



## **Besluit van 30 juni 2009 no. 09.001727, tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 10 september 2008, nummer 167/420, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet**

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 april 2009, no. BJZ2009030503, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Gelezen de brief van 17 september 2008 van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 11 juni 2009, no. W08.09.0144/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 24 juni 2009, no. BJZ2009042689, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 10 september 2008, nummer 167/420, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nos. 2157 en 2242, respectievelijk de grondplannummers 1 en 2.

### **Overwegingen**

#### *Het raadsbesluit tot onteigening*

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Amsterdam op 4 april 2007 vastgestelde, en door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 2 oktober 2007 goedgekeurde, bestemmingsplan 'Vernieuwing Boven 't Y' verder te noemen het bestemmingsplan. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 november 2008 is het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten gedeeltelijk vernietigd. Dit gedeelte heeft geen betrekking op de in de onderhavige onteigening betrokken percelen. Voor het overige is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de raad van de gemeente Amsterdam de daarin bedoelde grond in vrije eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het bestemmingsplan.

#### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het winkelcentrum Boven 't Y in oostelijke en westelijke richting. Het winkelcentrum is gelegen in het in Amsterdam Noord te ontwikkelen stadshart dat wordt aangeduid als het Centrum Amsterdam Noord (CAN). Met de uitbreiding ontstaat meer ruimte voor winkels en kan er meer variatie in het winkelaanbod worden gebracht. Verder worden meer combinaties gecreëerd met wonen, kantoren, recreatie, cultuur en ontspanning zodat een samenhangend winkelcentrum met een regionale functie ontstaat. De te onteigenen percelen zijn in het bestemmingsplan bestemd voor 'Verkeer en verblijfsruimte 4 – voetgangersgebied (V4)', 'Gemengde doeleinden 2 (G2)', en 'Gemengde doeleinden 7 (G7)'. Horecavoorzieningen zijn ter plaatse van de te onteigenen percelen niet toegestaan. Het bestemmingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd. De te onteigenen percelen zijn gelegen in fase 2 dat nu wordt uitgevoerd. Na verwerving van de percelen zullen de daarop staande opstallen worden gesloopt.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij het voornoemde uitwerkingsplan behorende voorschriften met de daarbij behorende toelichting en kaarten.



Uit het raadsbesluit is gebleken dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

### *Bedenkingen*

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 24 september 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Amsterdam. Op 17 september 2008 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 23 september 2008. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

Mr. G. Kramer, namens Café Bascule v.o.f. te Amsterdam en de heer R.F. van Rheenen en mevrouw E.R.S. van Rheenen-Ruhe, te Monnickendam, huurders van het pand aan het Buikslotermeerplein 10, hierna: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen.

### *Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen*

Door reclamanten wordt als bedenkingen aangevoerd dat café Bascule al drieëntwintig jaar ter plaatse is gevestigd en dat het een belangrijke buurtfunctie heeft. Er is sprake van een langdurige opbouw van het bedrijf. Het café wordt gehuurd van derden met wie een huurovereenkomst is aangegaan voor vijf jaar met een optie van nog eens vijf jaar. De overeenkomst is niet door de verhuurder opgezegd zodat deze thans nog vier jaar doorloopt. Het café is niet groot maar voorziet in een behoefte en heeft een grote schare vaste klanten opgebouwd. Deze zal verdwijnen na onteigening. Café Bascule heeft de gemeente gevraagd bij voorrang in aanmerking te komen voor een vervangende locatie. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen hoewel tijdens de inspraakbijeenkomst wel is aangegeven dat de aanwezige horeca een plek kan krijgen in het aan te leggen centrum. De heer Van Rheenen zal gezien zijn leeftijd niet op een nadere wijze in zijn levensonderhoud kunnen voorzien ingeval de onteigening doorgang vindt. Mevrouw Van Rheenen zal elders werk moeten vinden om in het levensonderhoud te voorzien. Naar de mening van reclamanten is het niet noodzakelijk dat het café verdwijnt dan wel wordt gesloopt in de huidige omvang. Wanneer dit toch gebeurt, ontstaat er ruimte om op een nieuwe locatie ter plaatse een nieuw bedrijf te starten, waarmee aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Indien tot onteigening wordt besloten heeft café Bascule recht op volledige schadevergoeding. Hiertoe is een schadeberekening opgesteld en aan de gemeente gezonden.

Ten aanzien van de door reclamanten aangevoerde bedenking die ziet op de buurtfunctie van het café overwegen Wij dat deze bedenking van planologische aard is en naar voren had behoren te worden gebracht in het kader van de procedures die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan gevolgd dienen te worden. Ten aanzien van de wens van reclamanten om een nieuw bedrijf ter plaatse te starten overwegen Wij dat het bestemmingsplan ter plaatse geen horeca toestaat. Terugkeer van het café op deze plek in het bestemmingsplan is daarom niet mogelijk.

