

# Onteigening in de gemeente 's-Gravenhage

VRM

## «Onteigeningswet»

### Percelen, begrepen in het bestemmingsplan 'Spuikwartier', zesde herziening (De Resident)' (017)

*Besluit van 7 oktober 1996 no. 96.004894 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van 's-Gravenhage van 14 maart 1996, no. 82, tot onteigening als bedoeld in Titel IV der onteigeningswet*

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 augustus 1996, no. MJZ 96046082 Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken en van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, Directoraat-Generaal Openbaar Bestuur.

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage van 29 maart 1996, kenmerk BP/SV 60746.

Gelet op Titel IV der onteigeningswet en Titel V der Gemeentewet. De Raad van State gehoord (advies van 13 september 1996, no. W08.96.0404).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 september 1996 no. MJZ 96054442 Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van 's-Gravenhage van 14 maart 1996, no. 82, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, 1°, der onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen en perceelsgedeelten.

### Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet kan, zonder voorafgaande verklaring bij de wet dat het algemeen nut onteigening vordert, onteigening plaatsvinden onder meer ten

behoefte van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en perceelsgedeelten zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Spuikwartier, zesde herziening (De Resident)' der gemeente 's-Gravenhage. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente 's-Gravenhage de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van evengenoemd bestemmingsplan.

In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan 'Spuikwartier, zesde herziening (De Resident)' nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

a. de vordering tot onteigening ter uitvoering van het besluit eerst kan worden ingesteld indien en voor zover het bestemmingsplan 'Spuikwartier, zesde herziening' ten aanzien van de in het besluit bedoelde percelen onherroepelijk is goedgekeurd en  
b. het besluit vervalt indien en voor zover goedkeuring wordt onthouden aan delen van bovengenoemd bestemmingsplan, welke betrekking hebben op de in het besluit genoemde percelen. De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Spuikwartier, zesde herziening (De Resident)' onder meer aangewezen voor 'Gemengde doeleinden' en 'Gedetailleerde gemengde bebouwing met bijbehorende erf'. Het betreft hier globale bestemmingen, welke door burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage niet nader overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt.

De door de gemeente 's-Gravenhage ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt onder meer tot sloop van de bestaande bebouwing – gelegen aan en nabij de Fluwelen Burgwal, de Herengracht, de Muzenstraat en de Zwarteweg in het centrum van die gemeente – met het oog op de realisering van het plan 'De Resident', bestaande uit een herziening van het stratenpatroon ten behoeve van voorzieningen voor openbaar vervoer, langzaam ver-

keer en parkeren, uit vervangende nieuwbouw ten behoeve van kantoren, woningen in de vrije sector, educatieve voorzieningen en detailhandel, een detailhandel aanverwante dienstverlening, recreatie-inrichtingen en culturele en welzijnsvoorzieningen. In de voren-geschetste wijze van planuitvoering is voldoende inzicht verschaft door middel van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende kaarten, voorschriften en toelichting, welke stukken bij de tervisielegging, als bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 80, tweede lid, der onteigeningswet, met de overige onteigeningsstukken ter inzage zijn gelegd. Voorts is onder meer overgelegd de tekening

'De Resident Den Haag, Totaal overzicht, Onderdeel rooilijnen begane grond', met tekeningnummer 8647-BB-100 en gedateerd 27 oktober 1995.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 84, eerste lid, der onteigeningswet met ingang van 1 april 1996, gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie der gemeente 's-Gravenhage. Gedurende deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. P. J. L. J. Duijsens te 's-Gravenhage namens Blondine B.V. te 's-Gravenhage.

Aan het bepaalde in artikel 86, tweede lid, der onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84, bedenkingen naar voren hebben gebracht, vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich in persoon of bij gemachtigde te doen horen, is voldaan.

### Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen

De reclamante, eigenares van het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G, no. 5030 (ged.), verwijst in haar bij Ons ingediende geschrift met bedenkingen allereerst naar haar in het kader van de bestemmingsplanprocedure naar voren

gebrachte bedenkingen en naar haar in het kader van de verlening van bouwvergunningen naar voren gebrachte bedenkingen.

Te dien aanzien dient te worden overwogen, dat de door de reclamante bedoelde bouwvergunningen, welke zijn verleend met gebruikmaking van de zogenoemde anticipatieprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 50, vijfde lid, van de Woningwet, thans niet ter beoordeling staan en dat bedenkingen dienaangaande naar voren dienen te worden gebracht in het kader van de desbetreffende wettelijke procedures. Voor zover de bedenkingen zijn gericht tegen het ter uitvoering staande bestemmingsplan 'Spuikwartier, zesde herziening (De Resident)' als zodanig, zijn zij van planologische aard. Dergelijke bedenkingen dienen naar voren te worden gebracht in het kader van de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven procedure met betrekking tot de totstandkoming van bestemmingsplannen. In het raadsbesluit tot onteigening zijn voorts voorwaarden opgenomen, welke er onder meer toe leiden, dat het onteigeningsbesluit vervalt, indien aan meerge-noemd bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden. Op deze wijze zijn naar Ons oordeel de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van alle belanghebbenden in voldoende mate gewaarborgd. Voornoemde bedenkingen dienen hier derhalve thans buiten beschouwing te blijven en kunnen er mitsdien niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring wordt onthouden.

Voor zover de bedenkingen van de reclamante de voorgenomen onteigening betreffen komen deze bedenkingen in feite op het volgende neer. Naar haar oordeel dient geen onteigening plaats te vinden van een gedeelte van het onderwerpelijke perceel, te weten het gedeelte dat toegang geeft tot het achterterrein daarvan, zijnde onder meer een tuin, alsmede de parkeerplaatsen behorende bij dat perceel. De onteigening is, aldus de reclamante, niet noodzakelijk nu het voorgestane bestemmings-/bouwplan zeer wel rekening had kunnen houden met de eigendomsgrenzen ter plaatse, teminder nu blijkbaar de tuin c.q. het parkeerterrein in de nieuwe situatie evenmin (bedoeld zal zijn: 'evenzo' gelet op de samenhang der bedenkingen) bestemd zal

worden ten behoeve van parkeervoorzieningen. De reclamante is derhalve van mening, dat haar belangen dienen te prevaleren boven die van de gemeente 's-Gravenhage.

Uit de overgelegde stukken en uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken, dat de reclamante eigenares is van het perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G, no. 5030, plaatselijk bekend Herengracht 23 en dat van dat perceel een gedeelte ter onteigening is aangewezen. Ten behoeve van het perceel, no. 5030, is op het – eveneens ter onteigening aangewezen – naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G, no. 5029 en waarvan de gemeente 's-Gravenhage volgens de kadastrale registratie eigenares is, een tweetal rechten van erfdienstbaarheid gevestigd. Het in het onteigeningsplan begrepen gedeelte van het perceel, no. 5030, is een onbebouwd terrein, dat nu (tijdelijk) wordt gebruikt als parkeerruimte. Een klein stukje van het te onteigenen gedeelte is tevens achtertuin. De bedenkingen van de reclamante komen er vooral op neer dat zij de bestaande mogelijkheid tot parkeren achter haar pand Herengracht 23 wil blijven behouden.

