Onderwerp
Vaststellen beleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @datum@
Het erfpachtbeleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr 116), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, volgnummer 7) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming:

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:

a. bestemming:
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

b. erfpachtakte:

de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

c. (erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

d. tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming:
een tijdelijke toestemming, voor maximaal tien jaar, voor een gebruik in afwijking van de bestemming zoals vastgelegd in de erfpachtakte. Deze toestemming geldt alleen voor de erfpachter die de toestemming aanvraagt of zijn rechtsopvolger onder algemene titel.

Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming als:
    a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
    b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 4 Geldigheid en vastlegging

1. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is persoonsgebonden en geldt alleen voor de erfpachter die de toestemming aanvraagt of zijn rechtsopvolger onder algemene titel.

2. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt niet vastgelegd in een erfpachtakte.

Artikel 5 Termijn voor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de

bestemming en het eindigen van deze termijn

1. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar mits deze niet wordt verleend voor een langere periode dan:
   - de periode waarvoor de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen, of
   - het nog resterende deel van het lopende erfpachttijdvak als andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht .

2. De erfpachter moet uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van de termijn, waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend, een nieuwe aanvraag indienen voor het gebruik in afwijking van de bestemming als hij de termijn wil verlengen met maximaal 10 jaar.. Als het gaat om een verlenging die is gebaseerd op de eerdere toestemming tot het afwijken van de bestemming, wordt de canon voor deze verlenging niet aangepast. Als de canon is afgekocht kan er wel een aanvullende afkoopsom verschuldigd zijn.

3. Als de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming gedurende de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend, wil omzetten naar een permanente bestemmingswijziging, moet de erfpachter daarvoor uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van die termijn een nieuwe aanvraag indienen. Als de gemeente daartoe toestemming verleent, wordt de canon na permanente bestemmingswijziging gebaseerd op grondprijzen die op dat moment gelden en op grond van de formule in artikel 7.

4. De erfpachter moet het gebruik weer in overeenstemming brengen met de bestemming zoals vastgelegd in de erfpachtakte als:
   - hij uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend geen aanvraag voor een verlenging of een permanente bestemmingswijziging heeft ingediend, of
   - als de gemeente deze verlenging of permanente bestemmingswijziging niet heeft verleend,

   De erfpachter is dan een (geïndexeerde) canon verschuldigd die gold voorafgaand aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

<u>Financieel</u>

Artikel 6 Wijziging van de canon

1. Als door de tijdelijke afwijking van de bestemming de waarde van het erfpachtrecht toeneemt op grond van wat is bepaald in de algemene bepalingen die daar op van toepassing zijn, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot het afwijken van de bestemming.

2. In afwijking van wat is bepaald in lid 1a geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 7 Berekening van de canon

De canon, bedoeld in artikel 5, wordt berekend door toepassing van de formule:
A + (B - C) x D , waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;

C de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

a. Voor de berekening wordt het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming;
b. Als in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente voor de bepaling van C uitgaan van de feitelijke situatie zoals die bestond vorodat de wijziging tot stand kwam. Daarbij geldt dat de wijziging(en) ook publiekrechtelijk toegestaan moet(en) zijn.
c. Bij een tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van C.
d. Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert;
e. Als de berekening een hogere canon oplevert dan wanneer de canon op basis van een fictieve uitgifte van de nieuwe bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil wordt vastgesteld, wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve uitgifte volgt. Daarbij wordt de bepaling in artikel 8a in acht genomen. De berekening die in dit lid wordt bedoeld, wordt gebaseerd op 'een canonpercentage ten behoeve van aftopping' die de gemeente periodiek vaststelt;

f. Indien de canon voor het bestaande erfpachtrecht is vooruitbetaald voor een bepaalde periode of voor een oneindige periode, kan de gemeente vorderen, dat de toename van de canon eveneens wordt vooruitbetaald voor dezelfde periode.

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

1. De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
   - met de afwijking van de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
   - van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.
2. De verhoging van de canon als gevolg van het tijdelijk afwijken van de bestemming vervalt als:
   - de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend is verstreken, en
   - het perceel weer overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt zoals vastgelegd in de erfpachtakte.

