

Actualisatie kennisgeving voornemen tot uitgifte in erfpacht van de percelen kadastraal bekend als gemeente Sloten (NH) sectie E, nummers 8698 (bezwaard met opstalrecht Rijkswaterstaat), 8699 en 8700 (allebei gedeeltelijk), gelegen onder het tracédeel van de rijksweg A10 (hierna "A10") dat zich tussen de Voorburgstaat en Rijswijkstraat in Amsterdam bevindt

De gemeente Amsterdam (Grond & Ontwikkeling), hierna "de Gemeente", heeft het voornemen na publicatie van dit bericht een allonge op een bestaande afsprakenbrief te sluiten met bouwbedrijf M.J. De Nijs Project V B.V., hierna "De Nijs", die ziet op de erfpachtuitgifte van een gemeentelijk perceel ten behoeve van de realisatie van een parkeergarage met aanvullende voorzieningen onder de A10.

Het in erfpacht uit te geven gemeentelijk perceel ligt pal naast een kantoorpand en onbebouwd perceel aan het Delflandplein 1-5, waarvan De Nijs reeds eigenaar en erfpachter is en waarvoor zij beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een transformatie naar een woontoren (66 vrije sector koopwoningen) met kantoorruimte (ca. 800 m² bvo) en een commerciële plint (ca. 1.400 m² bvo). De parkeerplaatsen die conform vigerende parkeernormen voor dit programma dienen te worden gerealiseerd zijn voorzien in de te realiseren parkeergarage onder de A10, zich bevindend in het aan De Nijs in erfpacht uit te geven gemeentelijke perceel. Aan de andere kant van de A10 ligt het hotel Best Western Amsterdam, hierna "hotel". De Nijs en het hotel zijn met elkaar in gesprek om een deel van het bezoekersparkeren voor het hotel eveneens in de parkeergarage onder de A10 onder te brengen.

Vanaf 2000 werken Gemeente en De Nijs samen aan de ontwikkeling van het Delflandplein. Het Uitwerkingsplan dat is opgesteld is juridisch planologisch vertaald in het Bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt (2010). Om de realisatie van de parkeergarage onder de A10 mogelijk te maken, investeerden de Gemeente en De Nijs in 2002 in het onderheien van de A10. De Nijs heeft het onderheien in nauwe samenwerking met Rijkswaterstaat uitgevoerd. Daarna heeft het project een tijdlang stilgelegen. Rond 2016 is de ontwikkeling weer opgestart. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan, dat - voor het projectdeel A10 - voorziet in de realisatie van een parkeergarage van twee lagen met circa 460 parkeerplaatsen. Medio 2022 heeft de Gemeente het voornemen tot erfpachtuitgifte van het gemeentelijk perceel aan De Nijs, ten behoeve van de realisatie van de parkeergarage gepubliceerd. Na deze publicatie waartegen geen bezwaar werd aangetekend, hebben de Gemeente en De Nijs eind 2022 hierover afspraken vastgelegd in een afsprakenbrief.

Als gevolg van marktontwikkelingen in de periode 2023-2024 zijn de Gemeente en De Nijs voornemens het programma van de parkeergarage te wijzigen van twee naar één bouwlaag met circa 8.200 m² bvo en een programmering met een parkeergarage van circa 5.200 m² bvo (140 parkeerplaatsen of meer), met toevoeging van detailhandel van 2.000 m² bvo en hotelfaciliteiten t.b.v. het naastgelegen hotel van 1.000 m² bvo. Vanwege deze substantiële wijzigingen kan de gemeente niet anders dan het voornemen tot erfpachtuitgifte van het betreffende gemeentelijk perceel aan De Nijs opnieuw publiceren. Er is immers sprake van een gewijzigde situatie.

Net als bij de eerste publicatie medio 2022 is de Gemeente van mening dat De Nijs, als zittende erfpachter van de percelen aan het Delflandplein 1-5 en in het kader van de voorgenomen transformatie, als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voornoemde percelen onder de A10 in erfpacht te verkrijgen ten behoeve van de realisatie van voornoemd programma. Dit op grond van de volgende overwegingen:

1. De Nijs en de Gemeente hebben rond 2000 reeds geïnvesteerd in de planontwikkeling en het onderheien van de A10, ter voorbereiding op de realisatie van de parkeergarage, waarbij het onderheien door De Nijs in nauwe samenwerking met Rijkswaterstaat is uitgevoerd. Daardoor heeft De Nijs ten opzichte van de Gemeente een sterke rechtspositie opgebouwd, waar een andere willekeurige gegadigde die een dergelijke voorinvestering niet heeft gedaan en een dergelijk financieel risico niet heeft genomen niet op kan bogen, en die ook niet zonder juridische en financiële consequenties genegeerd zou kunnen en mogen worden. Van een gelijkwaardige positie met een iedere willekeurige ontwikkelaar kan daarom geen sprake zijn, waardoor je ook niet kunt spreken van een handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Door het ontbreken van dit laatste element is er ook geen aanleiding om vanuit het Didam-arrest corrigerend te moeten treden.
2. De gemeente koppelt de realisatie van de parkeergarage aan de transformatie van het bestaande erfpachtrecht aan het Delflandplein 1-5, omdat het één (woontoren met commerciële voorzieningen) niet zonder het ander (parkeergarage) kan worden verwezenlijkt, aangezien in de parkeergarage

de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de woonfunctie met commerciële voorzieningen. Deze integrale planuitvoering is conform de uitdrukkelijke wens van de Gemeente en kan slechts worden gerealiseerd indien alle benodigde gronden in één hand zijn. Aangezien De Nijs al een groot deel van de benodigde gronden in haar bezit heeft, is het ondenkbaar dat het resterende deel aan een andere partij dan De Nijs wordt uitgegeven. Die andere partij is immers niet in staat om met alleen de verkrijging van het onderhavige gemeentelijke perceel voornoemde integrale planuitvoering uit te kunnen voeren, omdat het grootste deel van benodigde gronden in handen is en in handen blijft van De Nijs. De Nijs daarentegen is wel daartoe in staat, als enige serieuze kandidaat.

Vervaltermijn

Partijen die zich niet kunnen verenigen met het voornemen tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst, dienen uiterlijk 20 dagen na publicatie van het voornemen in het Gemeenteblad een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te maken bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam. Dit door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling van de betreffende kavel worden gemaakt.