Ten aanzien van de bedenking die ziet op het doorlopen van de huurovereenkomst overwegen Wij dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt door het uitspreken van de onteigening. Het feit dat een huurovereenkomst nog een aantal jaren doorloopt, kan dan ook geen reden zijn om de goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening te onthouden.

Ten aanzien van de wens van reclamanten om in aanmerking te komen voor een alternatieve locatie overwegen Wij dat de onteigeningswet uitgaat van een volledige schadeloosstelling in geld. De onteigeningswet kent niet de verplichting tot het geven van compensatie in de vorm van vervangende gronden.

Ten aanzien van de bedenkingen die zien op het levensonderhoud en de opgestelde schadeberekening overwegen Wij dat ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet de schadeloosstelling een volledige vergoeding vormt voor alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn onroerende zaak lijdt. De onteigeningswet biedt ook aan huurders voldoende waarborgen voor een volledige schadevergoeding doordat zij overeenkomstig de wet in de gerechtelijke procedure bij de rechter kunnen interveniëren, en daarbij kunnen verzoeken om een schadeloosstelling. De hoogte daarvan staat in het kader van onderhavige administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komt, bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming, in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van het door reclamanten gehuurde perceel nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de



---

onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

De bedenkingen van reclamanten geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

### **Overige overwegingen**

Ten aanzien van de in het onteigeningsbesluit opgenomen percelen moet het in belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden geacht, dat de gemeente de eigendom daarvan verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 10 september 2008, nummer 167/420, goed te keuren.

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.

*Den Haag, 30 juni 2009*

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J.M. Cramer.*



## RAADSBESLUIT

### Aan de gemeenteraad

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

### De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 29 juli 2008;  
Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht,

#### Besluit:

- I adressanten Café Bascule v.of., Bowling Noord, Bowling Vereniging Noordam, Noordams Vastgoed & Beleggingen B.V. en De Vries & Vet Automaten B.V. in hun zienswijzen te ontvangen en deze zienswijzen ongegrond te verklaren;
- II ten behoeve van de gedeeltelijke uitvoering van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vernieuwing Boven 't Y' ten name van de gemeente Amsterdam, ingevolge artikel 77, lid 1, onder 1<sup>e</sup>, van de Onteigeningswet, te onteigenen de onroerende zaken, aangegeven met zwarte lijnarcering op de bij dit besluit behorende grondplankaart en vermeld op de eveneens bij dit besluit behorende lijst (onteigeningsplan CAN);
- III te bepalen, dat:
  - a. niet tot dagvaarding van de rechthebbenden zal worden overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vernieuwing Boven 't Y' ten aanzien van de onder II van dit besluit genoemde onroerende zaken;
  - b. het raadsbesluit tot onteigening vervalt, indien en voor zover in hoogste instantie de goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vernieuwing Boven 't Y' ten aanzien van de onder II genoemde onroerende zaken;
- IV alle noodzakelijke stappen te doen, zowel in eerste aanleg als daarna en zowel als eisende als de verwerende partij, om langs gerechtelijke weg de onteigening te verkrijgen van de onder II bedoelde onroerende zaken, nadat en voor zover de benodigde Koninklijke goedkeuring als bedoeld in artikel 80, lid 3 van de Onteigeningswet is verkregen.

*Amsterdam, 10 september 2008*

*Burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
H. de Jong,  
secretaris.*

*M.J. Cohen,  
burgemeester.*



**ONTEIGENING TEN BEHOEVE VAN DE GEDEELTELIJKE UITVOERING VAN HET  
BESTEMMINGSPLAN Vernieuwing Boven 't Y ex art. 77, eerste lid onder 1e  
ONTEIGENINGSWET**

**Onteigening CAN (behorend bij Raadsbesluit 10 september 2008)**

Dossier C 613

Grondplan- nummer	te onteigenen grootte			als	van het perceel, bij het kadaster bekend ter grootte van			sectie	nummer	ten name van	
	ha.	a.	ca.		ha.	a.	ca.				
1	10	12		bedrijvigheid (horeca)	De Gemeente Amsterdam 10 12			AL	2157	1/1 1/1	Eigendom belast met recht van erfpacht: De Gemeente Amsterdam Recht van Erfpacht: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Noordams Vastgoed & Beleggingen B.V. te Den IJp
2		11		bedrijvigheid (nutsvoorziening)		11		AL	2242	1/1 1/1	Eigendom belast met recht van erfpacht: De Gemeente Amsterdam Recht van Erfpacht: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Noordams Vastgoed & Beleggingen B.V. te Den IJp