



## **Besluit van 28 augustus 2009, no. 09.002310, tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 19 november 2008, nr. 223/641, tot onteigening krachtens artikel 77 van 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 22 juli 2009, no. BJZ2009047308, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelezen de brief van 24 november 2008, kenmerk C 612, van burgemeester en wethouders van Amsterdam;

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 13 augustus 2009, no. W08.09.0308/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 25 augustus 2009, no. BJZ2009051694, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 19 november 2008, nr. 223/641, 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 AG, nos. 1412 (ged.), 924, 922, 757, 942, 760, 678, 689, 690, 506 en 691, onderscheidenlijk de grondplannummers 1A en 1B tot en met 11.

### **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 of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig dat bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Amsterdam op 14 maart 2007 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 23 oktober 2007 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Overamstel Buitendijks' verder te noemen: het bestemmingsplan. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de in de onteigening begrepen gronden. Omdat het bestemmingsplan ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, zijn door de raad aan het onteigeningsbesluit de gebruikelijke opschortende en ontbindende voorwaarden verbonden. Met de uitspraak van 11 februari 2009 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk goedgekeurd.

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

#### *Noodzaak en urgentie*

De te onteigenen gronden zijn bestemd voor 'Groen', 'Horeca', 'Recreatie', 'Water' en 'Sport'. Het bestemmingsplan beoogt in samenhang met het aangrenzende bestemmingsplan 'Overamstel Binnendijks' het perifere en verouderde stedelijke bedrijfengebied Overamstel te transformeren tot een gemengd grootstedelijk woon-werk- en recreatiegebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de langs de Amstel gelegen buitendijkse gronden die thans ook gedeeltelijk als bedrijventerrein worden gebruikt, om te vormen tot een aantrekkelijke, openbaar toegankelijke groene corridor. Het buitendijkse gebied zal worden ingericht als een groene, recreatieve corridor waarbinnen ook plaats zal zijn voor een binnen de groenstructuur passende horecavoorziening ter plaatse van een monumentale woning en een recreatieve jachthaven. Deze bestemmingen staan mede ten dienste van de woon- en werkfuncties die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Overamstel Binnendijks'. Het bestaande



gebruik van een deel van de oever door de roeivereniging Ric zal zoveel mogelijk worden voortgezet. Overige aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn wegbestemd. Het te verwezenlijken groengebied zal deel gaan uitmaken van de stedelijke hoofdgroenstructuur zoals deze is voorzien in het structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid'.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij het uitwerkingsplan behorende voorschriften en kaarten met de daarbij behorende toelichting. Het bestemmingsplan is een uitwerking van het door de raad op 24 januari 2007 vastgestelde 'Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier'. De realisatie van het plan is voorzien in uiterlijk 2011.

Uit het raadsbesluit blijkt 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 27 november 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Amsterdam.

Op 24 november 2008 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 26 november 2008 in 'Het Parool' en 'De Volkskrant'. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons tijdig schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

1. mr. S.L. Schram, namens G.H. Scheen, J. Klop en J. Klop-Scheen, gezamenlijk handelend onder de naam 'Scheen Outboard Service-SOS' te Amsterdam;
2. prof.mr. N. Koeman, namens Beleggingsmaatschappij 'De Sprang' B.V. te Den Haag;
3. mr. R.J.G. Bäcker, namens Gebr. Weinholt B.V., R.A. Weinholt en C.I. Weinholt te Amsterdam;
4. mr. B. J. Meruma, namens Ric-Stichting (1964) en de R.K. Roeivereniging Ric (1931) te Amsterdam;
5. mr. S.H. van den Ende, namens J.A. Wolfrat B.V. en Maarshof B.V. te Amsterdam.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, zijn de reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. De reclamanten hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt.

#### *Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen*

De reclamanten onder 1) zijn huurder van het mede in de onteigening begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, no. 757 (grondplannummer 4). Zij huren het perceel van de reclamanten onder 5), Maarshof B.V. De reclamanten hebben op het perceel een bedrijf dat zich richt op handel en dienstverlening ten behoeve van de (plezier)scheepvaart. Zij verkopen luxe boten, (buitenboord)motoren, scheepsbrandstoffen en scheepsbeslag. Tevens verhuren zij ligplaatsen.

De reclamanten onder 1) voeren in hun bedenkingen aan dat er met hen geen enkel overleg is gevoerd en dat hen geen bedrag aan schadeloosstelling is aangeboden. Zij stellen dat de eigenaren J.A. Wolfrat B.V. en Maarshof B.V. ook met hen hadden moeten overleggen en niet alleen met de gemeente. Aangezien de huurovereenkomst loopt tot 1 april 2011 en eerdere opzegging niet mogelijk is, kunnen de eigenaren de grond ook niet vrij leveren aan de gemeente. De verplichting tot onderhandelen geldt niet alleen jegens eigenaren, maar ook tegenover huurders (KB van 7 april 2006/Utrecht). Een reële schadeloosstelling is van groot belang voor het kunnen nemen van de beslissing om hun bedrijf te verplaatsen dan wel te liquideren.

De bedenkingen van de reclamanten onder 1) geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Zoals Wij onder meer in Ons besluit van 14 september 2007 (Amsterdam), eerder hebben overwogen, rust op de onteigenende partij de plicht om in eerste instantie overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Zulks kan alleen uitzondering leiden indien de onteigenende partij reeds eigenaar van de zaak is, maar deze heeft verhuurd. Alsdan dient het overleg met de huurder te worden gevoerd. Op deze situatie ziet het door de reclamanten aangevoerde KB Utrecht. Overigens staat het de onteigenende partij vrij om ook met huurders en onderhuurders overleg te voeren naar aanleiding van de voorgenomen onteigening. Door de gemeente is overleg gevoerd met de eigenaren J.A. Wolfrat B.V. en Maarshof B.V. Tevens is uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek gebleken dat de gemeente ook met de reclamanten onder 1) minnelijk overleg heeft gevoerd. Vanaf september 2008 wordt in dit verband niet alleen gesproken over een schadeloosstelling, maar ook over de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Onder deze omstandigheden geven de bedenkingen van de reclamanten onder 1) Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

De reclamante onder 2) is eigenares van de mede in de onteigening begrepen percelen, kadastraal



bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nos. 760, 678 en 689 (grondplannummers 6, 7 en 8). Op het terrein van eigenares staan enkele bedrijfsgebouwen en een voormalig, monumentaal woonhuis. De reclamant onder 2) houdt zelf kantoor in een ark die voor het bedrijfsterrein aan de oever van de Amstel is afgemeerd.

In haar bedenkingen voert de reclamante onder 2) in de eerste plaats aan, dat niet voldaan is aan de eis van een voldoende minnelijk overleg als bedoeld in artikel 17 van de onteigeningswet. Sinds 2004 wordt overleg gevoerd over grondruil. Blijkens de brief van 3 augustus 2005 van de gemeente was deze daartoe ook bereid. Daarom moet de gemeente het overleg daarover thans honoreren en de ruilovereenkomst voltooien. In die geest past derhalve thans geen onteigening.

In de tweede plaats voert de reclamante onder 2) aan dat de bestemmingsplannen 'Overamstel Buitendijks' en 'Overamstel Binnendijks' in hun onderlinge planologische en financieel-economische samenhang moeten worden gezien. Beide plannen moeten eerst onherroepelijk zijn geworden, hetgeen in de opschortende en de ontbindende voorwaarden die aan het raadsbesluit zijn verbonden, tot uitdrukking had moeten komen. Daarmee onderstreept de reclamante haar stelling dat bij de bepaling van de schadeloosstelling uitgegaan dient te worden van de complexwaarde-methodiek, waarbij beide bestemmingsplangebieden als één worden gerekend. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat voor de reclamante onder 2) nu niet vast.

In de tweede plaats geeft de reclamante te kennen dat zij, met behulp van met haar gelieerde vennootschappen en dezelve ervaring, in staat en bereid is om de bestemming 'Horeca' op haar perceel AG 678 zelf te verwezenlijken.

Naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamante onder 2) die zien op het niet voldoen aan de eisen van artikel 17 van de onteigeningswet overwegen Wij als volgt.

De reclamante is actief op het terrein van projectontwikkeling. In dat kader heeft zij vanaf 2004 getracht met de gemeente tot een grondruil te komen die het haar mogelijk zou maken enkele van de in het plangebied 'Overamstel Binnendijks' geprojecteerde woningbouwbestemmingen te realiseren. Ondanks de wederzijdse inspanningen kon hierover uiteindelijk tussen partijen geen overeenstemming worden bereikt. Op het laatst door de gemeente op 24 april 2008 gedane ruilvoorstel heeft de reclamante onder 2) niet meer gereageerd. Met brief van 10 september 2008 heeft de gemeente de reclamante onder 2) meegedeeld de pogingen om tot grondruil te komen te zullen staken en zich verder alleen te zullen richten op aankoop van de in de onteigening begrepen gronden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-raadsbesluit op 24 april 2008, heeft de gemeente in het kader van het minnelijk overleg in de onteigeningsprocedure op 10 december 2007 een schriftelijk bod uitgebracht, welk bod gestand werd gedaan tot 1 januari 2008. De reclamante heeft op dit bod niet gereageerd. Blijkens de brief van 28 februari 2008 van de gemeente aan de reclamante, heeft op 13 februari 2008 nog een gesprek plaats gevonden over het verdere verloop van het minnelijk overleg. Daarbij werd geconcludeerd dat in goed overleg zou worden afgezien van verder minnelijk overleg. De reclamante onder 2) heeft daarbij te kennen gegeven dat zij in een eventuele onteigeningsprocedure niet zou stellen dat er geen of onvoldoende overleg is geweest tussen partijen. Nu het aannemelijk was dat partijen verdeeld zouden blijven over de schadeloosstelling, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten teneinde de uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Er bestaat voor Ons onder deze omstandigheden dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamante onder 2) die zien op het onlosmakelijk verband tussen de beide bestemmingsplannen voor het gebied Overamstel en het hanteren van de complexwaarde bij schadeloosstelling oordelen Wij als volgt.

Beide bestemmingsplannen voor het gebied Overamstel kunnen -als ieder bestemmingsplan- zelfstandig en onafhankelijk van elkaar worden gerealiseerd. Uit dien hoofde behoeft aan het raadsbesluit tot onteigening geen voorwaarden te worden verbonden die zien op de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan 'Overamstel Binnendijks'. Voor het overige is de toetsing van de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan onderdeel van de bestemmingsplanprocedure op voet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) en kan zij in deze goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staan.

Of er bij de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling uitgegaan moet worden van de complexwaarde-methodiek, staat uitsluitend ter beoordeling aan de burgerlijke rechter in de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure.

Met betrekking tot de bedenkingen van de reclamante onder 2) die zien op de zelfrealisatie van de bestemming 'Horeca' overwegen Wij in het algemeen als volgt.



Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamante die een beroep op zelfrealisatie inhouden, overwegen Wij in het algemeen dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft zelf bereid en in staat te zijn om de op zijn grond rustende bestemming te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt mede af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de reclamante onder 2) ter gelegenheid van het indienen van de zienswijzen heeft gesteld zelf de horecabestemming op het perceel AG 678 te willen verwezenlijken, zonder daarbij nadere concrete voornemens of plannen te overleggen. In het raadsvoorstel wordt opgemerkt dat van de reclamante mag worden verwacht dat zij zich jegens de gemeente verbindt als zij zelf het bestemmingsplan wil uitvoeren. Vervolgens concludeert de gemeenteraad dat het omwille van een consistente en kwalitatief hoogwaardige inrichting en ontsluiting van het park van belang is dat de ontwikkeling van het park en de voorzieningen in één hand wordt gehouden. Naar Ons oordeel kon de raad ter gelegenheid van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening zich in redelijkheid evenwel niet op het door haar ingenomen standpunt stellen. Gelet op de aard en omvang van de door de reclamante onder 2) gewenste zelfrealisatie, welke bouwtechnisch uit niet méér zou bestaan dan uit een gedeeltelijke inwendige verbouwing van het monumentale woonhuis, kon in deze situatie van de reclamante onder 2) naar Ons oordeel in redelijkheid niet méér worden verwacht dan de door haar uitgesproken bereidheidsverklaring. Het door de raad gebezigde argument dat de ontwikkeling om de in het raadsvoorstel genoemde redenen in één hand zou moeten worden gehouden, kan naar Ons oordeel niet slagen. Door middel van toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan de gemeente zich er immers van verzekeren dat de voorgenomen bouw- en aanlegactiviteiten overeenkomstig het bestemmingsplan zullen worden uitgevoerd.

