

Onteigening in de gemeente Amsterdam

VROM

«Onteigeningswet»

Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Jordaan'

Besluit van 20 augustus 1999 no. 99.003817 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Amsterdam van 3 maart 1999, no. 78, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de 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 15 juli 1999 no. MJZ99189455, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, en van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Openbaar Bestuur.
Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 10 maart 1999, no. 9902242.
Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.
De Raad van State gehoord (advies van 5 augustus 1999 no. W08.99.0360/V.).
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 augustus 1999 no. MJZ99202127, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.
Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Amsterdam van 3 maart 1999, no. 78, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de percelen en het perceelsgedeelte bij dat besluit aangewezen.

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 behoeve van de uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en het ter onteigening aangewezen perceelsgedeelte zijn begrepen in het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Jordaan' van de gemeente Amsterdam, zoals herzien bij de onherroepelijk goedgekeurde eerste en tweede herziening van dit plan. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Amsterdam de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig evengenoemd bestemmingsplan.

De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in het ter uitvoering staande bestemmingsplan aangewezen voor 'Woonbebouwing c.a. met erven en tuinen (AA22)', welke bestemming door burgemeester en wethouders van Amsterdam overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van bij het plan nader omschreven regelen moet worden uitgewerkt. Gelet hierop is van gemeentewege overgelegd het onherroepelijk goedgekeurde uitwerkingsplan 'Uitwerking 22, deel 2-blok AA22', zoals herzien bij de onherroepelijk goedgekeurde eerste herziening van dit plan. In dat (herziene) uitwerkingsplan is de bestemming 'Woonbebouwing c.a. met tuinen en erven (AA22)' nader uitgewerkt in de bestemmingen 'Meergezinshuizen (A)' en 'Tuinen en erven'.

De door de gemeente Amsterdam ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt deels tot sloop en deels tot restauratie van de zich op de ter onteigening aangewezen gronden bevindende bebouwing (genaamd de 'cluster Schievink'), een en ander met het oog op de realisering van sociale huurwoningen voor ouderen en koopwoningen in de vrije sector met bijbehorende tuinen en erven aan de Rozengracht en de Rozenstraat. Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang

van 19 maart 1999 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Amsterdam. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

a. L. Reurts te Amsterdam en

b. J.R. Jansen te Amsterdam namens het Wijkcentrum Jordaan te Amsterdam.

Voorts zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

c. M.J. Rijpkema te Amsterdam namens de Jordanese Buurtgroep Schievink te Amsterdam en

d. M.J. Rijpkema te Amsterdam.

Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen

De totstandkoming van de door Ons - op grond van artikel 79 van de onteigeningswet - te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening is omgeven met wettelijke waarborgen voor een zorgvuldige belangenafweging onder meer in de vorm van een bezwarenprocedure. Deze procedure is onder andere geregeld in de artikelen 80, 84 en 85 van de onteigeningswet.

Zo is in artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet bepaald, dat belanghebbenden, die tijdig hun zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht, gedurende de in het eerste lid van artikel 84 genoemde termijn schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren kunnen brengen tegen een raadsbesluit als het onderwerpelijke. Voorts is in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bepaald, dat onder belanghebbende moet worden verstaan, degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In dit verband overwegen Wij verder, dat in het kader van de onteigeningswet onder belanghebbende moet worden verstaan, degene, die zakelijke of persoonlijke rechten op de in het onteigeningsplan begrepen grond(en) kan doen gelden dan wel uit anderen hoofde door het onteigeningsplan als zodanig in zijn belang wordt getroffen.

Niet is gesteld noch is gebleken, dat de reclamant onder b. zakelijke of persoonlijke rechten op de in het onteigeningsplan begrepen gronden kan doen gelden. Deze reclamant gaat er naar Ons oordeel ten onrechte vanuit, dat ook zij, die door de uitvoering van een bestemmingsplan, waarop een onteigeningsplan betrekking heeft, als zodanig in hun belang worden getroffen, als belanghebbenden in het kader van de onteigeningswet kunnen worden aangemerkt. In dit verband merken Wij op, dat alleen zij, die door het onteigeningsplan als zodanig in hun belang worden getroffen, als belanghebbenden in het kader van de onteigeningswet kunnen worden aangemerkt. Nu niet is gebleken, dat de reclamant onder b. door het onteigeningsplan als zodanig in zijn belang wordt getroffen, kan hij niet als belanghebbende in de zin van artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet in samenhang met artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht worden aangemerkt, zodat hij niet in zijn bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen kan worden ontvangen.

Uit de overgelegde stukken is voorts gebleken, dat het onderwerpelijke raadsbesluit tot onteigening overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, zoals hiervoor overwogen, met ingang van 19 maart 1999 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen op de secretarie van de gemeente Amsterdam. De termijn voor het kenbaar maken van bedenkingen eindigde, met inachtneming van de Algemene termijnenwet, derhalve op 15 april 1999.

De reclamanten onder c. en onder d. hebben echter eerst bij brief van 16 april 1999 hun bedenkingen naar voren gebracht. Deze reclamanten kunnen vanwege de termijnoverschrijding derhalve krachtens voornoemd artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet niet in hun bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen worden ontvangen.

In dit verband overwegen Wij voorts, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt.

De reclamante onder a., rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, no.

8549 (ged.), voert aan, dat zij voor de onteigening van het onderwerpelijke - door haar gehuurde - perceelsgedeelte ter grootte van circa 18 centiare weliswaar conform de regels uit de onteigeningswet schadeloos zal worden gesteld, maar dat er geen rekening wordt gehouden met de navolgende feiten en omstandigheden. Ten eerste wordt er volgens de reclamante aan voorbijgegaan dat haar een mogelijkheid is aangeboden van huur na herbouw. Ten tweede is er naar haar mening een absurde tekentafelfilosofie inhoudende dat de bestemming tuin wordt gegeven aan alles wat achter de 10 meter standaard-bebouwingsstrook aan de dwarsstraten is gelegen. Er worden naar de mening van de reclamante lijnen getrokken, beslissingen genomen zonder te weten wat er ter plaatse in de realiteit afspeelt, in casu een noodzakelijke en in gebruik zijnde bedrijfsopslagruimte. Ten derde is volgens de reclamante totale opschoning in dit geval niet zinvol aangezien haars inziens de consequenties meer kosten dan opbrengen, gezien de meerwaarde van een circa 18 centiare groter wordende tuin ten opzichte van de kosten van beveiliging, schadeloosstelling en het opschonen.

Ten vierde is volgens de reclamante in het nieuwe bestemmingsplan (de cluster Schievink valt daar echter buiten) vermeld dat in het geval van nieuwbouw en/of ingrijpende verbouw, ter plaatse van een hoofdbebouwing daar waar zich bebouwing op het binnenterrein bevindt dan ook in principe gesloopt dient te worden ten gunste van het realiseren van een tuin. De gemeente zal echter aan de gewijzigde bestemming (tuin) echter geen financiële middelen toekennen, wat tegen de vaste regel van een gemeentebestuur indruist. De gemeente heeft, zo gaat de reclamante verder, dit probleem opgelost door het recht van een totale herbouw van alles wat er op het binnenterrein staat in het plan op te nemen. In die wetenschap is het in haar optiek onredelijk dat haar bedrijfsopslagruimte van circa 18 centiare in een hoek van het terrein moet wijken, omdat besloten is 'de cluster Schievink' uit het nieuwe bestemmingsplan te halen.

Te dien aanzien overwegen Wij, dat uit het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken, dat de reclamante vanaf 1987 de benedenverdieping huurt van

het pand 1^e Rozendwarsstraat 11, te weten een winkel/woning met aan- en toebehoren. De winkelruimte in het voorste deel wordt als zodanig gebruikt, het achterste deel bevat de woning. De gebruiksoppervlakte is, zo is gebleken, slechts van beperkte omvang aangezien een deel van de begane grond in beslag wordt genomen door een overbouwde doorgang langs de noordrand van het perceel alsmede door een portiek voor de bovenwoningen. De gang dient als nooduitgang voor achterliggende bebouwing. Achter het onderwerpelijke pand heeft de reclamante een binnenplaatsje en - ter plaatse van het onderwerpelijke perceelsgedeelte - een bedrijfsopslagruimte van circa 18 centiare. Deze opstal is samen met een aantal andere opstallen opgenomen in de onteigening teneinde het binnenterrein op te schonen en als tuin/erf in te richten. De opstal betreft een wezenlijk onderdeel van de winkel/woning, die zoals hiervoor overwogen maar een geringe oppervlakte heeft en geen andere berging heeft dan die thans in de onteigening is begrepen. In vervangende bergruimte wordt niet voorzien. De gemeente stelt zich in deze, zo is verder gebleken, op het standpunt dat de reclamante schadeloos zal worden gesteld ingevolge de onteigeningswet. Gezien het vorenstaande is naar Ons oordeel onvoldoende aannemelijk gemaakt, dat met de voorgenomen onteigening zodanig het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam en/of het belang van de volkshuisvesting wordt gediend, dat het persoonlijk belang van de reclamante bij het voortgezette gebruik van het onderwerpelijke perceelsgedeelte daarvoor zou moeten wijken. In verband hiermede wordt aan het raadsbesluit, voor zover het strekt tot onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, no. 8549 (ged.), de goedkeuring onthouden.

