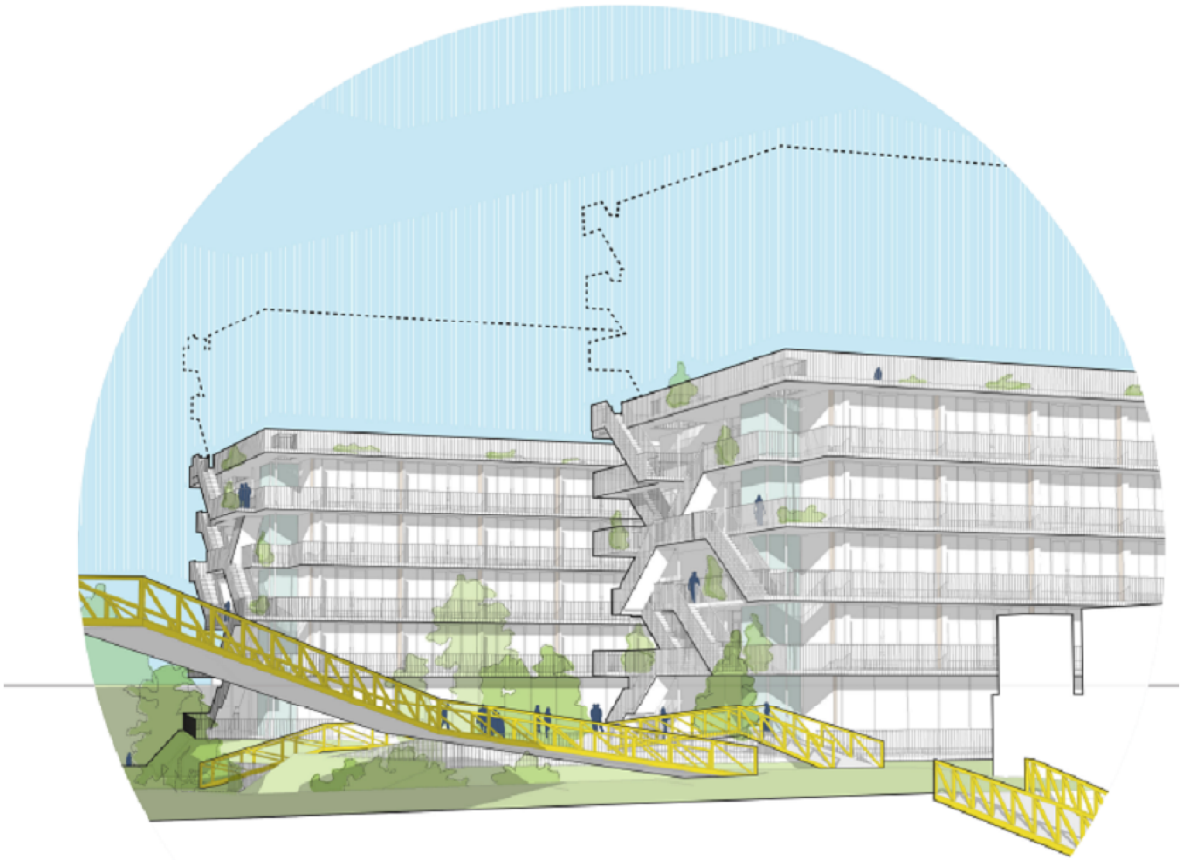
Riga 2020



Inhoudsopgave

1. Samenvatting en Vraag 3
2. Het huidige erfpacht recht 4
3. Proces bouwvergunning en status vergunning 5
4. Reactie Ruimte en duurzaamheid op het huidige plan: 5
4.1. Huidige plan 5
4.2. Aanvulling transformatie en uitbreiding (d.d. 07-11-22) 5

1. Samenvatting en Vraag

Steenbergen Boon B.V. heeft d.d1 november 2019 een bouwvergunning ingediend voor de herontwikkeling van huidige erfpacht recht. Deze bouwvergunning is (ondanks het BVO plafond) uiteindelijk van rechts wegen verleend d.d 26 oktober 2021. (voor meer details over het huidige erfpacht recht of het verloop van de bouwvergunning zie onderstaande hoofdstukken).