Wij zijn van oordeel dat de bestemming 'Horeca' zich in beginsel leent voor zelfrealisatie en dat de reclamante onder 2) door het kunnen inbrengen van kapitaal en kennis daartoe ook in staat zal zijn. Ter gelegenheid van het horen van de reclamante onder 2) is door haar raadsman nog naar voren gebracht dat de reclamante ook de terrassen zelf wenst te realiseren overeenkomstig het bestemmingsplan. Daarbij werd een schets overgelegd waarop de situering van een parkeerterrein voor circa 40 personenwagens binnen de bestemming 'Groen' was aangegeven. De gewenste wijze van uitvoering van de terrassen was op de schets evenwel niet ingetekend. Van de zijde van de gemeente is ter gelegenheid van het ingestelde onderzoek aangegeven dat tegen deze zelfrealisatie in beginsel geen bezwaar bestaat. Dit met uitzondering van de beoogde aanleg van de parkeerplaatsen, welke aanleg in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan. Derhalve zullen Wij aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring onthouden voor zover daarin gronden ter uitvoering van de bestemming 'Horeca' zijn aangewezen. Voor wat de aanleg van terrassen in de bestemming 'Groen' ten behoeve van de horecafunctie betreft, merken Wij nog op dat deze terrassen nog nader door de reclamante onder 2) samen met de gemeente moeten worden uitgewerkt overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan. De gemeente heeft ter gelegenheid van het ingestelde onderzoek laten weten dat zij de terrassen vervolgens zal verpachten of verhuren aan de horeca-ondernemer. Op deze wijze behoudt de gemeente het juiste gebruik van de totale bestemming 'Groen'.

Van de *reclamanten onder 3)* zijn R.A. Weinholt en C.I. Weinholt (beweerdelijk) eigenaar van de mede in de onteigening begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nos. 690, 506 en 691 (grondplannummers 9 tot en met 11). Onder de naam Gebr. Weinholt B.V. exploiteren zij op hun percelen van oudsher een jachthaven met verhuur van vaste ligplaatsen en winterberging van boten. Tevens worden boten onderhouden en gerepareerd en drijven de reclamanten een watersportwinkel.

In hun bedenkingen voeren de reclamanten onder 3) in de eerste plaats aan dat zij een florerend bedrijf uitoefenen met een groeiende omzet en goede vooruitzichten voor de toekomst gelet op de groei in de watersportsector. Het voortzetten van het bedrijf is van zodanig belang dat wegbestemmen ervan en de onteigening ervan alleen daarom al niet gerechtvaardigd zijn. Daarbij voeren de reclamanten ook aan, dat zij zich verzetten tegen wegbestemmen van hun woonarken, in het licht van de discussie met de gemeente over de (il)legaliteit van de ligplaatsen. Het ontbreekt ook aan een afdoende vervangende locatie om de gevolgen van onteigening te kunnen compenseren.

In de tweede plaats merken de reclamanten op, dat de gemeente voor de realisatie van het park





binnen 5 jaar geen concrete plannen heeft. Tot slot verzetten de reclamanten onder 3) zich tegen de onteigening van de door hen bewoonde woonarken. In dat kader voeren zij onder 4.2 van hun bedenkingen aan, dat het perceel AG 506, waarbinnen de woonboten zijn afgemeerd, de al verwezenlijkte bestemming water heeft. Voor de ontwikkeling van de groencorridor zijn de ligplaatsen niet van belang.

