



Besluit van 3 september 2010, nr. 10.002448, tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 18 november 2009, nummer 259/675, 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 7 juni 2010, nr. BJZ 2010015612, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Gelezen de brief van 25 november 2009, dossiernummer C617, van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.4 van de Crisis en herstelwet;

De Raad van State gehoord (advies van 14 juli 2010, no. W08.10.0215/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 13 augustus 2010, nr. BJZ 2010020434, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 18 november 2009, nummer 259/675, 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. 886, 887 en 1232 met grondplannummers 1 t/m 3.

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 gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Amsterdam op 4 juni 2008 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 27 januari 2009 goedgekeurde bestemmingsplan 'Amstelkwartier Binnendijks', verder te noemen: het bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet was goedgekeurd zijn aan het raadsbesluit de volgende voorwaarden verbonden:

- dat niet tot dagvaarding van de rechthebbenden zal worden overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingsplan 'Amstelkwartier Binnendijks' ten aanzien van de in het raadsbesluit onder II opgenomen onroerende zaken;
- het raadsbesluit tot onteigening vervalt, voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Amstelkwartier Binnendijks' wordt onthouden ten aanzien van de in het raadsbesluit onder II opgenomen onroerende zaken.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een stadswijk met 1100 woningen en een onderwijsvoorziening. Daarnaast wordt voorzien in kleinschalige bedrijvigheid en verschillende voorzieningen zoals horeca en detailhandel. Aan de rand van de woonwijk komt aaneengesloten bebouwing vanwege de geluidbelasting van de spoorlijn Amsterdam - Utrecht en de Spaklerweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Korte Ouderkerkerdijk, aan de westzijde door het NUON-terrein, aan de oostzijde door de Spaklerweg en aan de zuidzijde door de toegangsweg naar het NUON-terrein. Het grootste deel van het plangebied wordt ingenomen door het voormalige terrein van Waternet. Tot 2006 waren deze gronden als rioolwaterzuivering in gebruik. De installatie is inmiddels buiten gebruik. In het noordelijk gedeelte is onlangs het nieuwe hoofdkantoor van Waternet in gebruik genomen. Verder zijn in het gebied een schoolgebouw van het Regionaal Opleidingscentrum, een voormalige directeurswoning van de Zuidergasfabriek en het zogenaamde Kroongebouw



gelegen. Dat laatste gebouw is gelegen op grond die in eigendom is van de gemeente en die in erfpacht is uitgegeven. Het ROC en het Kroongebouw zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen woningen. De voormalige directeurswoning krijgt na een grondige renovatie een andere bestemming (horeca-, cultureel en/of maatschappelijke functie). Op de te onteigenen percelen zijn de bestemmingen 'Gemengd 1 en 2 (GD 1 en GD 2)', 'Groen (G)', 'Tuin (T)', 'Verkeer 2 en 3 (V2 en V3)', en 'Wonen 1 en 2 (W1 en W2)' gelegen.

In de door de gemeente Amsterdam voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting en het 'Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier'. Uit het raadsbesluit blijkt dat de door onteigening te verwerven grond bezwaarlijk kan 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 1 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Amsterdam. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 30 november 2009 plaatsgevonden in 'de Volkskrant' en 'Het Parool'. De persoonlijke kennisgeving is geschied bij brief van 25 november 2009.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons bedenkingen naar voren gebracht door de heer mr. J.J. Hoekstra, per brief van 11 januari 2010, namens Pineapple Properties B.V., erfpachter van het perceel met grondplannummer 2, hierna reclamant.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, is reclamant door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan heeft reclamant op 16 februari 2010 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamant acht zichzelf in staat en is bereid de plannen die de gemeente op het perceel wenst te realiseren zelf uit te voeren in de vorm van planuitvoering zoals de gemeente die voor ogen staat. Verder is reclamant van mening dat er onvoldoende pogingen door de gemeente zijn ondernomen om het perceel minnelijk te verwerven.

Wat betreft de door reclamant aangevoerde bedenking dat hij in staat en bereid is de op het perceel gelegen bestemming zelf te realiseren 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 bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf 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 af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die door de gemeente gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan of de bijbehorende voorschriften en/of de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Ten aanzien van deze bedenking overwegen Wij in het bijzonder dat uit de door de gemeente aangehaalde koninklijke besluiten van 16 september 2005 en 18 januari 2008, anders dan reclamant beweert, duidelijk kan worden afgeleid dat een erfpachter niet in staat wordt geacht de op zijn perceel gelegen bestemmingen zelf te kunnen realiseren nu hij geen eigenaar is van het perceel. Om daartoe in staat te worden gesteld is hij afhankelijk van de medewerking van de eigenaar van de grond. In casu is dat de gemeente Amsterdam. Verder overwegen Wij dat reclamant tot op heden geen plannen voor zelfrealisatie bij de gemeente heeft ingediend. In zijn aangevoerde bedenkingen geeft reclamant ook zelf aan dat er, op het moment van het indienen daarvan, nog gewerkt werd aan het concrete bouwplan. De gemeente heeft, indien zij als eigenaar daaraan zou willen meewerken, dan ook tot nu toe niet kunnen beoordelen in hoeverre reclamant daadwerkelijk bereid en in staat is tot zelfrealisatie anders dan dat reclamant dit in verschillende overleggen heeft aangegeven. Daar komt bij dat



