



Besluit van 19 december 2008, no. 08.003693, tot goedkeuring van het besluit van de stadsdeelraad van Amsterdam-Noord van 23 april 2008, no. 677-A, 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 17 november 2008, no. BJZ2008101023, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken,

Gelezen de brief van het Dagelijks Bestuur van de stadsdeelraad Amsterdam-Noord van 23 april 2008, kenmerk 677-A.

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

De Raad van State gehoord (advies van 4 december 2008, no. W08.080500 /IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 december 2008, no. BJZ 2008122088, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de stadsdeelraad van Amsterdam-Noord van 23 april 2008, no. 677-A, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nos. 912 en 4495 (ged.), 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. Het ter onteigening aangewezen perceel en het perceelsgedeelte zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Amsterdam op 12 april 2006 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 5 december 2006 goedgekeurde bestemmingsplan 'Nieuwendam – Noord-Waterlandplein' (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 5 september 2007 onherroepelijk geworden.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de stadsdeelraad Amsterdam-Noord, ter uitvoering van het bestemmingsplan, het in het besluit bedoelde perceel en perceelsgedeelte in eigendom te verkrijgen.

Noodzaak en urgentie

De in de onteigening begrepen gronden zijn bestemd voor 'Voorzieningen A (VzA)' en voor 'Verkeers-areaal'.

Het Waterlandplein is één van de deelgebieden die in het kader van de integrale vernieuwing en verbetering van Nieuwendam-Noord wordt ontwikkeld. Op 8 juni 2005 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waterlandplein (SPvE) door de stadsdeelraad vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 13 juli 2005 ingestemd met het SPvE. Het SPvE is het eerste planproduct in het kader van het Plan van Aanpak stedelijke vernieuwing Nieuwendam-Noord. Het programma omvat de bouw van minimaal 300 woningen, een gezondheidscentrum, een wijkcentrum, detailhandel, kantoorruimten en een school. De gemeente heeft, met uitzondering van de te verwerven gronden, de overige in het plangebied gelegen gronden reeds in vrije eigendom verkregen. De te verwerven gronden zijn bestemd voor de bouw van nieuwe woningen en een nieuw winkelcentrum. Met de verwezenlijking van het plan is al een begin gemaakt door het afbreken van de bestaande bebouwing. Alle bewoners



en winkeliers zijn inmiddels uitgeplaatst. In december 2008 wordt een begin gemaakt met de bouw van het nieuwe winkelcentrum.

Uit het deelraadsbesluit is gebleken dat de voor de onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan. In de wijze van planuitvoering wordt onder meer inzicht verschaft door het bestemmingsplan en de toelichting daarop.

Bedenkingen

Het deelraadsbesluit tot onteigening heeft op grond van artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 7 mei 2008 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Stadsdeel Amsterdam-Noord. De algemene kennisgeving van het besluit is gedaan in Het Parool van 6 mei 2008. Per brief van 24 april 2008 heeft het bestuursorgaan een afzonderlijke kennisgeving als bedoeld in artikel 3:13 Awb gedaan aan belanghebbenden. Binnen de gestelde termijn zijn tegen het deelraadsbesluit tot onteigening bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door Mr. I.P.A. van Heijst, namens B.V. Automobielbedrijf De IJdoorn en Roan Beheer B.V., hierna aangeduid als: de reclamanten.