Op 23 december 2021 heeft Havenbedrijf Amsterdam een brief ontvangen van Hemwood (de advocaat van Steenbergen Boon) met het verzoek toestemming te verlenen om *"te mogen afwijken van het gebruik van het perceel zoals bestemd in de erfpachtakte, namelijk dat het haar wordt toegestaan het perceel te mogen bebouwen en gebruiken als flexibel en transformeerbaar werkgebouw voor de creatieve industrie met voorzieningenplint, zoals vergund in de omgevingsvergunning"*

Op bovenstaande verzoek hebben wij zowel telefonisch als schriftelijk (mail d.d. 3 feb'22) gereageerd.

In de mail hebben wij het volgende aangegeven.

1. Havenbedrijf heeft reeds bezwaar gemaakt op de bouwvergunning en gaat er vanuit dat het ingediende bezwaar er toe zal leiden dat de vergunning als zodanig niet in stand zal blijven.

   Dat HbA geen (directe) invloed heeft op de publiekrechtelijke route/ de bouwvergunning. Maar wél invloed op heeft op eventuele aanpassingen op de privaatrechtelijke bestemming en gebruik. Volgens HbA zal een wijziging van de bestemming en/of afwijkend gebruik toestaan in dit geval strijdig zijn met de visie en het beleid van Havenbedrijf Amsterdam met betrekking tot de lang termijn ontwikkeling van dit gebied. Daarnaast zou Havenbedrijf Amsterdam bij wijziging van de bestemming tekortschieten in de nakoming van haar afspraken met de gemeente.

Na de behandeling in de bewaren commissie waarin ons bezwaar is afgewezen heeft HbA 12 juli 2022 wederom een verzoek gekregen van de Hemwood om in overleg te treden om de bestemming in het erfpachtrecht in lijn te brengen met de verleende omgevingsvergunning.

Ook hierop hebben we schriftelijk gereageerd (mail 27-7'22) Dat ons standpunt, ook na de uitspraak van de bezwaren commissie onveranderd is. HbA schrijft *"De door uw client beoogde herontwikkeling van Rigakade* 5.1.2e *is in strijd met onze visie (en die van de stad) mbt de lange termijn herontwikkeling van Havenstad (deelgebied Minervahaven). Derhalve zullen wij de privaatrechtelijke bestemming niet aanpassen tbv de door uw client beoogde herontwikkeling.*

Uiteraard staan wij open voor en gesprek om ons standpunt en toekomstvisie verder toelichten".

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 6 september '22

Hierin heeft HbA aangegeven dat het plan niet is lijn is met de visie die HbA en de stad hebben op het gebied. Havenstad en zo ook Minervahaven zuid zal een gemengde stadswijk worden met een hoge dichtheden. HbA heeft aangegeven dat het bouwplan, zoals dat er nu ligt, onvoldoende toekomstbestendig is, althans er is voor het Havenbedrijf onvoldoende zekerheid dat het in lijn is met de beoogde transitie op het gebied van FSI/dichtheden en het aantal en kwaliteit van de beoogde woningen en dat het ook de timing van de transitie zal volgen. HbA heeft aangegeven dat het ontwikkel plan op deze punten meer duidelijkheid moet geven zo/voor dat zij in overleg kan/zal

gaan met de gemeente. Overleg met de gemeente is immers noodzakelijk om toestemming te kunnen geven op het verzoek om ander gebruik toe te staan. Het betreft hier immers een vierde linie bestemming.

13 september '22 stuurt Hemwood HbA een mail waarin ze aangeeft met de gemeente in overleg te willen om te bespreken of erfpachtrechtelijke toestemming voor hun huidige bouwplan kan worden gegeven aangezien door de gemeente (namelijk door het College) is besloten dat dit bouwplan wel in het bestemmingsplan past.