reclamant onlangs het huurcontract met haar huurder heeft verlengd tot 31 maart 2016 en een eventuele zelfrealisatie daarom pas, blijkens de brief van reclamant van 14 april 2010, door reclamant idealiter in 2016 zal worden opgestart. Dat strookt echter niet met de door de gemeente voorgestane fasering van de uitvoering in de periode 2011 - 2013, zoals opgenomen op pagina 71 van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier.

Op grond van het voorgaande overwegen Wij dat reclamant zich niet met vrucht kan beroepen op zelfrealisatie.

Ten aanzien van de bedenking van reclamant dat de gemeente onvoldoende serieuze pogingen tot minnelijke verwerving van het voortdurend recht van erfpacht heeft gedaan overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-onteigeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat partijen sinds 2006 met elkaar in overleg zijn over de minnelijke verwerving van het recht van erfpacht van reclamant. In dat overleg is ook de mogelijkheid van zelfrealisatie door reclamant aan de orde gekomen. In april 2009 heeft de gemeente aan reclamant een aanbod gedaan. Het in de brief opgenomen aanbod was een verhoging van een eerder in maart 2009 gedaan bod dat door reclamant was verworpen. Ook het verhoogde aanbod was, zo blijkt uit de brief van reclamant van 23 juni 2009, niet voldoende en werd daarom afgewezen. In de brief van reclamant van 19 maart 2010 wordt nogmaals herhaald dat het aanbod van de gemeente te laag is en dat dit daarom wordt afgewezen. Tot op heden hebben partijen nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamant in minnelijk overleg te komen tot overdracht van zijn recht van erfpacht. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot de vrijwillige overdracht van zijn recht van erfpacht zou leiden, heeft de raad tot onteigening kunnen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. 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 erfpachter 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.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van reclamanten Ons geen aanleiding geven om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden geacht, dat de gemeente de onbelaste eigendom verkrijgt van de in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen percelen. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

Met inachtneming van de onteigeningswet zoals deze luidde voor 31 maart 2010, het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam 18 november 2009, nummer 259/675, goed te keuren.



Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officiële-bekendmakingen.nl).

's-Gravenhage, 3 september 2010

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.C. Huizinga-Heringa*



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 6 oktober 2009,
Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

- I. de adressante Pineapple Properties B.V. in haar zienswijzen te ontvangen en deze ongegrond te verklaren;
- II. ter onteigening ten name van de gemeente Amsterdam ingevolge artikel 77, lid 1, onder 1e van de Onteigeningswet aan te wijzen de eigendommen, begrepen in het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks, op de bij dit besluit behorende grondplankaart met zwarte lijnarcering aangeduid en vermeld in de bij dit besluit behorende lijst (onteigeningsplan Amstelkwartier Binnendijks);
- III. te bepalen, dat:
 - niet tot dagvaarding van de rechthebbenden zal worden overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks ten aanzien van de onder II van dit besluit genoemde onroerende zaken;
 - het raadsbesluit tot onteigening vervalt, voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks 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.

*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 **C 617**
Amstelkwartier Binnendijks ex art. 77, eerste lid onder 1e Onteigeningswet.
Onteigening Amstelkwartier Binnendijks, behorend bij het Raadsbesluit van 18 november 2009

Grond- plannummer	te onteigenen grootte				van het perceel bij het Kadaster bekend				Sectie Nummer	ten name van
	ha.	a.	ca.	als	ha.	a.	ca.	ter grootte van		
De Gemeente Amsterdam										
1		73	57	Onderwijs erf – tuin		73	57	AG 886		Eigendom: Stichting Regionaal Opleidingencentrum van Amsterdam te Amsterdam publiekrechtelijke beperking: Voorkeursrecht Gemeenten
2		53	53	Bedrijfsverzamelgebouw		53	53	AG 887		Eigendom belast met het recht van erfpacht: De gemeente Amsterdam Recht van erfpacht: Pineapple Properties B.V. te Amsterdam publiekrechtelijke beperking: Voorkeursrecht Gemeenten
3		20	16	Wonen erf – tuin		20	16	AG 1232		Eigendom: De gemeente Amsterdam publiekrechtelijke beperking: Besluit op basis van Monumentenwet 1988