Uit het onderzoek is voorts gebleken, dat de gemeente 's-Gravenhage de in het onteigeningsplan begrepen percelen wenst te verwerven ten einde te kunnen overgaan tot uitvoering van de zesde herziening van het bestemmingsplan Spuikwartier, welke herziening tot doel heeft het plan 'De Resident' juridisch-planologisch te regelen. De locatie maakt deel uit van een veel groter gebied, genaamd 'Den Haag Nieuw Centrum', waarin de gemeente door middel van een integrale aanpak streeft naar vernieuwing van de binnenstad. In 1993 is aan 'Den Haag Nieuw Centrum' officieel de status 'sleutelproject' in het kader van het ruimtelijk ordeningsbeleid toegekend. In het meergenoemde plan is een aantal doelen verenigd, te weten verbetering van het openbaar vervoer, verdere kantorenbouw in de buurt van het Centraal Station, het toevoegen van woningen aan de binnenstad en het verbeteren van openbare ruimten in de binnenstad. In het gebied tussen de Fluwelens Burgwal, de Herengracht en de Muzenstraat zal de komende jaren fasegewijs het plan 'De Resident' tot uitvoering worden gebracht, welk plan, zoals hiervoor reeds overwogen, onder meer omvat

(ver)nieuwbouw van kantoren, winkels, dienstverlening, horeca, woningen, alsmede de realisering van ondergrondse parkeervoorzieningen, openbare ruimten in de vorm van autovrije straten en pleinen en openbaar groen.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde – in het onteigeningsplan begrepen – percelen, nos. 5029 en 5030 (ged.), heeft het onderzoek uitgewezen, dat blijkens het vorenomschreven plan 'De Resident' deze gronden grotendeels zullen worden benut voor de bouw van een kantoorgebouw met bijbehorende voorzieningen als ook voor de aanleg van een straat. Gelet op de integrale herinrichting van het betrokken bestemmingsplangebied, waarbij onder meer is voorzien in de realisering van een (ondergrondse) parkeervoorziening, kan, anders dan reclamante van mening is, bezwaarlijk sprake zijn van inpassing van de bestaande parkeervoorziening. Overigens kunnen toekomstige huurders van het pand Herengracht 23 (het pand van de reclamante wordt thans gerenoveerd) van de (ondergrondse) parkeervoorziening zo nodig gebruik maken.

Onder deze omstandigheden en in aanmerking genomen, dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling waarborgt, dient naar Ons oordeel aan het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente 's-Gravenhage, dat is gediend met de door de gemeente voorgestane uitvoering van het bestemmingsplan ter plaatse, in redelijkheid een groter gewicht te worden toegekend dan aan het persoonlijk belang van de reclamante bij het behoud van de onderwerpelijke grond.

Met betrekking tot het gedeelte van het perceel, no. 5030, waarop de bestemming 'Gedetailleerde gemengde bebouwing met bijbehorende erf' is geprojecteerd en welk gedeelte thans in gebruik als achtertuin bij het pand Herengracht 23, heeft het meergenoemde onderzoek uitgewezen, dat de gemeente deze grond wenst te verwerken teneinde te zijner tijd te kunnen overgaan tot de realisering van een kantoorgebouw van vier verdiepingen met (de mogelijkheid van) vensters in de zijgevel op de erf-grens zonder in strijd te handelen met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Voornoemd artikel bepaalt namelijk, dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf ven-

sters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht genieten.

Gelet op het feit, dat het nog onzeker is, of er daadwerkelijk vensters in de zijgevel zullen worden aangebracht en ook gelet op het feit, dat de geplande nieuwbouw aldaar doorgang kan vinden in het geval er geen vensters worden aangebracht, achten Wij de noodzaak tot onteigening van bedoelde grond onvoldoende aangetoond. Hierbij hebben wij voorts in ogenschouw genomen, dat bij het (alsnog) willen aanbrengen van vensters in het bedoelde kantoorgebouw, het in de rede ligt, om in casu de eigenares van het naburige erf hiervoor toestemming te vragen, zoals in aangehaald artikellid ook wordt bepaald. De gemeente heeft, zo is verder gebleken, in de onderhandelingen vóór de onteigeningsprocedure een dergelijk verzoek evenwel nooit gedaan. Pas onlangs op 14 juni 1996 heeft de gemeente de eigenares, zijnde de reclamante, een dergelijk verzoek gedaan. De reclamante heeft, zo is bij het onderzoek vernomen, dit verzoek in beraad, maar wil hierop gezien de verdere inhoud van genoemde brief niet zonder meer positief op reageren. Wel is het zo, dat de reclamante streeft naar een minnelijke oplossing, zo heeft haar adviseur bij het onderzoek gesteld. Uit het onderzoek is tenslotte gebleken dat de gemeente voor het desbetreffende perceelsgedeelte geen ander grondgebruik dan het huidige voor ogen staat. Onder deze omstandigheden achten Wij dan ook de noodzaak tot onteigening van het laatstbedoelde gedeelte van het perceel, no. 5030, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart en lijst, onvoldoende aangetoond, weshalve aan het raadsbesluit ten dien aanzien de goedkeuring wordt onthouden.