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

De reclamanten hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamanten voeren in de eerste plaats aan dat de gemeente niet aan haar plicht heeft voldaan om voorafgaand aan het starten van een eventuele onteigeningsprocedure te trachten minnelijke overeenstemming over de aankoop van de betrokken gronden en over de afkoop van het betreffende erfpachtrecht te bereiken. De reclamanten voeren in de tweede plaats aan dat de gemeente misbruik maakt van haar bevoegdheid om tot onteigening van de oude locatie over te gaan. De gemeente zet haar bevoegdheid tot onteigening als oneigenlijk middel in om de onderhandelingen met reclamanten onder druk te zetten. Dit doet zij door enerzijds in de onderhandelingen met reclamanten over de verplaatsing van het benzinstation alle tijd te nemen en anderzijds de verwerving van de locatie als zeer urgent aan te merken. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Reclamanten voeren ten derde aan dat de gemeente in haar beoordeling op de zienswijzen vermeldt dat reclamanten twee keer een geplande afspraak hebben verzet. Hierbij vergeet de gemeente te vermelden dat het verzetten van de afspraken nodig was omdat de gemeente de benodigde gegevens niet tijdig aan de adviseur van reclamanten heeft toegezonden. Daardoor wekt de gemeente ten onrechte de indruk dat reclamanten de onderhandelingen zouden hebben vertraagd. Het zijn juist reclamanten die steeds met grote voortvarendheid de onderhandelingen hebben gevoerd en bij voortdurende vertegenwoordigers van de gemeente tot spoed hebben gemaand. Reclamanten hebben zelf het voorstel gedaan, teneinde de patstelling die in september 2007 in de onderhandelingen was ontstaan te doorbreken, om een derde deskundige te benaderen voor een richtinggevend advies. Reclamanten voeren voorts aan dat er op de gemeente een zware inspanningsverplichting rust om de onderhandelingen op een zo kort mogelijke termijn tot een goed einde te brengen en het overleg niet onnodig onder druk te zetten door het starten van een onteigeningsprocedure.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamanten die zich richten op de minnelijke verwerving van de in de onteigening begrepen gronden overwegen Wij in het algemeen het volgende. Artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij hetgeen moet worden onteigend bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Alhoewel deze bepaling betrekking heeft op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure, is het verloop van het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure één van de criteria waaraan door Ons wordt getoetst om te beoordelen of de voorgenomen onteigening noodzakelijk is. Omdat onteigening een uiterste middel is om de eigendom te doen overgaan, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel gebruik mag worden gemaakt, als voor het begin van de onteigeningsprocedure door minnelijk overleg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan dit vereiste is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen krachtens Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan indien voor de terinzagelegging van het ontwerp-onteigeningsbesluit en de toezending daarvan aan belanghebbenden is begonnen met onderhandelingen over de minnelijke verwerving en deze onderhandelingen door de gemeente zijn voortgezet. Daarbij zijn Wij van oordeel dat het wenselijk maar niet strikt noodzakelijk is dat voor het nemen van het raadsbesluit tot onteigening een formeel bod is uitgebracht. Wanneer het op het moment van het nemen van het raadsbesluit echter voldoende aannemelijk is dat het minnelijk overleg desondanks voorlopig niet tot de verwerving door de gemeente van de (vrije) eigendom van de te onteigenen zaak zal leiden, kan een



gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te bevorderen.

Met betrekking tot deze bedenkingen van reclamanten overwegen Wij in het bijzonder als volgt. Uit de beschikbare stukken blijkt dat er al vanaf 2004 met reclamanten wordt onderhandeld over onder meer de verplaatsing van het benzinestation naar een locatie aan de Zuiderzeeweg en over de schadeloosstelling. De gemeente heeft vanaf 30 augustus 2004 verschillende schriftelijke biedingen uitgebracht. Op 30 mei 2005 heeft de gemeente de door haar gedane biedingen verhoogd. Op 8 mei 2006 heeft de gemeente een uiterste bod uitgebracht. Op 13 september 2006 wordt door reclamanten een tegenbod uitgebracht, waarin de vraagprijs wordt verhoogd. Naast de schriftelijke contacten zijn er tevens persoonlijke contacten geweest op 27 december 2004, op 13 december 2006, op 2 april 2007, op 4 mei 2007, op 28 juni 2007 en op 6 september 2007. Uit de beschikbare stukken blijkt dat de inhoudelijke standpunten onveranderd bleven en dat er op grond hiervan na overleg is besloten om een derde deskundige in te schakelen voor een richtinggevend advies. Persoonlijke gesprekken met de deskundige zijn gevoerd op 20 november 2007, op 14 december 2007 en op 5 februari 2008. In het gesprek van 5 februari 2008 is afgesproken dat zowel de gemeente als de reclamanten binnen een maand nadere informatie verschaffen aan de deskundige, waarna bespreking hiervan zou plaatsvinden met de intentie om tot minnelijke overeenstemming te komen. Reclamanten hebben de tot nu toe door de gemeente gedane biedingen van de hand gewezen, omdat zij van mening zijn dat de verplaatsing van het benzinestation economisch niet haalbaar is. Dat de door de gemeente gedane biedingen voor reclamanten om hen moverende redenen niet acceptabel waren, doet naar Ons oordeel niet af aan de pogingen tot serieuze minnelijke verwerving. Nu de gemeente voor de terinzagelegging van het ontwerp deelraadsbesluit met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de stadsdeelraad, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Ten aanzien van de bedenking van reclamanten waarin zij zich erover beklagen dat de gemeente haar bevoegdheid tot onteigening als oneigenlijk middel gebruikt om zodoende de onderhandelingen onder druk te zetten en dat dit in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, verwijzen Wij naar hetgeen Wij in het algemeen onder 'minnelijk overleg' hebben overwogen. De gemeente heeft zich naar Ons oordeel gehouden aan de vereisten die aan het starten van een onteigeningsprocedure zijn verbonden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten waarin zij zich erover beklagen dat de onteigening niet noodzakelijk en ook niet urgent is omdat dit niet uit de terinzage gelegde stukken blijkt, verwijzen Wij naar hetgeen Wij hiervoor onder 'noodzaak en urgentie' hebben overwogen. Aan het urgentievereiste is in het algemeen voldaan indien de gemeente binnen vijf jaar na de datum van dit goedkeuringsbesluit een begin maakt met de uitvoering van het werk waarvoor onteigend is. De gemeente wil in december 2008 een begin maken met de bouw van het nieuwe winkelcentrum. Nu de gemeente heeft aangegeven dat met het werk waarvoor wordt onteigend op korte termijn een begin zal worden gemaakt, overwegen Wij dat de gemeente daarmee binnen de gemeenlijk op vijf jaren te stellen urgentietermijn blijft en dat de voorgenomen onteigening, wat dit aspect betreft, in beginsel gerechtvaardigd is.

Gelet op het bovenstaande kunnen deze bedenkingen er niet toe leiden, dat aan het stadsdeelraadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Overige overwegingen

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden geacht, dat de gemeente de vrije eigendom van de in het besluit van de stadsdeelraad begrepen gronden verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen termen om aan het stadsdeelraadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de stadsdeelraad van Amsterdam-Noord van 23 april 2008, no. 677-A, 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.

19 december 2008

Beatrix

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



Beoordeling

De zinsnede 'De onderhandelingen met de erfpachter en huurder van de bovengenoemde percelen zijn nog steeds in volle gang' in het ontwerpbesluit dient zo te worden gelezen dat de gemeente in eerste instantie met de adviseur van de erfpachter IJdoorn BV, Boer Hartog Hooft (BHH) onderhandelt over een schadeloosstelling inclusief een bedrag voor lege en ontruimde levering van het gedeelte dat adressant huurt. In alle gesprekken die zijn gevoerd met BHH heeft deze gesteld hierover contact te hebben met adressant en is ook een vergoeding opgenomen welke dient als schadeloosstelling voor adressant. BHH heeft op 20 juni 2005, 13 februari, 31 maart en 1 mei 2006 met twee adviseurs van de heer Gopal gesproken, de heren Van Egmond en Van Uunen van het MKB. Op 7 december 2005 is door BHH aan Gopal een mogelijkheid tot vervangende bedrijfsruimte aangeboden. Gopal heeft deze mogelijkheid echter afgewezen.

In de genoemde gesprekken zijn afspraken gemaakt over de bandbreedte van de hoogte van de schadeloosstelling. Op 19 februari 2008 is namens de gemeente schriftelijk een voorstel aan Gopal gedaan voor een schadeloosstelling, omdat Gopal heeft aangegeven geen gebruik meer te maken van de adviseurs van het MKB.

De bezwaren van adressant dat de omzet en resultaten zijn gedaald zijn bezwaren van financiële aard. De Onteigeningswet waarborgt een volledige schadeloosstelling.

Verplaatsing van het bedrijf van adressant naar de locatie aan de Zuiderzeeweg is niet mogelijk, aangezien daar alleen een motorbrandstofverkooppunt en een wasstraat worden gerealiseerd. Ter plaatse van de huidige locatie van adressant wordt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd waar geen automobielbedrijf kan worden gevestigd. Van een ongelijke behandeling is geen sprake. De gemeente is niet verplicht een vervangende locatie aan adressant aan te bieden.

Voor wat betreft de noodzaak en urgentie van de onteigening wordt verwezen naar hetgeen bij adressant IJdoorn BV is gesteld. Het is niet aan de huurder om te stellen dat wellicht de erfpachter IJdoorn BV bereid is tot zelfrealisatie. Ook in geval van minnelijke overeenstemming zal de onteigeningsprocedure worden voorgezet in verband met het eventueel beëindigen van de huurrechten en in verband met eventuele verborgen zakelijke rechten. Zoals eerder vermeld heeft adressant recht op een volledige schadeloosstelling en dit is gewaarborgd in de Onteigeningswet. De gemeente heeft een bedrag gereserveerd voor het schadeloos stellen van de huurder.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:
Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord, 23 april 2008, no. 677-A.

L. Brasz,
Secretaris.

R. Post,
Voorzitter.



Raadsbesluit

De deelraad van Amsterdam-Noord,

Gezien de voordracht met betrekking tot Onteigening Nieuwendam – Noord-Waterlandplein,

Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

1. De beide adressanten in hun zienswijze te ontvangen en deze ongegrond te verklaren;
2. Ter onteigening ten name van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Amsterdam-Noord ingevolge artikel 77, lid 1, onder 1e van de Onteigeningswet aan te wijzen de eigendommen, begrepen in het bestemmingsplan Nieuwendam – Noord-Waterlandplein, op de bij dit besluit behorende grondplankaart met zwarte lijn- en kruisarcering aangeduid en vermeld in de bij dit besluit behorende lijst (onteigeningsplan Nieuwendam – Noord-Waterlandplein);
3. Het dagelijks bestuur te machtigen 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 in de openbare vergadering van de deelraad van het stadsdeel Amsterdam-Noord

*Deelraad stadsdeel Amsterdam-Noord,
M.G.J. Veeger,
griffier.*

*A. M. Martens,
voorzitter.*



**Onteigening ten behoeve van de gedeeltelijke uitvoering van het bestemmingsplan
Nieuwendam – Noord-Waterlandplein, ex art. 77, eerste lid onder 1^e Onteigeningswet.**

Onteigening Nieuwendam – Noord-Waterlandplein

Grond- plan- nummer	Te onteigenen grootte			Van het perceel, bij het kadaster bekend			Sectie	Num- mer	Ten name van	
	ha.	a.	ca.	als	Ter van ha.	grootte a.				ca.
1	15			De Gemeente Amsterdam 4 garages service-garages benzine servicestation wasstraat erf e	15		AL	912	1/1 Eigendom belast met recht van erfpacht: De Gemeente Amsterdam 1/1 Recht van Erfpacht: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BV Automobielbedrijf de IJDOORN te Amsterdam	
2	2	91		Wegen	25	24	02	AL	4495	1/1 De Gemeente Amsterdam