Advies terrasverhuring Postjesweg 7-H

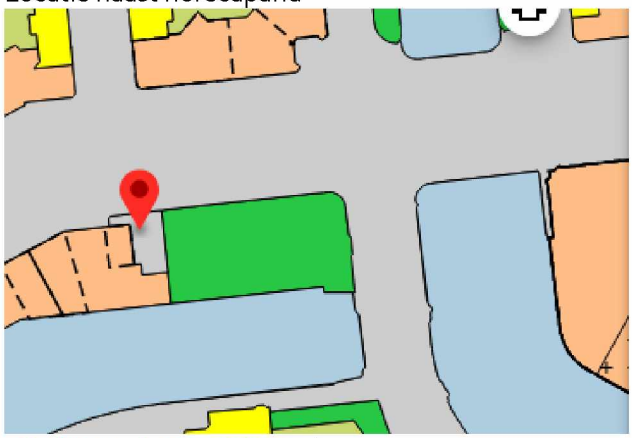
Verzoek

Vanuit Stadsdeel West is het verzoek gekomen om een advies inzake het verhuren van twee horecaterrassen op de Postjesweg. Het stadsdeel heeft namelijk vergunning voor de twee terrassen afgegeven waarbij verzuimd is in het bestemmingsplan te kijken.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid tot het legaliseren van de twee horecaterrassen.

Locatie naast horecapand



118884.2, 486421.3

Enkelbestemming
Verkeer - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. pleinen;
b. groenvoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. kunstobjecten;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
h. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels (scootsafes);
i. ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende (al dan niet bovengrondse) in- en uitritten en toegangsvoorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
k. standplaatsen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede:

o. voor horecaterrassen, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een vergunning zijn gerealiseerd;
p. voor kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van horeca van categorie 4, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het beste gerealiseerd;
q. voor evenementen ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

Locatie aan de overkant op het plein



118877.9, 486439.8

Enkelbestemming
Verkeer - 1

Artikel 15 Verkeer - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersareaal;
b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstobjecten;
g. afvalinzamelingssystemen;
h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
i. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels (scootsafes);
j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
k. standplaatsen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede:

o. voor horecaterrassen, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een vergunning zijn gerealiseerd;
p. voor een verkooppunt van motorbrandstoffen (zonder LPG), ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG", waarbij in de direct aar hoofdbebouwing verkoopruimte en andere nevenruimten ten behoeve van het verkooppunt zijn toegestaan;
q. voor trambanen met bijbehorende voorzieningen uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd;
r. voor kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van horeca van categorie 4, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bester gerealiseerd.

Het bestemmingsplan laat geen nieuwe terrassen toe. Om de terrassen toch te legaliseren is er een projectafwijkingsbesluit nodig. Vanuit alle domeinen is positief geadviseerd. Het is besproken aan de integrale adviestafel en daar heeft V&OR positief gereageerd om de grond waarop de terrassen staan te onttrekken aan de openbare ruimte.

<u>Huurbescherming</u>

Als er gekozen wordt voor terrasverhuring moet er rekening mee worden gehouden dat het een commerciële verhuring betreft door middel van connexiteit. De grond wordt hier gezien als onroerende aanhorigheid van het 'hoofdobject'. Er is samenhang met de bedrijfsruimte omdat het terras bedoeld is voor gasten van de horecagelegenheid. Dit betekent dat de huurovereenkomst het huurregime van de bedrijfsruimte volgt (ook in het geval de eigenaar/verhuurder van de bedrijfsruimte een ander is dan de verhuurder van de grond) en huurder huurbescherming conform de toepasselijke wetgeving geniet.
Dit betekent dat het een commerciële verhuring betreft en er dwingend recht geldt. Dit houdt in dat de huurder een relatief grote huurbescherming heeft. HIj mag een lange periode mag huren, namelijk 5 + 5 jaar. Daarna wordt het automatisch onbepaalde tijd. Als verhuurder de huurder wil opzeggen zijn er maar enkele opzegmogelijkheden voor de verhuurder als bijvoorbeeld dringend eigen gebruik van de ruimte door de verhuurder. Als de huurder niet instemt met de beëindiging, moet verhuurder naar de rechter om de huurbeëindiging te bewerkstelligen. Hierbij moet een goede onderbouwing aan de huuropzegging ten grondslag liggen, anders zal de rechter de huurbeëindiging niet toekennen.
Als de horecaonderneming zijn bedrijf verkoopt, heeft de huurder recht op een indeplaatsstelling. Dit betekent dat verhuurder een hele goede reden moet hebben om niet akkoord te gaan met het overdragen van de huurovereenkomst. Anders kan de huurder de contractovername afdwingen.

<u>10 jaar geen zeggenschap</u>

Het is dus van belang dat er zekerheid is dat de ruimte niet nodig is de komende 10 jaar. Omdat het om verkeersruimte gaat, is het van belang dat dit ook wordt kortgesloten met V&OR. Stadsdeel en V&OR dienen op papier aan te geven dat zij geen bezwaar hebben dat zij de komende 10 jaar (en mogelijk langer) niet vrij kunnen beschikken over deze ruimte.

De te verhuren percelen grond dienen onttrokken te worden aan de openbare ruimte. Dit zal door het stadsdeel/V&OR moeten zijn bewerkstelligd voordat de huurovereenkomst in werking zal treden.

Mochten er werkzaamheden nodig zijn in de grond, dan kan dat in beginsel niet. Huurder heeft een exclusief gebruiksrecht. Echter als daar redelijke afspraken over gemaakt worden (dus met instemming van huurder) kan dit wel mogelijk gemaakt worden.

Taxatie

De huurprijs zal vastgesteld dienen te middels een taxatie zodat er een marktconforme huur zal worden betaald voor het terras. Aan een taxatie zijn kosten verbonden. Dus pas als zeker is, dat de huurder ook daadwerkelijk de terrassen wil huren, zullen wij een taxatierapport op laten stellen. Om te voorkomen dat wij een taxatierapport laten opstellen en de huurder wil er toch geen gebruik van maken, dan kunnen wij met de huurder afspreken dat de kosten van de taxatie bij hem worden neergelegd als hij afziet van de verhuring door de hoge huurprijs.

ADVIES

Vastgoed adviseert om de grond via GV te verhuren voor een commerciële huurprijs op voorwaarde dat het stadsdeel en V&OR akkoord hebben gegeven voor het onttrekken van de grond aan de openbare ruimte en akkoord zijn met het feit dat zij zeker 10 jaar geen zeggenschap over het terrein kunnen uitoefenen zonder medewerking van de huurder.