Overige overwegingen

Zoals hiervoor overwogen wordt ten aanzien van het mede in het onteigeningsplan begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, no. 8549 (ged.), de goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening onthouden.

De verwerving van de overige in het onteigeningsplan begrepen gronden

moet in het belang van de volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden geacht en er bestaan te dien aanzien geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.	Besluit van de gemeenteraad van Amsterdam nr. 78	3, van de Onteigeningswet is verkregen.
Beslissing	De Gemeenteraad van Amsterdam, Gezien de voordracht van Burgemeester en wethouders van 18 februari 1999 (Gemeentblad afd. 1, nr. 78, blz. 559); Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet,	Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en wethouders worden gegeven.
Wij hebben goedgevonden en verstaan:	Besluit:	<i>Aldus besloten door de Gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 3 maart 1999. De burgemeester. De secretaris.</i>
vorengenoemd besluit van de raad van Amsterdam goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, no. 8549 (ged.), aan welk deel van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.	I. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren; II. ter onteigening ten name van de gemeente Amsterdam ingevolge art. 77, lid 1, onder 1, van de Onteigeningswet aan te wijzen de eigendommen, begrepen in het bestemmingsplan Jordaan, uitwerking 22, deel 2 (na eerste herziening), op de bij dit besluit behorende grondplankaart met zwarte lijnacering aangeduid en vermeld in de bij dit besluit behorende lijst 6 (onteigeningsplan Jordaan 22, deel 2); III. alle noodzakelijke stappen te doen, zowel in eerste aanleg als daarna en zowel als eisende als als verwerende partij, om langs gerechtelijke weg de onteigening te verkrijgen van de onder II bedoelde eigendommen, nadat en voorzover de benodigde Koninklijke goedkeuring als bedoeld in art. 80, lid	
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.		
<i>'s-Gravenhage, 20 augustus 1999 Beatrix. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.P. Pronk.</i>		

Onteigening ten behoeve van de uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomst uitwerking 22, deel 2 (na eerste herziening) van het bestemmingsplan Jordaan.

Onteigening Schievink.

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van het perceel, bij het kadaster bekend				
		Als	Ter grootte van	Sectie en nummer	Ten name van	
		ha a ca	ha a ca			
gemeente Amsterdam						
1		15	steeg	15	E 7437	1/1 De gemeente Amsterdam
2		60	huis erf	60	E 837	1/1 De gemeente Amsterdam
3	4	70	huis erf garage magazijn	4	70 E 8411 M	1/1 De gemeente Amsterdam
4	1	35	huis erf	1	35 E 7745	1/1 De gemeente Amsterdam
5		5	erf	5	E 8550	1/1 De gemeente Amsterdam
6		79	bergplaats	79	E 8551	1/1 De gemeente Amsterdam
7		± 18	winkel-woonhuis met 3 afz. boven- won. gang werkpl.	1	32 E 8549	1/1 De gemeente Amsterdam
8		68	huis met 3 afz. bovenwoningen	68	E 930	1/1 De gemeente Amsterdam
9	1	35	huis erf	1	35 E 5028	1/1 De gemeente Amsterdam
10		89	bergplaats	89	E 925	1/1 De gemeente Amsterdam
11	1	41	huis erf	1	41 E 927	1/1 Duijster, Bernardus i.a.g.v.g.g.m. Maria Catharina Oudendijk te Amsterdam
12		17	ged. werkplaats	17	E 9699 M	1/1 Van Hal, Elisabeth Adriana Maria te Edam weduwe van Johan Willemse
13		93	huis erf	93	E 6037	1/1 Duijster, Bernardus i.a.g.v.g.g.m. Maria Catharina Oudendijk te Amsterdam
14		53	machinefabriek	53	E 9700 M	1/1 Duijster, Bernardus i.a.g.v.g.g.m. Maria Catharina Oudendijk te Amsterdam

M betekent, het perceel is aangegeven als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

Behoort bij raadsbesluit van Amsterdam dd. 3 maart 1999 nr. 78.