



Besluit van 30 augustus 2011 no. 11.002038 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Amsterdam krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan Kop Weespertrekvaart)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, prinses van Oranje-Nassau, enz.enz.enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Amsterdam verzoekt Ons bij besluit van 17 november 2010, nr. 219/470, om ten name van de gemeente Amsterdam over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening in die gemeente.

Op 13 december 2010 hebben burgemeester en wethouders van Amsterdam het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken en gegevens met ingang van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 in de gemeente Amsterdam en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, locatie Rijnstraat 8 te Den Haag, ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Amsterdam voorafgaand daaraan, van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 9 februari 2011 openbaar kennis gegeven in 'Het Parool' en het lokaal verschijnende 'Amsterdams Stadsblad'. Onze minister van Infrastructuur en Milieubeheer (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 9 februari 2011, no. 2414.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit met brief van 8 februari 2011 (kenmerk BJZ 2011036766)toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van Amsterdam betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Kop Weespertrekvaart' van de gemeente Amsterdam, verder te noemen: het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 16 juni 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam en is na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 januari 2011, onherroepelijk van kracht geworden.

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een verouderd en deels ongebruikt randstedelijk bedrijventerrein tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkgebied met groenvoorzieningen.

De in het verzoek begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen 'Wonen-2', 'Groen-1', 'Groen-2', 'Verkeer 2', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zullen deze gronden worden gebruikt voor de bouw van woningen en daar onder gelegen bedrijfsruimten. Daarnaast zullen overeenkomstig de bestemmingen de gronden worden gebruikt voor de aanleg van natte en droge infrastructuur.

De gemeente Amsterdam is eigenares van de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken. Op de gronden die in gebruik zijn bij de Stichting Hells Angels rust gedeeltelijk een recht op een



opstalrecht met betrekking tot het clubhuis van de Stichting. Ter plaatse is voorzien in de bestemmingen 'Groen-1' en 'Verkeer-2'. De raad van Amsterdam wil de ter onteigening voorgedragen gronden door middel van de titelzuiverende werking van de onteigening in vrije eigendom verkrijgen om het bestemmingsplan tijdig te kunnen verwezenlijken.

In de door de gemeente Amsterdam voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en de daarbij behorende regels, toelichtingen en verbeelding.

Met de beperkt zakelijk gerechtigde en overige gebruikers van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Amsterdam minnelijk overleg gevoerd om de gronden vrij in eigendom te verkrijgen. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige overdracht van rechten, heeft de raad van Amsterdam tot zijn verzoek besloten ten einde de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

De aanvang van de werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan ter plaatse van de te onteigenen percelen en perceelsgedeelten is voorzien binnen een periode van vijf jaar na de datum van dit besluit.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp koninklijk besluit zijn bij Ons schriftelijk zienswijzen daartegen naar voren gebracht door mr. H.F.M. Struycken, namens de Stichting Hells Angels Amsterdam, verder te noemen reclamant.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet is reclamant in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Van deze gelegenheid heeft reclamant gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant is eigenaar van een recht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, no. 486, ter grootte van circa 590 m² waarop een clubgebouw is gevestigd en voor het overigegebruiker van de percelen met grondplannummers 1 tot en met 6. In zijn zienswijze stelt reclamant dat hij sinds 1974 van de gemeente Amsterdam een stuk grond in gebruik heeft gekregen van ongeveer 5000 m² zonder dat een verplichting tot teruggave schriftelijk is vastgelegd of mondeling is afgesproken. Ten behoeve van de motorclub van reclamant is in 1974 op het terrein een clubgebouw van ongeveer 500 m² gebouwd. In 1988 heeft de gemeente Amsterdam besloten het clubgebouw om niet aan reclamant over te dragen. De juridische levering heeft nooit plaatsgevonden. De verplichting tot oplevering van een clubgebouw en vestiging van een opstalrecht is vastgelegd in een kort geding vonnis van de president van de rechtbank Amsterdam van 24 juli 1997 en is in 2010 aan de gemeente betekend. In verband met de ontwikkelingen van het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en reclamant en daarbij is afgesproken dat reclamant een clubgebouw op een andere plek binnen het bestemmingsplangebied zou krijgen op een stuk grond van 2000 m².