<u>Aanbieding en besluit</u>

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   - de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   - de bestemming, het huidig toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht;
   - het nieuwe tijdelijk van de bestemming afwijkende gebruik;
   - de eventuele financiële voorwaarden voor de tijdelijke toestemming, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de tijdelijke toestemming en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald;
   - de vervaldata van de canon (als dat van toepassing is);
   - de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   - de periode waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming geldt;
   - de eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de tijdelijke toestemming;
   - de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht;
   - de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming;
   - de geplande ingangsdatum van de tijdelijke toestemming;
   - de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   - een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot samenvoeging kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   - het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Artikel 10 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot tijdelijke toestemming tot afwijkend gebruik nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

III. Overgangsbeleid

Toelichting beleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

I. Algemeen

Doel van het beleidsstuk
Het beleid over tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming heeft als doel invulling te geven aan wat in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor tijdelijke toestemming tot het afwijken van
de bestemming voor erfpachtrechten waarop andere algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

- beleid met betrekking tot bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging; de afkoopinstructie: in het geval er sprake is van een erfpachtrecht waarbij de canon is afgekocht.

De belangrijkste wijzigen ten opzichte van het oude beleidsstuk

a. Kleine tekstuele aanpassingen en aanpassing van de lay-out, waarbij geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd;
b. toevoeging dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V. ;
c. verduidelijking dat punt 7 niet enkel van toepassing is op een nieuwe (tweede) aanvraag maar ook op de eerste;
d. aansluiten op de nieuwe afkoopinstructie door het verwijderen van de tweede zin van punt 15.
e.

II. Artikelen

Artikel 1 Toepasselijkheid
In dit artikel is punt 1 van het oude beleid verwoord en deze is nagenoeg gelijk gebleven. Ten opzichte van het ingetrokken beleidsstuk is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Begripsbepaling
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten en eventuele discussies over definities te voorkomen. Punt 2 van het ingetrokken beleid is hier terug te vinden.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

Punt 3 van het ingetrokken beleid is verwoord in lid b sub II en III. Op enkele kleine tekstuele aanpassingen om de leesbaarheid te vergroten zijn deze gelijk aan het ingetrokken beleid. Toegevoegd zijn de bepalingen in lid b sub I, IV en V. Lid b sub I is toegevoegd om de leesbaarheid van punt 7 van het ingetrokken beleid te vergroten. Punt 7 kan doen vermoeden dat het alleen van toepassing is op een nieuwe aanvraag, terwijl dit van toepassing is op alle aanvragen. Lid b sub IV is toegevoegd om te verduidelijken dat het feitelijk gebruik dient overeen te komen met dat wat in de erfpachtakte is overeengekomen. Door de toevoeging van sub d is verduidelijkt dat de gemeente andere voorwaarden kan verbinden aan de privaatrechtelijke toestemming.

Artikel 4 Geldigheid en vastlegging

In dit artikel wordt expliciet vermeld dat de tijdelijke toestemming niet in een akte wordt vastgelegd en persoonsgebonden is.

Artikel 5 Termijn voor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming en het eindigen van deze termijn

Punt 4,5,6 en 7 zijn verwoord in dit artikel. Er zijn slechts enkele kleine tekstuele wijzigingen toegepast, en aangezien de AB2016 geen tijdvakken kent is in lid a (punt 4 van het ingetrokken beleidsstuk) toegevoegd dat het laatste zinsdeel niet van toepassing is voor erfpachtrechten waarop de AB2016 van toepassing is.

Artikel 6 Aanbieding

In dit artikel is bepaald dat aan de tijdelijke toestemming een aanbieding vooraf gaat en wat in ieder geval in de aanbieding opgenomen dient te worden. In dit artikel zijn punt 8 en 9 van het ingetrokken beleid opgenomen. Punt 8 (lid a) kent enkele tekstuele aanpassingen.

Artikel 7 Berekening canon

Punt 10, 13, 14, 15 en 18 van het ingetrokken beleid kennen enkele tekstuele wijzigingen. Hiernaast is de tweede zin van punt 15 (art. 7 lid b sub II) verwijderd deze is door de nieuwe afkoopinstructie niet meer van toepassing.

Artikel 8 Betaling nieuwe canon

Punt 11, 12, 16 en 17. Geen wijzigingen.

Artikel 9 Besluit

Punt 19 is in andere bewoordingen opgenomen in dit artikel.

Artikel 10 Aanvang veranderd gebruik

Punt 20. Geen wijzigingen.

III. Niet opgenomen in het beleid

n.v.t.

IV Overgangsbeleid

n.v.t.

- **Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend**

1.1.1 Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet[1] waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet [2]van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 10 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige

[1] het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet

[2] indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan

uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
  - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
  - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
  - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
- 11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar