

Onteigening in de gemeente Amsterdam

Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Amstelveld/Den Texbuurt'

Besluit van 24 augustus 2000 no. 00.004762 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Amsterdam van 9 februari 2000, no. 57, 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 3 juli 2000 no. MJZ2000078260, 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 brieven van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 10 februari 2000, kenmerk 0001686 doss. C 564 en 3 mei 2000, kenmerk 0005590 doss. C 564. 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 27 juli 2000 no. W08.00.0266/V). Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 18 augustus 2000 no. MJZ2000096291, 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 9 februari 2000, no. 57, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de 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 behoeve van de uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en perceelsgedeelten zijn begrepen in het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Amstelveld/Den Texbuurt' van de gemeente Amsterdam. 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 'Gemengde bebouwing (GB4)', 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 2, deel GB-4 (ged.)'. In dat uitwerkingsplan is de bestemming 'Gemengde bebouwing (GB4)' nader uitgewerkt in de bestemmingen 'Gestapelde woningen (A6)' en 'Tuinen en erven I'.

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 een en ander met het oog op de realisering van sociale huurwoningen en koopwoningen met – plaatselijk op de begane grond – bedrijfsruimte alsmede met bijbehorende tuinen en erven aan met name de Utrechtsedwardsstraat.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 14 februari 2000 geduren-

de vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Amsterdam. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door A.O.A.M.C. van Rijckevorsel te Amsterdam.

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

Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen

De reclamant, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, no. 5597 (ged.) en plaatselijk bekend Prinsegracht 768, verwijst in zijn geschrift met bedenkingen allereerst naar zijn – aan de Commissie van Advies voor Bouwen, Wonen en Economie Binnenstad van de gemeente Amsterdam toegezonden – brief van 18 januari 2000. De reclamant voert aan, dat de wethouder ter vergadering van die commissie op 27 januari 2000 heeft meegedeeld dat er vergaande onderhandelingen worden gevoerd over het voorstel van de reclamant om niet tot onteigening over te gaan maar tot een oplossing door middel van een minder vergaande aanpak dat voor de gemeente hetzelfde resultaat zal opleveren, namelijk het vestigen van een of meerdere zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheid. Er is, zo gaat de reclamant verder, geen redelijke tijd geboden om tot een uitwerking daarvan te komen. Tussen de commissievergadering en het nemen van het raadsbesluit is een tweetal weken gelegen. In die tussentijd is er, zo stelt de reclamant, inderdaad een delegatie van het gemeentelijk grondbedrijf bij hem thuis geweest en heeft er een gesprek plaatsgevonden over de wijze waarop

een dergelijke erfdiensbaarsheidsregeling exact vormt dient te krijgen. Op zijn brief van 5 februari 2000, welke brief is opgesteld naar aanleiding van de vorenbedoelde bespreking, was door de gemeente tot op het moment van de indiening van zijn geschrift met bedenkingen nog niet gereageerd. Een en ander acht de reclamant in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten aanzien van de vorenaangehaalde bedenkingen overwegen Wij, dat in het desbetreffende raadsvoorstel van 27 januari 2000 ter zake onder meer het volgende wordt vermeld. 'In het onderhavige uitwerkingsplan is een stuk tuin van het perceel Prinsengracht 768 opgenomen met de bestemming 'Tuinen en erven I'. (...) Deze tuinen zullen worden gerealiseerd ten behoeve van de nieuwbouw. De achterzijde van de tuin van het perceel Prinsengracht 768 grenst aan de locatie Utrechtsedwarsstraat 23-25.'. Voorts wordt in het raadsvoorstel vermeld dat 'Voor de locatie Utrechtsedwarsstraat 23 is het volledig bebouwen van de kavel noodzakelijk om ter plaatse kwalitatief goede drieluik-nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Aan de achterzijde van de nieuwbouw zullen derhalve op de erfgrans ramen moeten worden gerealiseerd. Volgens bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek dienen uitzichtgevendende ramen zich minimaal twee meter van de erfgrans te bevinden'.

In het – in het kader van het onderzoek – overgelegde verslag van de door de reclamant aangehaalde commissievergadering staat voorts vermeld, dat het college zal trachten een erfdiensbaarsheidsregeling te treffen en indien daarover langs minnelijke weg overeenstemming kan worden bereikt (en dan gaat het met name over de hoogte van de door de gemeente te betalen schadeloosstelling) de onteigeningsprocedure voor wat dit perceelsgedeelte betreft zal worden gestaakt. In het kader van het onderzoek is van gemeentewege verder aangegeven, dat de bereidheid bestaat in te gaan op het voorstel van de reclamant om een onafhankelijke deskundige te benoemen voor het bepalen van de vergoeding, doch dat zolang hierover geen overeenstemming is bereikt, de administratieve onteigeningsprocedure voortgezet dient te worden.

Gelet op het vorenstaande moet worden geoordeeld, dat met het vestigen van een erfdiensbaarsheid naar de mening van de gemeente kennelijk het beoogde doel ook kan worden bereikt. Op deze wijze kan namelijk worden voldaan aan het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek. In Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven geregeld. Zo is in artikel 50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaald, dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voorzover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van dit erf daartoe toestemming heeft gegeven.

Onder de vorengeschetste omstandigheden is naar Ons oordeel thans onvoldoende aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt onteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm te bereiken is. Het raadsbesluit tot onteigening met betrekking tot deze grond moet derhalve als prematuur worden geacht en komt in zoverre niet voor goedkeuring in aanmerking. In verband hiermede behoeft op de overige bezwaren van de reclamant niet te worden ingegaan.

In dit verband overwegen Wij verder, dat het de gemeente in beginsel vrij staat een onteigeningsprocedure te herhalen, indien daartoe termen aanwezig zijn. Elk voorliggend onteigeningsplan zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Overige overwegingen

Bij eerdergenoemde brief van 3 mei 2000, kenmerk 0005590 doss. C 564, hebben burgemeester en wethouders van Amsterdam te kennen gegeven, dat de gemeente Amsterdam op onteigening van het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, no. 5475, niet langer prijsstelt. In verband hiermee wordt aan het raadsbesluit tot onteigening, voor zover het bedoeld perceel betreft, de goedkeuring onthouden.

Gezien het vorenstaande komt het raadsbesluit voor zover het strekt tot onteigening van het zojuistgenoemde perceel alsmede voor zover het strekt tot onteigening van het eerdergenoemde perceel kadastraal bekend

gemeente Amsterdam, sectie I, no. 5597 (ged.), niet voor goedkeuring in aanmerking.

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 Amsterdam 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 Amsterdam goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, nos. 5475 en 5597 (ged.), 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, 24 augustus 2000.

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.P. Pronk.

Raadsbesluit

Nr. 57

Besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam

De Gemeenteraad van Amsterdam, Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 27 januari 2000;

Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet, (Gemeentebld afd. 1, nr. 57, blz. 385),

Besluit:

I. adressanten in hun zienswijze te ontvangen;

II. de zienswijzen van de adressanten ongegrond te verklaren;	besluit behorende lijst (onteigeningsplan Twin I);	Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.
III. 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 uitwerking 2, deel GB4 (ged.), van het bestemmingsplan Amstelveld-Den Texbuurt, op de bij dit besluit behorende grondplankaart met zwarte lijnarcering aangeduid en vermeld in de bij dit	IV. 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 III bedoelde eigendommen, nadat en voorzover de benodigde Koninklijke goedkeuring als bedoeld in art. 80, lid 3, van de Onteigeningswet is verkregen.	Aldus besloten door de Gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 9 februari 2000. <i>De burgemeester.</i> <i>De wnd. secretaris.</i>

Onteigening ten behoeve van de gedeeltelijke uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig uitwerking 2, deel GB 4 (ged.) van het bestemmingsplan Amstelveld/Den Texbuurt ex art. 77 1e lid onder 1e Onteigeningswet.

Nr. grondplan	Te onteigenen grootte		Van het perceel kadastraal bekend			
	ha	a	Als	Ter grootte van ha a ca	Sectie en nummer	Ten name van
Gemeente Amsterdam						
1	1	20	Opslagloods	1 20	I 10679	1/1 De Gemeente Amsterdam
2	1	18	Huis erf	1 18	I 2516	1/1 De Gemeente Amsterdam
3	3	18	Bergplaatsen erf	3 18	I 5475	1/1 Houweling, Maria Louise overleden d.d. 09-12-1990 b.e.g.v.g.g.m. Veltman, L
4	1	77	Gebouw erf	1 77	I 10400	1/1 De Gemeente Amsterdam
5	2	44	Werkplaats bovenwoning erf	2 44	I 9249	1/1 De Gemeente Amsterdam
6	±	35	Gebouw erf	2 81	I 5597 M	1/1 Van Rijckevorsel, August Olof Antonius Maria Cornelis te Amsterdam
7	±	12	Kantoorgebouw erf open plaats Huis bovenwoning	3 72 2 02	I 6770 M I 10862	1/1 Vereniging van eigenaars flatgebouw Frederiksplein 26 en 28 te Amsterdam Object is betrokken in splitsing appartementen: Amsterdam I 10893 complex 1/1 Vereniging van eigenaars flatgebouw Frederiksplein 26 en 28 te Amsterdam Object is betrokken in splitsing appartementen: Amsterdam I 10893 complex
			Appartement (Woning berging)		I 10893 A1 M	1/2 Top, Josephus Stephanus i.a.g.v.g.g.m. Broekman, Johanna Geertruda Anna Maria te Amsterdam 1/2 Broekman, Johanna Geertruda Anna Maria i.a.g.v.g.g.m. Top, Josephus Stephanus te Amsterdam
			Appartement (Woning berging)		I 10893 A2 M	1/2 Sjarbaini, Chatib Jacobus Helencius Bernician te Amsterdam 1/2 Van Hooff, Monique Marguerite Marie te Amsterdam
			Appartement (Bergruimte)		I 10893 A3 M	1/1 Vereniging van eigenaars flatgebouw Frederiksplein 26 en 28 te Amsterdam
					I 10893 A4 M	739/939 Van Hulsbeek, Alexander Lodewijk te Amsterdam 200/939 Rolsma, Gerbertus Jan Jozef te Amsterdam

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte	Van het perceel kadastraal bekend			
		Als	Ter grootte van	Sectie en nummer	Ten name van
	ha a ca		ha a ca		
		Appartement		I 10893 A5 M	1/4 Tummers, Paul Marie Josef Emanuel te Arnhem 3/4 Boerhof, Hendrikus Marinus Maria te Arnhem
		Appartement		I 10893 A6 M	1/1 De Kreek, Wilhelmina Maria Petronella te Waverveen
		Appartement		I 10893 A7 M	3/4 Bragar, Robert Lewis te Amsterdam Kruisdijk, Rik te Amsterdam
		Appartement		I 10893 A8 M	1/1 Kamerbeek, Dorothea Antonia Maria te Amsterdam
		Appartement		I 10893 A9 M	1/2 Yim, Jay Alan b.e.g.v.g.g.m. Novak, Marlana te Chicago (VS) 1/2 Novak, Marlana b.e.g.v.g.g.m. Yim, Jay Alan te Chi- cago (VS)
		Appartement		I 10893 A10 M	1/2 De Kuyper, Jan te Amsterdam 1/2 Tavener, Michael Robert te Amsterdam
		Appartement		I 10893 A11 M	1/1 Van Erk, Rene Arie Jan M betekent, het perceel is aangewezen als Beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet

Behoort bij raadsbesluit van Amsterdam d.d. 9 februari 2000, nr. 57.