Hemwood geeft aan dat het Havenbedrijf tot op heden steeds medewerking verleend aan door de gemeente vergunde bouwplannen, zodat het ook in de rede ligt aan dit bouwplan medewerking te verlenen.

De Juridische vraag die nu voorligt is volgens mij als volgt. Is een bestemmingswijziging (privaatrechtelijke bestemming) afdwingbaar door Hemwood op basis van een verleende bouwvergunning. Ondanks dat deze bouwvergunning afwijkt van de gemeentelijke visie (ontwikkelstrategie havenstad, integraalraamwerk) op de herontwikkeling van het gebied.

Tevens geeft Hemwood in de mail van 13 september 22 aan dat indien de uitkomst van het voornoemde overleg met de gemeente negatief is, komt het alternatieve scenario wat hun betreft in beeld. Namelijk dat alleen toestemming aan dit bouwplan wordt verleend, indien concrete afspraken worden gemaakt en vastgelegd over toekomstige intensivering van de bebouwing t.o.v. de vergunning (hogere fsi en transformatie naar andere functies, waaronder wonen). De stukken hiervoor zaten nog niet bij de mail van 13 september aangezien Hemwood nog in afwachting was van de architect die nog bezig was de relevante stukken in een overzichtelijk document samen te voegen. Welke d.d. 9 -11'22 gemaild zijn en als bijlage …. Zijn toegevoegd.

Vraag aan R&D: Wat vindt Ruimte en duurzaamheid van het totaal plan inclusief de aanvullingen van d.d. 9 -11'22

Juridische vraag nummer twee: In hoeverre HbA/gemeente moeten/willen meewerken aan een redelijk voorstel dat wel in lijn is met de toekomst visie.

2. Het huidige erfpacht recht

Het huidige erfpachtrecht is gevestigd op 2 september 2011, tbv Steenbergen Boon B.V.

In november 2020 heeft de haven aan Steenbergen Vastgoed Holding B.V. op dat moment enig aandeelhouder van Steenbergen Boon B.V. toestemming verleend voor de overdracht van de aandelen aan de huidige aandeelhouders te weten:

Hercuton B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Nieuwkuijk en kantoorhoudende Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16072955;

Steengoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Westerdoksdijk 40 F, 1013 AE Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34170332;

Imagewharf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Westerdoksdijk 40 F, 1013 AE Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister ondernummer 64667758;

Bobbyw Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Rijksstraatweg 25, 3631 AA Nieuwersluis, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34116342;

Tri B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Prinsengracht 73 2, 1015 DL Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34274935

mevrouw [redacted] wonende President Kennedylaan [redacted] Amsterdam, geboren te Zaanstad op [redacted]

de heer [redacted], adres Driehuizerkerkweg [redacted] Driehuis, gemeente Velsen, geboren te Haarlem op [redacted]

de hee[redacted], adres Bredelaan [redacted] Bussum, gemeente Gooise Meren, geboren te Eindhoven op [redacted]

Onderstaand nog enkele kern gegevens uit de akte van uitgifte welke als bijlage 1 is toegevoegd.

Algemene Voorwaarden: AV tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007

Looptijd: 50 jaar

Ingangsdatum: 01-06-2010

Einddatum: 31-05-2060

Oppervlakte: 6.000m²

Bestemming: groothandel in hout, plaatmaterialen en direct aanverwante artikelen. Bij deze bestemming geld een verhouding van minimaal 70% bedrijfsvloer en maximaal 30% kantoorruimte.

2. Proces bouwvergunning en status vergunning

Bouwverginning verleend d.d. 26 oktober 2021

2. Reactie Ruimte en duurzaamheid op het huidige plan:

1.1. Huidige plan

1.3. Aanvulling transformatie en uitbreiding (d.d. 07-11-22)