De bedenkingen van de reclamanten onder 3) die zien op het wegbestemmen van hun bedrijf, inclusief de woonarken, kunnen in het kader van deze goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staan. Zoals door de reclamanten onder 3) ook, zij het vruchteloos, is gedaan, konden deze bezwaren worden ingebracht in de bestemmingsplanprocedure op voet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk goedgekeurd en is het bedrijf wegbestemd ten gunste van nieuwe bestemmingen. Ter plaatse van het huidige bedrijf van de reclamanten onder 5) wordt uitsluitend nog voorzien in de ontwikkeling van een jachthaven ten behoeve van passanten. Daarbinnen is voor arken met een woonbestemming geen plaats meer. Gelet op het vorenstaande bestaat er voor de onteigening een definitieve deugdelijke planologische grondslag. Uit de ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken, dat met de reclamanten voldoende minnelijk overleg is gepleegd, waarbij ook de mogelijkheid van een vervangende locatie aan de orde is geweest. Overigens bestaat er voor de gemeente geen verplichting tot het aanbieden van vervangende gronden. De onteigeningswet voorziet uiteindelijk in een volledige financiële schadeloosstelling die door de rechter zal worden vastgesteld. Dit onderdeel van de bedenkingen van de reclamanten onder 3) geeft Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Voor zover de reclamanten in hun bedenkingen aanvoeren dat het plan niet binnen vijf jaar na datum van dit besluit zal worden uitgevoerd, merken Wij op dat uit het raadsvoorstel blijkt, dat realisatie is voorzien uiterlijk in 2011. Daarmee blijft de gemeente binnen de bedoelde termijn van vijf jaren. Ook dit onderdeel van de bedenkingen geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Van de *reclamanten onder 4)* is de Ric-Stichting (1964) erfpachter van het mede in de onteigening begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, no. 942 (grondplannummer 5). Zij pacht de grond van de gemeente Amsterdam. De R.K. Roeivereniging Ric (1931) gebruikt het perceel als thuishaven voor de beoefening van de roeisport.

In hun bedenkingen voeren de reclamanten onder 4) aan dat de onteigening in strijd is met het recht omdat het gehele erfpachtsrecht wordt onteigend. Dit terwijl de activiteiten van de roeivereniging overwegend positief zijn bestemd.

De voorgestelde verplaatsing van de grote botenloods richting de Amstel ter uitvoering van het bestemmingsplan brengt het gebruik van de kleine botenloods in gevaar door het resteren van onvoldoende manoeuvreerruimte voor de grotere boottypes. De noodzaak tot onteigening blijkt op geen enkele wijze. Behalve het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Groen' komt de feitelijke situatie overeen met de bestemmingen.

Belemmeringen met betrekking tot zichtlijnen door de ligging van de bestaande loodsen behoeven er (o.a. door beplanting) niet te zijn. Ook belemmeren de bestaande loodsen niet de aanleg van de geplande fietsroute. De reclamanten hebben het door de gemeente uitgebrachte bod niet geaccepteerd omdat zij geen inzicht hebben in de kosten van een eventuele alternatieve locatie aan de Amstel. Daarnaast wijzen de reclamanten onder 4) er op, dat in het inrichtingsplan voor het gebied niet is voorzien in een ontsluiting ten behoeve van bezoekers en botenvervoer.

Naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamanten onder 4) overwegen Wij als volgt. De onteigening ziet niet alleen op de uitvoering van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingen betreft welke nog moeten worden verwezenlijkt, maar ook op handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het bestemmingsplan. Dit laatste ziet op bestemmingen met een conserverende strekking, welke bestemmingen niet de uitvoering van enig werk behoeven om verwezenlijkt te worden. Onder meer op het onderhavige perceel doet zich een samenloop van functies en bestemmingen voor die aanleiding zijn geweest voor de dubbele planologische grondslag van de onteigening. De bedoeling van het bestemmingsplan is om de roeivereniging ter plaatse te kunnen laten functioneren binnen de kaders van de bestemmingen 'Water' en 'Sport'. Daarnaast moet het terrein gedeeltelijk worden ingericht ten behoeve van de bestemming 'Groen'. De door de gemeente gewenste wijze van uitvoering van het bestemmingsplan houdt voor wat de roeivereniging betreft in, dat haar gebouwencomplex deels gehandhaafd wordt en deels zal worden gesloopt en verplaatst. Omwille van een zorgvuldige afstemming tussen de bestaande functies ten behoeve van de roeisport en de nieuwe functies wenst de gemeente vrij over het perceel te kunnen beschikken. Alleen op deze wijze acht zij de voorgestane wijze van uitvoering voldoende verzekerd. Uit de aan Ons overgelegde stukken en uit



het ingestelde onderzoek is gebleken dat van de op het perceel aanwezige opstallen het clubhuis met daarin enkele kleine botenloodsen gehandhaafd zal worden. Gelet hierop ontbreekt naar Ons oordeel aan de onteigening in zoverre dan ook de noodzaak en zullen Wij aan dit onderdeel van het raadsbesluit tot onteigening gedeeltelijk de goedkeuring onthouden.

De grote botenloods zal voor een gedeelte worden gesloopt om de aanleg een robuuste en functionele groencorridor langs de Amstel te verzekeren. Het verlies van een deel van de grote botenloods kan worden gecompenseerd door een in het bestemmingsplan voorziene bouwmogelijkheid op het perceel AG 942, meer richting de Amstel. De reclamanten onder 4) zien daarin echter nog belemmeringen voor het goed kunnen functioneren van de nieuwe en de bestaande, te handhaven botenloodsen. Wat hiervan zij, uit het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat partijen thans in goed overleg bezien op welke wijze de gewenste veranderingen plantechisch hun beslag kunnen krijgen, met voor zover noodzakelijk, een daarbij passende schadeloosstelling. Daarbij wordt ook de voldoende bereikbaarheid van de roeivereniging betrokken.

Onder deze omstandigheden is er voor Ons geen aanleiding om met betrekking tot het perceel AG 942 aan het raadsbesluit tot onteigening overigens de goedkeuring te onthouden.

Van de *reclamanten onder 5)* is J.A. Wolfrat B.V. eigenares van het mede in de onteigening begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, no. 757 (grondplannummer 4). Maarshof B.V. is economisch eigenaar van het perceel. Op het perceel bevinden zich een woning en een aantal bedrijfsgebouwen. Daarin zijn onder meer een tegelhandel en een jachtwerf gevestigd. Tevens wordt een jachthaven geëxploiteerd en een verkooppunt van brandstoffen. In het bestemmingsplan moet deze bedrijvigheid geheel wijken voor de bestemming 'Groen'.

In hun bedenkingen geven de reclamanten onder 5) aan, dat het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is zonder realisatie van het bestemmingsplan 'Overamstel Binnendijks'. Beide plannen hebben een integrale grondexploitatie. De afzonderlijke economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor het buitendijkse gebied is dan ook niet verzekerd.

Er moet via opschortende en ontbindende voorwaarden in het onteigeningsbesluit een koppeling worden gelegd tussen beide bestemmingsplannen. In relatie daarmee vinden de reclamanten dat er bij de waardebeoordeling moet worden uitgegaan van de complexbenadering.

De bedenkingen van de reclamanten onder 5) geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ten aanzien van de bedenkingen terzake de financieel-economische samenhang tussen beide bestemmingsplannen verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover hebben opgemerkt bij de overwegingen inzake de bedenkingen van de reclamante onder 2). Deze bedenking van de reclamanten onder 5) geeft Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ons is uit het ingestelde onderzoek gebleken, dat partijen inmiddels in beginsel overeenstemming hebben bereikt over de aan- en verkoop van het perceel. Omdat de reclamanten onder 5) aan die overeenkomst voorwaarden verbinden die de overeenkomst afhankelijk stellen van het doorgaan van de ontwikkeling van het binnendijks gebied, is de beoogde minnelijke grondverwerving voornamelijk niet zeker. Onder die omstandigheden kon de raad naar Ons oordeel in redelijkheid besluiten tot onteigening teneinde de uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Alles overziende geven de bedenkingen van de reclamanten onder 5) Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

### **Overige overwegingen**

Het moet het in belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden geacht, dat de gemeente de eigendom van de in de in de onteigening begrepen gronden verkrijgt, met uitzondering van twee gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nos. 678 (grondplannummer 7) en 942 (grondplannummer 5).