#### Overige overwegingen

Ten aanzien van de overige in het onteigeningsplan begrepen gronden moet het in het belang van de volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente 's-Gravenhage worden geacht, dat zij de eigendom daarvan verkrijgt en bestaan er geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

#### Beslissing

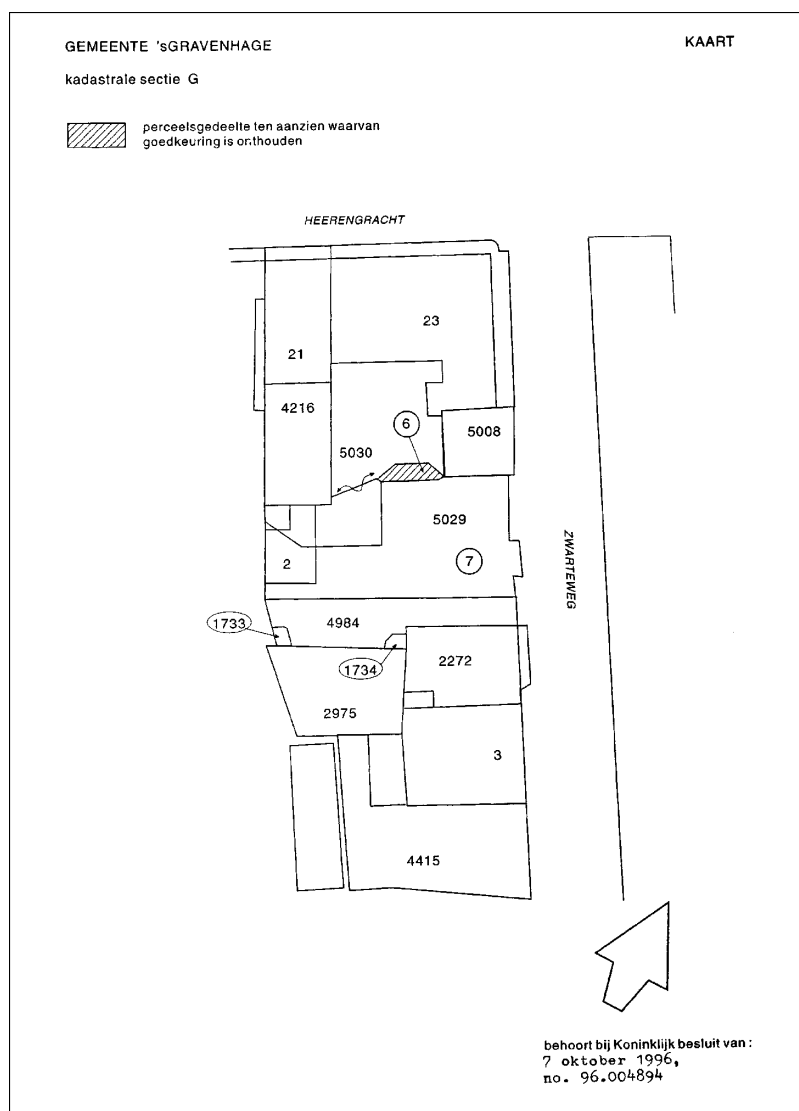
Wij hebben goedgevonden en verstaan: vorengenoemd besluit van de raad van 's-Gravenhage goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G, no. 5030, zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, aan welk deel van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 7 oktober 1996.

