



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Nicolaï Bestuursrecht
T.a.v. dhr. mr. P. Nicolaï
J.W. Brouwersstraat 17 hs
1071 LH AMSTERDAM

Datum **11 MAART 2015**
Kenmerk
Behandeld door [5.1.2.e], Juridisch Bureau, [5.1.2.e], [5.1.2.e] @amsterdam.nl
Onderwerp [5.1.2.e] / voorstel [5.1.2.e]

Geachte heer Nicolaï,

Tijdens het overleg op 7 januari jl. met [5.1.2.e] en [5.1.2.e] van het stadsdeel is afgesproken dat [5.1.2.e] een voorstel zou doen tot verkleining van de schuur op het grondperceel [5.1.2.e]. Er is afgesproken dat dit voorstel intern bij het stadsdeel zou worden voorgelegd. Bij e-mail van 4 februari jl. heeft u het voorstel toegestuurd. Helaas voor uw cliënt kan het stadsdeel echter niet instemmen met het voorstel. Ik licht dit toe.

Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse een schuur ten behoeve van de bestemming "Tuinen en erven II" toegestaan met een maximale grootte van 12 m². Dit was uw cliënt bovendien terdege bekend. Uw cliënt heeft er echter voor gekozen voor eigen risico zonder bouwvergunning in strijd met het bestemmingsplan de schuur te bouwen. Het alsnog akkoord gaan met een afwijking van het bestemmingsplan door een aanzienlijke overschrijding van het bestemmingsplan toe te staan zou niet in lijn zijn met de doelstelling van open en groene binnenterreinen. Dat het stadsdeel tevens een belang zou hebben de kwestie rond de grondpercelen op te lossen, is geen rechtvaardiging een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Het stadsdeel zou alsdan het gevaar lopen dat het handhavingsbeleid ten aanzien van genoemde beleidsdoelstelling illusoir zou worden.

Dit betekent dat geen medewerking zal worden verleend aan de instandhouding van de schuur in afwijking van het bestemmingsplan. De [5.1.2.e] kan een aanvraag indienen voor een schutting en schuur met een maximale grootte van 12 m² met een gebruik passend binnen het bestemmingsplan. De afdeling Toezicht en handhaving zal worden geïnformeerd over de uitspraak van de Raad van State; deze afdeling zal ten aanzien van de schuur een handhavingsprocedure starten.

De status van de steiger zal in onderzoek worden genomen door de buitendienst.

Bovengenoemd standpunt houdt daarmee tevens in dat geen oplossing zal worden bereikt door middel van een "uitruil van belangen" zoals door uw cliënt verzocht.

Schadeclaim

Uw cliënt heeft tevens een schadeclaim ingediend van ^{5.1.2,e} wegens gederfd genot van het grondperceel sinds 30 mei 2008. Dit bedrag is gerelateerd aan de door uw cliënt geschatte door de gemeente genoten parkeerinkomsten.

Het stadsdeel wijst de schadeclaim van de hand. Er is geen juridische grondslag voor deze claim nu uw cliënt niet de parkeergelden toekomt die geheven zijn op de parkeerplaatsen. Verder heeft uw cliënt niet tegen een eerdere datum ontruiming gevorderd waarmee het stadsdeel in verzuim zou zijn geweest. Kortom, uw cliënt heeft geen vordering op het stadsdeel.

Grondruil

Het stadsdeel heeft in 2008/2009 met uw cliënt overleg gehad over een ruil van twee grondpercelen waarbij de gemeente de eigendom zou verkrijgen van het grondperceel (^{5.1.2,e}) en uw cliënt de eigendom zou verkrijgen van het grondperceel gelegen aan de ^{5.1.2,e} (^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e}), zoals aangegeven op bijgaande kadastrale tekening. In de brief van 18 februari 2009 geeft uw cliënt aan dat hij er de voorkeur aan geeft te wachten met de grondruil tot de ingediende plannen zijn gerealiseerd en goedgekeurd. Bij e-mail van 18 april 2014 stelt uw cliënt zich echter plotseling op het standpunt dat het grondperceel gelegen aan de ^{5.1.2,e} zijn eigendom is geworden. Als onderbouwing hiervan stelt cliënt dat het grondperceel langer dan 20 jaar door opeenvolgende eigenaren van het perceel ^{5.1.2,e} in gebruik is. Uw cliënt doet hierbij kennelijk beroep op eigendomsverkrijging van het grondperceel door middel van extinctieve of bevrijdende verjaring.

De rechtsvoorgangers van uw cliënt hebben alleen het perceel ^{5.1.2,e} aan uw cliënt verkocht en geleverd (en niet het perceel ^{5.1.2,e}, zodat niet gezegd kan worden dat de rechtsvoorgangers zich beschouwden als bezitters/eigenaren van het perceel ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e}). Voorop staat dat uw cliënt na de koop van het grondperceel zichzelf beschouwde als houder van het grondperceel. Uw cliënt heeft immers zelf het constructieve voorstel gedaan tot ruil van de grondpercelen. Daarmee erkende uw cliënt dat hij houder was van het grondperceel en geen bezitter. Op grond van artikel 3:111 BW kan een houder zich niet tot bezitter maken. Ik beschouw de veranderende houding van uw cliënt sinds 18 april 2014 als een tegenspraak van recht in de zin van artikel 3:111 BW als gevolg waarvan eventueel een verjaringstermijn is gaan lopen vanaf 18 april 2014.

U dient deze brief, voor zover noodzakelijk, tevens te beschouwen als stuitingsbrief tegen een eventueel lopende verjaringstermijn.

Er liggen thans twee mogelijkheden voor:

- Er vindt een grondruil plaats waarbij uw cliënt de eigendom verkrijgt van het grondperceel ^{5.1.2,e} en de gemeente de eigendom verkrijgt van het grondperceel ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e};

- Er vindt geen grondruil plaats. Uw cliënt behoudt de eigendom van het perceel 5.1.2.e 5.1.2.e en de gemeente behoudt de eigendom van het grondperceel aan de 5.1.2.e; het stadsdeel zal alsdan het betaald parkeren op het perceel beëindigen. Voorts zal ik een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid van het perceel in procedure brengen. De gemeente behoudt zich alsdan alle rechten voor in verband met het gebruik van het grondperceel gelegen aan de 5.1.2.e

Ik verneem graag de reactie van uw cliënt op het bovenstaande.

Met vriendelijke groet,
namens het Algemeen Bestuur.

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage: kadastrale tekening