To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Wed 9/17/2014 11:16:21 AM
Subject: 2014-09-17 advies juridisch beleid ivm bestemmingswijzing P. Potterstraat (10)(2e) (E285/7+8)
Received: Wed 9/17/2014 11:16:22 AM

Hoi (10)(2e),

Hierbij mijn advies.

Allereerst wil ik opmerken dat het niet mogelijk is om voor de gehele panden onbeperkt een gemengde bestemming (kantoor/detailhandel/wonen voor het gehele pand) door te voeren. Dit heeft twee redenen (twee van de grondslagen van het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel): 1) het erfpachtstelsel is bedoeld om, naast het bestemmingsplan, een nauwere sturing mogelijk te maken op het gebruik van de grond en 2) eventuele grondwaardestijgingen naar aanleiding van een hoogwaardiger gebruik van de grond komen ten goede aan de gemeenschap. Ik snap daarom de e-mail van (10)(2e) van 10 september aan de erfpachter niet zo goed. Hier lijkt het alsof de gemeente bereid is om wel een gemengde bestemming toe te staan, mits het publiekrechtelijk mogelijk is (en tegen de prijs van de hoogste bestemming). Dit klopt dus niet.

De bepaling uit het beleid bestemmingswijzigingen ten aanzien van 'toestaan afwijkend gebruik' waar jij een vraag over hebt, maakt het mogelijk dat gedurende het lopende tijdvak afwijkend gebruik wordt toegestaan. Voorwaarde 1 hierbij is dat het gebruik laagwaardiger is dan de huidige bestemming. Voorwaarde 2 hierbij is dat het erfpachtrecht op het moment van toestaan afwijkend gebruik ook daadwerkelijk zo wordt gebruikt. En voorwaarde 3 is dat het afwijkende gebruik alleen geldt voor het nog lopende tijdvak en dat het in een akte wordt vastgelegd. (Staat allemaal niet heel duidelijk in het beleid moet ik zeggen, maar we hebben hier natuurlijk eerder vragen over gehad en dit is de bedoeling). En voorwaarde 4: het afwijkende gebruik moet ook publiekrechtelijk zijn toegestaan.

Dus volgens mij zijn er twee mogelijkheden:

1) de bestemming wordt nu gewijzigd naar kantoor (mits publiekrechtelijk toegestaan) zonder dat daar een canonverhoging aan ten grondslag ligt. Maar wonen wordt dan wel uitgesloten want daarvoor geldt een hogere prijs. En dan kan je dus geen gebruik maken van de bepaling 'toestaan afwijkend gebruik' omdat het niet gaat om een laagwaardigere bestemming (maar om een hoogwaardigere).
2) de bestemming wijzigt niet en blijft 'wonen'. Er kan wel toestemming worden gegeven voor afwijkend gebruik als kantoor gedurende het lopende tijdvak, omdat dit een laagwaardigere bestemming is. Wel moet dit goed in de aanbieding en in de akte worden opgenomen. Bijkomend nadeel is, dat de huidige canon niet op basis van de juiste bestemming is vastgesteld. Maar dat is helaas een consequentie van het feit dat de canonherziening destijds niet goed is gegaan.

In beide gevallen wordt de canon niet verhoogd, dus voor de erfpachter lijkt mij optie 2 de meest gunstige.

Rest alleen nog de vraag: wat wordt bedoeld met detailhandel? Zit dit er nu wel of niet? (Blijkt volgens mij niet uit de splitsingstekeningen). En als het er binnenkort komt: is hiervoor een vergunning afgegeven? Als het de erfpachter alleen gaat om de *mogelijkheid* dat er misschien ooit detailhandel komt, dan moeten we dit verzoek afwijzen, redenen zie eerste alinea van deze e-mail.
Als er daadwerkelijk nu detailhandel zit of er komt binnenkort detailhandel (dit moet blijken uit een reeds aangevraagde/verleende vergunning): dan verandert dit het verhaal hierboven misschien wel helemaal, want dan zou het kunnen dat de berekeningen helemaal anders zijn. Ik weet niet wat de grondprijs is voor detailhandel. Dus in dit laatste geval moeten we het even opnieuw bekijken als we weten hoeveel m2 detailhandel het zou moeten worden, of dit publiekrechtelijk is toegestaan en wat de grondprijzen hiervoor zijn.

Wat een ingewikkeld verhaal he?

Groetjes, (10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: maandag 15 september 2014 16:38
Aan: (10)(2e) , (10)(2e)
CC: (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: RE: vraag ivm bestemmingswijzing P. Potterstraat (10)(2e) (E285/7+8)

0505
Hoi (10)(2e),

Ik beantwoord je vraag, waarschijnlijk wordt dat morgen en anders woensdag!

Groetjes (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 15 september 2014 10:45
Aan: Beleiderfpacht.OGA
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: vraag ivm bestemmingswijzing P. Potterstraat (10)(2e) (E285/7+8)

(10)(2g)

gr. (10)(2e)