

Schiet het Voorbereidingsbesluit Postcodegebied 1012 zijn doel voorbij?

June 12, 2018

Het was al wel een tijd duidelijk dat de gemeente Amsterdam (hierna: 'Gemeente'), maar ook veel bewoners, genoeg hadden van de forse toename van het aantal toeristen in de stad, de daarmee gepaard gaande overlast, maar ook met de daarmee gemoeide verschraving van de retailmarkt en de voorzieningen in het centrum. Dat er echter relatief snel een zo verstrekkend en daardoor ingrijpend besluit zou liggen van de gemeenteraad, kwam voor velen toch als een donderslag bij heldere hemel. Precies dat is de bedoeling geweest van de gemeente. De voorbereiding van het Voorbereidingsbesluit Postcodegebied 1012 (hierna: 'Voorbereidingsbesluit') heeft geheel in het geheim plaatsgevonden. Ook is er geen overgangsrecht opgenomen in het Voorbereidingsbesluit, hetgeen gerechtvaardigd is, aldus de rechtbank Amsterdam in haar uitspraak van 23 januari 2018. 'Het is immers inherent aan het doel van een voorbereidingsbesluit dat daarop niet kan worden geanticipeerd.'

In het Voorbereidingsbesluit, dat de raad van de Gemeente Amsterdam op 27 september 2017 heeft genomen, verklaart zij dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het postcodegebied 1012 en 40 straten daarbuiten (allemaal in Stadsdeel Centrum) gelegen, waarin op een aantal gebruiksvormen een stop wordt gezet om te voorkomen dat 'het voorzieningenniveau van bewoners en werkenden in de stad, alsmede de leefbaarheid in het geding' raakt. De gebruiksvormen die in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan verboden zullen worden, zijn met het Voorbereidingsbesluit ook al verboden per 6 oktober 2017, de dag dat het Voorbereidingsbesluit in werking trad.

Zeker voor de Amsterdam Cheese Company kwam het Voorbereidingsbesluit – en het daarop gegronde handhavingsbesluit – als een complete verrassing. Op 1 oktober 2017 had deze onderneming de sleutel gekregen van een pand aan het Damrak waar zij een nieuwe vestiging zou openen. Echter, pas op of na 6 oktober 2017, aldus de Gemeente, heeft zij het gebruik van de winkel omgezet naar een vorm die onder het Voorbereidingsbesluit verboden is. De Amsterdam Cheese Company diende daarom haar nieuwe vestiging direct te sluiten. De rechtbank Amsterdam heeft inmiddels geoordeeld dat de Gemeente gerechtvaardigd was te handhaven op grond van het Voorbereidingsbesluit. In deze procedure heeft de rechtbank ook geoordeeld dat het Voorbereidingsbesluit niet in strijd is met een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Door de Amsterdam Cheese Company is in deze procedure ook aangevoerd dat haar winkel niet onder het Voorbereidingsbesluit zou vallen, omdat het geen detailhandel is die is gericht op dagjesmensen en/of toeristen. Een lastig te verdedigen standpunt als je reclameteksten luiden: 'our cheese is ready to fly' en er enkel voorverpakte kaas in vaste eenheden wordt verkocht.

In de zaak die The Seafood Shop nu heeft aangespannen en die deze week op zitting wordt behandeld door de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, zal echter juist die vraag het belangrijkste twistpunt zijn: valt The Seafood Shop, die het pand in de Leidsestraat ook al lang tot haar beschikking had vóór de inwerkingtreding, onder de werking van het Voorbereidingsbesluit? Deze viswinkel, met een Engelse naam en naast Nederlandse, ook Engelse aanduidingen in de winkel, verkoopt, naast verse vis, ook kibbeling en broodjes haring. Het stadsdeel Centrum stelt zich daarom op het standpunt dat die verkoop onder het Voorbereidingsbesluit valt en dus gestaakt dient te worden: 'Het verkopen van verse vis die bedoeld is om mee te nemen, is uiteraard nog steeds toegestaan', stelt het stadsdeel. 'Ook de verkoop van een broodje haring mag nog steeds, net zoals een bakker naast een brood

ook een broodje gezond verkoopt. Het hangt van de verhouding af. De verkoop van deze producten moet duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (namelijk de verkoop van vis om thuis te verwerken of te consumeren).'

Is het niet gebruikelijk voor een viswinkel om een klein barretje te hebben, waar een net aangekochte snack snel even genuttigd kan worden? Is het niet zeer gebruikelijk voor een viswinkel dat – zeker rond lunchtijd – er meer etenswaren worden verkocht die direct worden geconsumeerd, dan dat die worden meegenomen naar huis? Handelen al die viswinkels daarmee in strijd met het bestemmingsplan, als er op grond daarvan enkel detailhandel is toegestaan? En richten zij zich daarom – en vanwege Engelse aanduidingen – op toeristen? Als blijkt dat de prachtige viswinkel van The Seafood Shop onder de werking van het Voorbereidingsbesluit zou vallen, schiet dit, mijns inziens, zijn doel voorbij. Juist een winkel als The Seafood Bar, is een van de weinige winkels waarvoor een echte Amsterdammer de Leidsestraat nog wel in wil, en moet dus gekoesterd worden!

De uitspraak van de Voorzieningenrechter wordt over ongeveer twee weken na de zitting verwacht.

Kortom: let u dus goed op bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten in dit gebied! Het zal niet de eerste keer zijn dat uiteindelijk de rekening van een bestemmingsbeperking bij de makelaar wordt gelegd.

Your Key Contacts



Dieuwke Kist

Senior Associate,
Amsterdam

D +31 20 795 30 17

M +31 6 24 63 19 12

dieuwke.kist@dentons.com