Er bestaan 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 19 november 2008, nr. 223/641, goed te



---

keuren, behalve voor zover dit ziet op de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, nos. 678 en 942, aan welke gedeelten van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaarten en lijst.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente Amsterdam zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening worden geplaatst in de Staatscourant ([www.officielebekendmaking.nl](http://www.officielebekendmaking.nl))

*'s-Gravenhage, 28 augustus 2009*

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,*



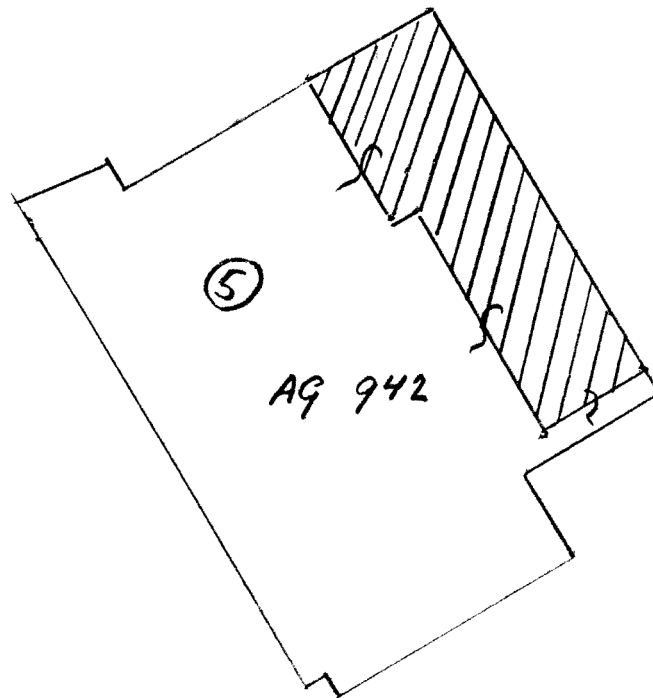
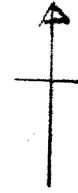
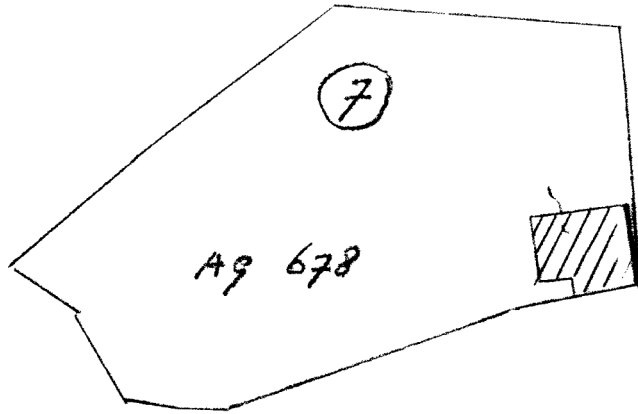
GEMEENTE : AMSTERDAM , RB 19/11/08, NR. 223/641  
 ONTEIGENING : OVERAMSTEL BUITENDIJKS  
 SCHAAL : 1 : 500 (AG 942) en 1:1000 (AG 678)



= PERCEELSGEDEELTEN WAARAAN DE  
 GOEDKEURING WORDT ONTHOUDEN

Overamstel Buiten- dijks	Perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam	Grootte van het perceel volgens de registers van het kadaster			Grootte van het door de raad ter onteigening aangewezen gedeelte			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend (ca.)			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden (ca.)		
		ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
7	AG 678	0	49	37	0	49	37	0	47	42	0	1	95
5	AG 942	0	16	94	0	16	94	0	13	16	0	3	78







## RAADSBSLUIT

Aan de gemeenteraad

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor, gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Amsterdam,

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2008, (Gemeentebld afd. 1, nr. 641);

Besluit:

- I. de adressanten de heer G.H. Scheen, mevrouw J. Klop-Scheen en de heer J. Klop gezamenlijk handelend onder de naam Scheen Outboard Service – 'SOS', B.V. Beleggingsmaatschappij De Sprang, de Gebr. Weinholt en de heren R.A. Weinholt en C.I. Weinholt, Ric-Stichting en de R.K. Roeivereniging Ric en J.A. Wolfrat B.V. en Maarshof B.V. in hun zienswijzen te ontvangen en deze ongegrond te verklaren;
- II. ter onteigening ten name van de gemeente Amsterdam ingevolge artikel 77, lid 1, onder 1e lid van de Onteigeningswet aan te wijzen de eigendommen, begrepen in het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks, op de bij dit besluit behorende grondplankaart met zwarte lijnarcering aangeduid en vermeld in de bij dit besluit behorende lijst (onteigeningsplan Overamstel Buitendijks);
- III. te bepalen, dat:
  - a. niet tot dagvaarding van de rechthebbenden zal worden overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks ten aanzien van de onder II van dit besluit genoemde onroerende zaken;
  - b. het raadsbesluit tot onteigening vervalt, voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks wordt onthouden 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 verwerende partij, om langs gerechtelijke weg de onteigening te verkrijgen van de onder II bedoelde eigendommen, nadat en voor zover de benodigde Koninklijke goedkeuring als bedoeld in artikel 80, lid 3 van de Onteigeningswet is verkregen.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 19 november 2008.

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

*M.J. Cohen,  
burgemeester.*



**ONTEIGENING TEN BEHOEVE VAN DE GEDEELTELIJKE UITVOERING VAN EN TER HANDHAVING VAN DE FEITELIJKE TOESTAND OVEREENKOMSTIG HET BESTEMMINGSPLAN OVERAMSTEL BUITENDIJKS EX. ART. 77, EERSTE LID ONDER 1E ONTEIGENINGSWET**

**Onteigening Overamstel Buitendijks**

Dossier C 612

Grondplan- nummer	Te onteigenen grootte			Van het perceel, bij het kadaster bekend										
	ha.	a.	ca.	als	Ter grootte van			Sectie	Nummer	Ten name van				
					ha.	a.	ca.							
1A	2	90		wegen	De Gemeente Amsterdam			4	40	10	AG	1412	1/1	Eigendom: De Gemeente Amsterdam
1B	4	18		wegen	4	40	10	AG	1412	1/1	Eigendom: De Gemeente Amsterdam			
2		15		bouw werken water werken			15	AG	924	1/1	Eigendom: De Gemeente Amsterdam			
3		28		bouw werken water werken			28	AG	922	1/1	Eigendom: De Gemeente Amsterdam			
4	23	30		huis werkplaats loods erf	23	30		AG	757	1/1	Eigendom: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J.A. Wolfrat B.V. te Amsterdam			
5	16	94		wonen water	16	94		AG	942	1/1	Eigendom belast met recht van erfpacht: 1/1 De Gemeente Amsterdam Recht van Erfpacht: Stichting: RIC-Stichting Gev. te Amsterdam te Amsterdam			
6	2	83		wegen	2	83		AG	760	1/1	Eigendom: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BV Beleggingsmaatschappij 'De Sprang' te 's-Gravenhage			
7	49	37		wonen water	49	37		AG	678	1/1	Eigendom: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BV Beleggingsmaatschappij 'De Sprang' te 's-Gravenhage			
8	20	60		water	20	60		AG	689	1/1	Eigendom: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BV Beleggingsmaatschappij 'De Sprang' te 's-Gravenhage			
9	51	61		water	51	61		AG	690	1/1	Eigendom: Weinholt, Otto te Amsterdam g.m. Bak, Titia Hillegonda te Amsterdam			
10	12	80		wonen met bedrijvigheid water	12	80		AG	506	1/1	Eigendom: Weinholt, Otto te Amsterdam g.m. Bak, Titia Hillegonda te Amsterdam			
11	19	19		wonen met bedrijvigheid erf tuin	19	19		AG	691	1/1	Eigendom: Weinholt, Otto te Amsterdam g.m. Bak, Titia Hillegonda te Amsterdam			

Behorend bij Raadsbesluit van 19 november 2008, nr. 223/641.