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Margaretha de Boer.



Volnummer van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage		Grootte van het perceel volgens de registers van het kadasters			Grootte van het door de raad ter onteigening aangewezen gedeelte			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden		
	Sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
6	G	5030	00	07	78	00	00	95	±00	00	79	±00	00	16

Behoort bij Koninklijk besluit van 7 oktober 1996, no. 96.004894.

#### Raadsbesluit

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Gelet op de bepalingen in de Onteigeningswet, in het bijzonder art. 77, lid 1 onder 1;

Besluit:

I. reclamante A. Scharloo-Overbroek van de firma Scharloo inzake Herengracht 3b in haar zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren; de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

II. ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Spuikwartier zesde herziening, ter verkrijging van de vrije beschikking over de eigendommen en de daarop rustende rechten, ten name van de gemeente Den Haag te onteigenen de percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplan nummer GZ 7583 en lijst, vermeldende de grootte en kadastrale nummers van de te onteigenen percelen alsmede de namen van de eigenaars volgens de registers van het kadaster;

III. te bepalen dat de vordering tot onteigening van dit besluit eerst kan worden ingesteld indien en voor zover het bestemmingsplan Spuikwartier zesde herziening ten aanzien van de in dit besluit bedoelde percelen onherroepelijk is goedgekeurd;  
te bepalen dat dit besluit vervalt, indien en voor zover goedkeuring wordt onthouden aan delen van bovengenoemd stadsvernieuwingsplan, welke betrekking hebben op de in dit besluit genoemde percelen;  
IV. ten name van de gemeente te procederen tot benoeming van derden als bedoeld in artikel 20 van de Onteigeningswet;

tot opnemng door deskundigen voor de aanvang van het geding als bedoeld in artikel 54a van de Onteigeningswet; tot onteigening (in eerste aanleg en – zo nodig – in hoger beroep en cassatie, zowel eisende als – zo nodig – verwerende), indien en voor zover bovenvermelde percelen niet door de gemeente bij minnelijke verwerving, vrij van lasten en rechten in eigendom zijn of kunnen worden verkregen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 maart 1996.

Plaatselijke aanduiding	grond plannr.	Te onteigenen grootte	van het perceel, dd. 14 maart 1996, kadastraal bekend			
			Als	Ter grootte van	Sectie en nummer	Gerechtigde
		ha a ca		ha a ca		
Fluwelen Burgwal 22/ Muzenstraat 4-4A-4B	1	- 15 97	kantoorgebouw met toebehoren	- 15 97	G 4585	Kantoren Fonds Nederland B.V. te Maastricht
Fluwelen Burgwal 2-2A	2	- - 36	huis	- - 36	G 3803	Oogmeetkundig Kontaktlens- centrum Holding B.V. te Rotterdam
Herengracht 1-1A	3	- 1 00	huis erf	- 01 00	G 4475	Groeway The Hague B.V. te Amsterdam
Herengracht 3-3A 3 B-5	4	- - 34	huis erf	- 04 81	G 4533	Groeway The Hague B.V. te Amsterdam
Herengracht 13	5	- 14 16		- 19 34	G 4902	
(Herengracht 13)		- - -	gedeelte	- 03 00 (geschat)	G 4902	De gemeente 's-Gravenhage G gedeeltelijk
(Herengracht 13)		- - -	huis erf bioscoop	- 16 34 (geschat)	G 4902	N.V. Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen 'Stedelijk Belang' te 's-Gravenhage
Herengracht 23	6	- - 95	gedeelte huis, bouwterrein, tuin	- 07 78	G 5030	Blondine B.V. te 's-Gravenhage
Zwarteweg	7	- 3 97	huis, tuin, bouwterrein	- 03 97	G 5029	De gemeente 's-Gravenhage G

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad van 's-Gravenhage van 14 maart 1996, nr. 82.