5186

From: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: Tue 12/8/2020 9:00:06 AM
Subject: RE: Toestemming bestemmingswijziging en samenvoeging Johan van Hasseltkade 2(10)(2e) E11590/82)
Received: Tue 12/8/2020 9:00:07 AM

Beste (10)(2e),

Sorry dat het antwoord niet sneller kwam op deze toch wel lastige vraag.

De samenvoeging van Johan van Hasseltkade (10)(2e) is publiekrechtelijk gezien al bij de oprichting geregeld: in de omgevingsvergunning zijn deze 3 units al samengevoegd tot 1 woning. (10)(2e) is trouwens een bijzondere eend in de bijt. Immers alle units zijn wel al kadastraal gesplitst. Dus Johan van Hasseltkade (10)(2e) bestaat uit 3 appartementsrechten. Maar dit terzijde.

Volgens het bestemmingsplan geldt inderdaad de eis dat maximaal 60% aan woonfuncties gerealiseerd mag worden. Daarom worden in de omgevingsvergunning ook alle woningen als woon-werkunits gezien met een 'kantoor aan huis' waardoor minimaal 40% aan niet-woonfuncties is gerealiseerd. Wat het ingewikkeld maakt is dat er, nadat Patch 22 was vergund, een ommezwaai in denken heeft plaatsgevonden waardoor we nu 'kantoor aan huis' alleen als niet-wonen beschouwen als het kantoor fysiek gescheiden is van de woning (dus o.a. eigen ingang, brandwerend gescheiden van de woning en eigen voorzieningen). Een 'kantoor aan huis' waar binnen de woning een kamer of paar kamers als kantoor zijn bestempeld, zien we nu planologisch als 100% 'wonen'.

Overigens wordt in de BAG elke woning in (10)(2e) gezien als 100% wonen. Ze zijn niet aangeduid als woon-werkruimte o.d.

Kortom wij denken dat erfpacht moet zelf maar bepalen of het maximum van 60% wonen wordt overschreden. Onze stelling is immers dat we niet meer weten hoe delen van het gebouw worden gebruikt nu door het voortschrijdend inzicht dat gebruik zonder toestemming vooraf mag worden gewijzigd.

Is het inderdaad zo dat alleen eeuwigdurende erfpacht wordt afgegeven bij 100% wonen? Het zou eerlijk gezegd wel helpen als erfpacht ook bij combinaties van gebruik eeuwigdurende erfpacht zou aanbieden.

Ik hoop dat je wat hebt aan dit antwoord. Ik realiseer me dat het geen eenduidig antwoord is, maar dat valt helaas moeilijk te geven.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Medewerker Vergunningen Bouw

Stadsdeel Noord
Gemeente Amsterdam

Tel: 020-(10)(2e) tijdelijk niet bereikbaar op dit vaste nummer)
Mob: (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Werkdagen: ma t/m do

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 15:19

Aan: Wabovergunningen SDN
Onderwerp: FW: Toestemming bestemmingswijziging en samenvoeging [redacted] van Hasseltkade [redacted] (E11590/82)

Beste collega's,

Zijn jullie wellicht al toegekomen aan onderstaande vraag? Ik hoor het graag.

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 november 2020 11:00
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Toestemming bestemmingswijziging en samenvoeging Johan van Hasseltkade [redacted] (E11590/82)

Beste collega,

Wij hebben een aanvraag bestemmingswijziging en samenvoeging gekregen van een erfpachter van Johan van Hasseltkade 292 (dossiernummer E11590/82). Het betreft een samenvoeging van Johan van Hasseltkade [redacted]. Alle drie de woningen hebben de bestemming woonruimte/werkruimte. Omdat voornoemd erfpachtrecht ligt in het Buiksloterhamgebied en de bestemming woonruimte/werkruimte heeft en de aanvraag ziet op het wijzigen van de bestemming naar volledig wonen, willen we bij jullie verifiëren of de voorgenomen bestemmingswijziging en samenvoeging binnen het bestemmingsplan past en er geen vergunning nodig is. Alvast hartelijk dank voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl