

Uitspraken

ZAAKNUMMER	201110506/1/R1
DATUM VAN UITSpraak	woensdag 16 mei 2012
TEGEN	de deelraad van het stadsdeel Zuidoost
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland



201110506/1/R1.

Datum uitspraak: 16 mei 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fortaleza Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam, en andere,
appellanten,

en

de deelraad van het stadsdeel Zuidoost,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 juni 2011 heeft de deelraad het bestemmingsplan "winkelcentrum gein" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Fortaleza en andere bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 september 2011, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 25 oktober 2011.

De deelraad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 april 2012, waar de deelraad, vertegenwoordigd door mr. R.M.E. de Vries, drs. H.M. Misset en F. Licher, is verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan heeft betrekking op het winkelcentrum gein en voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt, de aanleg van een nieuwe verbindingsstraat en het terugdringen van het aantal horecazaken ten behoeve van winkels.

2.2. Het beroep richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Verkeer-1" voor het perceel Wisseloord 101. Op dit perceel zijn onder meer een kapsalon en een pakketverzendsbedrijf gevestigd. Fortaleza en andere zijn erfpachter van genoemd perceel. Het eigendomsrecht berust bij de gemeente Amsterdam.

2.2.1. Fortaleza en andere betogen dat bij het niet als zodanig bestemmen van het gebouw op het perceel Wisseloord 101, onvoldoende rekening met hen is gehouden. Zij stellen dat de deelraad geen overleg met hen heeft gevoerd over financiële compensatie of verplaatsing als genoegdoening voor het nadeel dat zij lijden als gevolg van de bestemming "Verkeer-1" voor dit perceel. De voorgenomen aanleg van de ontsluitingsweg heeft tot gevolg dat de bestaande

bebouwing op het perceel Wisseloord 101 moet worden gesloopt.

Fortaleza en andere betogen voorts dat de deelraad onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de mogelijkheid van het handhaven van het gebouw op het perceel Wisseloord 101. Zij wijzen in dit kader op de mogelijkheid van een beperking van de voorziene uitbreiding van de parkeercapaciteit. De noodzaak voor het bestemmen van het perceel Wisseloord 101 voor "Verkeer-1" is volgens hen onvoldoende onderbouwd.

2.2.2. De deelraad stelt dat het plan voorziet in een verbindingsweg tussen het Wisseloord en het Wisseloordplein. Deze weg is noodzakelijk voor het oplossen van de bestaande parkeerproblematiek binnen het winkelcentrum. Voorts stelt de deelraad dat hij na het vaststellen van het "Ruimtelijk en economisch verbeterplan winkelcentrum gein" onderhandeld heeft met zowel Fortaleza en andere alsook met de huurder van de bebouwing op het perceel Wisseloord 101. In het kader van deze onderhandelingen heeft de deelraad met Fortaleza en andere overeenstemming bereikt over het beëindigen van de activiteiten op genoemd perceel. De gemaakte afspraken zijn in november 2011 vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Er bestaat echter geen overeenstemming over de overdracht van het zakelijk recht van Fortaleza en andere aan de gemeente Amsterdam.

2.2.3. In de plantoelichting wordt vermeld dat de deelraad op 14 december 2010 heeft ingestemd met het "Ruimtelijk en economisch verbeterplan winkelcentrum gein". In het verbeterplan zijn de oorzaken van het matig functioneren van het winkelcentrum geïnventariseerd. Ook worden in het verbeterplan oplossingen aangedragen voor een beter functioneren van het winkelcentrum. Het bestemmingsplan heeft als doel om de in het verbeterplan beschreven ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zo blijkt uit de toelichting.

Uit de toelichting volgt dat met het plan onder meer beoogd wordt om de bestaande parkeerproblematiek binnen het plangebied op te lossen. De parkeervoorziening op het Wisseloordplein wordt overmatig gebruikt. Daarentegen wordt van de parkeervoorziening aan het Wisseloord, als gevolg van zijn slechte zichtbaarheid en bereikbaarheid, onvoldoende gebruik gemaakt. Het plan voorziet in de aanleg van een verbindingsweg tussen het Wisseloord en het Wisseloordplein. Daartoe is aan het perceel Wisseloord 101 de bestemming "Verkeer-1" toegekend. De bestaande bebouwing op het perceel moet wijken voor de nieuwe verbindingsweg. De verbindingsweg moet leiden tot een betere zichtbaarheid en bereikbaarheid van de parkeervoorziening aan het Wisseloord. De deelraad heeft in zijn verweerschrift en ter zitting verklaard dat de beoogde sloop van het pand tevens tot doel heeft het vergroten van de sociale veiligheid, daar in de huidige situatie het zicht op de stegen rondom het Wisseloord 101 slecht is.

In hetgeen Fortaleza en andere hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een verbindingsweg tussen het Wisseloord en het Wisseloordplein noodzakelijk is voor een optimalisatie van de parkeervoorzieningen. De Afdeling is voorts van oordeel dat de deelraad het belang van de met het plan beoogde stedelijke herontwikkeling in redelijkheid zwaarder heeft kunnen achten dan de belangen van Fortaleza en andere bij het bestemmen van het perceel Wisseloord 101 overeenkomstig de huidige situatie. Daarbij betreft de Afdeling de - onweersproken - stelling van de deelraad dat hij, in het geval de onderhandelingen met Fortaleza en andere niet leiden tot het gewenste resultaat, bereid is om zo nodig het volledige eigendomsrecht te verkrijgen door onteigening. Bij een eventuele onteigening worden Fortaleza en andere volledig schadeloos gesteld.

2.2.4. Ten aanzien van het betoog van Fortaleza en andere dat de deelraad onvoldoende heeft onderzocht of volstaan kon worden met een minder grote uitbreiding van de parkeercapaciteit, overweegt de Afdeling het volgende. Het plan voorziet niet alleen in de aanleg van de verbindingsweg, doch tevens in de aanleg van 29 nieuwe parkeerplaatsen. Blijkens de plantoelichting is de realisatie van negentien parkeerplaatsen een gevolg van het feit dat de oppervlakte aan winkelruimte binnen het plangebied toeneemt met ongeveer 900 m². De tien extra parkeerplaatsen hebben tot doel om de bestaande parkeerdruk te verlagen, maar nemen de noodzaak van een nieuwe verbindingsweg niet weg. Uit de plantoelichting volgt voorts dat op het matig functioneren van de parkeervoorziening binnen het plangebied inhoudelijk is ingegaan in het "Ruimtelijk en economisch verbeterplan winkelcentrum gein". Hun stelling dat de deelraad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheid tot handhaving van het pand aan het Wisseloord 101 door een beperking van de geplande parkeercapaciteit, hebben Fortaleza en

andere niet onderbouwd. De Afdeling ziet reeds daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in redelijkheid niet heeft kunnen uitgaan van de noodzaak om gebruik te maken van de aan het Wisseloord aanwezige parkeerplaatsen voor een optimaal functioneren van de parkeervoorziening binnen het plangebied.

2.2.5. In hetgeen Fortaleza en andere hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

2.3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Bechinka
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 mei 2012

371-739.