,2,e checken, of een dergelijke uitspraak iets kan toevoegen?

Gr 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @rochdale.nl>
Verzonden: vrijdag 30 september 2022 12:46
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: memo Atlas

Hoi 5.1,2,e ,

Ik stuur je even mijn eerste conceptversie van het memo aan de rechter. Ongetwijfeld wordt daar nog aan geschaafd en geduwd en juridisch aan gevormd. Hieronder in geel de tips en aanwijzingen van onze advocaat voor het memo dat jij aan het maken bent. Ik zag in de Projectnota Banne (mei 21) een paar passages die je zo in jouw memo zou kunnen inkopieren: de eerste alinea van de samenvatting, een paar zinnen uit het eerste hoofdstuk en het stukje onder ‘urgentie’.
En dan vooral inzoomen op de vraag wat het noodzakelijk maakt om dit allemaal te realiseren. Verder ook erg van belang om aan te geven wat die horeca precies inhoudt en dat een coffeeshop daar niet onder gaat vallen.

Kun je hier mee uit de voeten? En lukt dit nog (in concept) vóór 6 oktober?

Met vriendelijke groet,
5.1,2,e

5.1,2,e

+31 5.1,2,e
rochdale nl

Van: 5.1,2,e

Verzonden: vrijdag 30 september 2022 12:36
Aan: [redacted] ' <[redacted]@certa.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>
Onderwerp: RE: Rochdale/Atlas [CERTA-10925]

Beste [redacted] en anderen,

Bijgaand het memo zoals je vraagt, plus bijlagen. Dit is inderdaad een concept, graag je reactie.

Ik heb er een 'toelichting' van gemaakt. Er is namelijk geen natuurlijke aanleiding om nu opeens een memo aan stadsdeel of gemeente te sturen. Hopelijk kan het ook zo.

Ik vraag de gemeente om hun memo ook eerst even in concept op te zetten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

+31[redacted]
rochdale nl

Van: [redacted] <[redacted]@certa.nl>
Verzonden: dinsdag 27 september 2022 17:38
Aan: [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>
Onderwerp: FW: Rochdale/Atlas [CERTA-10925]

Dag [redacted],

Dit is op het eerste gezicht een heel goed stuk! [redacted] (= onze bestuursrechtspecialist) gaat er nog door heen om zeker te weten dat we ons met dit document geen buil vallen aan het vereiste van "een geldig bestemmingsplan" (op grond waarvan de verhuurder de bestemming wil verwezenlijken).

De andere stukken die je noemt, ontvang ik ook graag, maar wel met het verzoek om ze eerst in concept voorgelegd te krijgen. Ik noteerde dat het gaat om een memo van de gemeente waarin wordt uitgewerkt dat de coffeeshop in de nieuwe ontwikkeling ongewenst is. In datzelfde memo wordt ook ingegaan op de ondersteunende horeca. Ik zie het concept graag tegemoet.

Rochdale maakt een memo over de ontwikkeling, samen met SBC en de gemeente. Een heel belangrijk onderdeel van de memo van Rochdale moet zijn dat de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming noopt (dat is de eis van art. 7:296 BW). Met andere woorden: wat maakt het essentieel voor Rochdale om de Parlevinker (zonder coffeeshop) te ontwikkelen zoals gepland. Dat moet heel duidelijk worden opgeschreven. De jurisprudentie bepaalt vervolgens dat indien het verweer van de huurder daar aanleiding toe geeft, de rechter moet toetsen of de verhuurder in de concrete situatie bij de afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot de slotsom heeft kunnen komen dat aan die voorwaarde is voldaan.

Vooruitlopend op de zitting merk ik alvast op dat ik het standpunt zal innemen dat de rechter de plannen alleen *marginaal* mag toetsen. Dat betekent dat de rechter dus niet mag gaan zitten te beoordelen of in de Banne Noord überhaupt wel voor ontwikkeling in aanmerking komt. De rechter mag niet op de stoel van de gemeente en/of de corporatie gaan zitten. Dat neemt niet weg dat er wel een goede belangenafweging door Rochdale moet plaatsvinden. Als voorbeeld geef ik dat als jullie daar alleen een schuur van 2m2 gaan ontwikkelen dat belang waarschijnlijk niet opweegt tegen het belang van Atlas om niet te hoeven vertrekken. In het memorandum lees ik dus graag ook terug wat allemaal gewicht in de schaal legt dat de huurovereenkomst met Atlas moet worden beëindigd.

We denken graag met je mee en ik besef dat een aantal onderwerpen van de memo al de revue is gepasseerd. Beschouw het niet als dubbel werk, maar als (hopelijk) het sluitstuk voor het geschil met Atlas. Als jij het concept gereed hebt, loop ik de belangen zoals ik die zie graag met je langs. We maken de memo daarna definitief. Het is wellicht een idee dat de memo in formele zin aan de gemeente ofzo wordt gericht. Het lijkt er dan niet op dat de memo uitsluitend voor deze procedure is geschreven.

Tot zover. Indien het bovenstaande jullie aanleiding geeft tot vragen en/of opmerkingen, dan hoor ik dat graag. Indien jullie nader overleg met mij wensen, ben ik daartoe (vanzelfsprekend) ook graag bereid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 5.1.2,e
F: +31 (0)20 5.1.2,e
M: +31 (0)6 5.1.2,e
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>
Verzonden: dinsdag 27 september 2022 10:58
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>
Onderwerp: RE: Rochdale/Atlas

Dag 5.1.2,e ,

Bijgaand alvast de Intentieovereenkomst tussen gemeente, Rochdale en SBC mbt de realisatie van een nieuwe woningbouwontwikkeling met buurtvoorzieningen aan een plein.
Deze overeenkomst is nog niet getekend en dat gaat ook niet vóór 14 oktober gebeuren. Partijen zijn het wel eens over de inhoud maar het huurderschap van de buurtzaal is nog punt van discussie dat eerst beslecht moet worden; dat gebeurt deze en volgende maand.

Er is wel een vorm van horeca in het plan opgenomen. Deze horeca in het plan is ondersteunend, direct gebonden aan de culturele functie. Idee is dat hier evt de baliefunctie voor het buurtcultuurhuis ook wordt ondergebracht, en dat het fungeert als de keuken/kantine. Niet eigenstandig te opereren en zeker niet als coffeeshop.
Er staat nu nog het woord 'café' in bijlage 2 (onder punt A) maar dat dekt de lading niet.

Vanochtend heb ik overleg gehad met de gemeente. Zij kunnen een memo opstellen waarin zij verklaren dat de coffeeshop in de nieuwe ontwikkeling ongewenst is. In datzelfde memo kan ook iets over die ondersteunende horeca worden opgenomen.

Tenslotte kan ik een memo van Rochdale opstellen dat wij van plan zijn deze gehele ontwikkeling te realiseren, in samenwerking met SBC en gemeente.

Is dit voldoende?

Met vriendelijke groet,
5.1.2,e

5.1.2,e

+31 5.1.2,e
rochdale nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>
Verzonden: dinsdag 27 september 2022 10:45
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @rochdale.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @certa.nl>
Onderwerp: RE: Rochdale/Atlas [CERTA-10925]

Goedemorgen allen,

De bespreking is ingepland op donderdag 6 oktober a.s. (11.00 uur). Om niet in tijdnood te komen (zitting is op 26/10) hoor ik graag of het lukt om voor 6 oktober de onderstaande punten in gang te zetten? Het betreft:

- verklaring van Rochdale of beoogd huurder over het te realiseren gebouw met een maatschappelijke bestemming;
- het (bouw)plan van Rochdale voor het gebouw ter plaatse met een maatschappelijke bestemming; en/of
- voorbereidende documenten of de aanvraag voor een omgevingsvergunning om dit (bouw)plan te realiseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 [redacted]
F: +31 (0)20 [redacted]
M: +31 (0)6 [redacted]
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 september 2022 14:48
Aan: [redacted] ' <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@rochdale.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>; [redacted] <[redacted]@certa.nl>
Onderwerp: Rochdale/Atlas [CERTA-10925]

Dag [redacted] en [redacted],

In bovengenoemde zaak vindt de mondelinge behandeling plaats op 26 oktober 2022. We stemden het tijdstip en [redacted] aanwezigheid al af. In het kader van de voorbereidingen bericht ik jullie als volgt.

Atlas heeft in haar conclusie van antwoord verweer gevoerd tegen de beëindigingsvordering. Ik heb het verweer van Atlas met [redacted] (bestuursrechtadvocaat bij Certa) besproken. Het gaat met name om de verwezenlijking van de bestemming die nu op het gehuurde ligt. Om het verweer van Atlas te pareren, adviseren wij aanvullende producties in het geding te brengen. Deze producties dienen **uiterlijk op 14 oktober 2022** bij de rechtbank te worden ingediend. Tijdens de mondelinge behandeling zal ik het gedeelte over het huurrecht voor mijn rekening nemen en [redacted] het gedeelte over het bestuursrecht (de bestemming).

Atlas bestrijdt onder andere dat Rochdale de bestemming Maatschappelijk-1 zal verwezenlijken. Maatschappelijk-1 kan onder andere zien op het realiseren van het buurthuis. Het is van belang dat specifiek het gehuurde voor deze bestemming – na beëindiging van de huurovereenkomst – zal worden gebruikt. In het gehuurde dient geen horeca te komen (hier kan een coffeeshop onder geschaard worden). Wij zouden ten behoeve van de mondelinge behandeling daarom graag de volgende aanvullende informatie willen overleggen (het liefst vormgegeven in een memo o.i.d.):

- verklaring van Rochdale of beoogd huurder over het te realiseren gebouw met een maatschappelijke bestemming;
- het (bouw)plan van Rochdale voor het gebouw ter plaatse met een maatschappelijke bestemming; en/of
- voorbereidende documenten of de aanvraag voor een omgevingsvergunning om dit (bouw)plan te realiseren.

Beschikken jullie over deze documenten of is het mogelijk deze te (laten) opstellen?

Indien jullie over het bovenstaande nog vragen hebben of telefonisch wensen te overleggen, hoor

ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 5.1.2,e
F: +31 (0)20 5.1.2,e
M: +31 (0)6 5.1.2,e
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.