In mei 2002 is het oude clubgebouw afgebrand en is in overleg met en in opdracht en op kosten van de gemeente een tijdelijk clubgebouw door reclamant neergezet. In 2004 heeft de gemeente Amsterdam de onderhandelingen over het gebouw en de oplevering daarvan geschorst omdat er tegen reclamant een strafzaak zou lopen. Deze strafzaak is in 2007 uitgelopen op een niet-ontvankelijk verklaring van het Openbaar Ministerie. Op 17 juli 2007 heeft de gemeente Amsterdam een ontruimingsprocedure gestart tegen reclamant met betrekking tot het terrein rond het clubgebouw. Volgens uitspraak van de rechtbank en het gerechtshof zou er sprake zijn geweest van een stilzwijgende gebruiksovereenkomst, die niet eerder door de gemeente mocht worden opgezegd dan nadat er een alternatief clubgebouw/terrein zou worden opgeleverd. In reconventie is de gemeente Amsterdam veroordeeld tot betaling van de kosten van oprichting van het tijdelijke clubgebouw. Hierover is een schadestaatprocedure aangehangig gemaakt bij de rechtbank Amsterdam. Momenteel is de kwestie of reclamant zakelijk gerechtigde is van het hele terrein dan wel of er sprake is van bruikleen dan wel of er tussen reclamant en de gemeente een overeenkomst tot stand is gekomen met betrekking tot de levering van een clubgebouw op een stuk terrein van 2000 m². Tegen de uitspraak van het Gerechtshof is cassatie bij de Hoge Raad aangetekend. Op dit moment is het derhalve vooralsnog onder de rechter wat de omvang van het belang van reclamant is.

Reclamant heeft de gemeente Amsterdam voorgesteld tot een vergelijk te komen maar is gestuit op de onwil van de gemeente om te onderhandelen over de omvang van het belang van reclamant. Reclamant heeft voorgesteld na vaststelling van het belang van de stichting dit belang bindend te laten waarderen door 3 makelaars. Reclamant heeft daartoe al een makelaar voorgesteld. Reclamant



heeft eveneens mediation voorgesteld. Dit is door de gemeente zonder motivering en zonder tegenvoorstel geweigerd. Reclamant heeft de gemeente voorgesteld het terrein en het clubgebouw binnen 6 maanden te ontruimen nadat de gemeente volledig groen licht heeft gegeven en heeft zorg gedragen voor de afgifte van alle benodigde vergunningen voor vestiging aan de Schepenbergweg te Amsterdam en onder betaling van een schadeloosstelling voor het clubgebouw van € 450.000,-. De gemeente heeft medegedeeld de medewerking aan de vergunningen te weigeren en heeft om die reden het voorstel niet geaccepteerd. De gemeente wenst voortzetting van alle lopende gerechtelijke procedures. De gemeente heeft geen enkel voorstel gedaan en beperkt zich er toe dwangsommen op te leggen tot afbraak van het tijdelijke clubgebouw en dreiging met tenuitvoerlegging van het arrest van het gerechtshof. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de gemeente de plicht heeft al haar medewerking te verlenen met betrekking tot het verstrekken van alle benodigde vergunningen die reclamant nodig heeft voor het betrekken, verbouwen en exploiteren van een ander clubgebouw ten behoeve van de motorclub binnen de gemeente Amsterdam. Concluderend stelt reclamant dat een onteigeningsprocedure niet aan de orde is zolang de omvang van de rechten en de plichten van reclamant en die van de gemeente rechtens dan wel in der minne niet is vastgesteld. Voorts is een onteigeningsprocedure niet aan de orde, wanneer de gemeente in der minne niet (serieus) heeft geprobeerd tot een oplossing te geraken en alle minnelijke regelingen in de weg staat.

De door reclamant ingediende zienswijzen hebben betrekking op het gevoerde minnelijke overleg en op het in het kader daarvan aanbieden van een vervangende ruimte of perceel. Ten aanzien van minnelijke onderhandelingen 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 het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Er moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij 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 reclamant en de gemeente geruime tijd met elkaar in overleg zijn. Door partijen zijn over en weer aanbiedingen gedaan. Dit overleg is door de jaren heen overschaduwde door allerlei andere kwesties die zich tussen de gemeente en reclamant afspeelden. Daardoor is dit overleg regelmatig van onderwerp en omvang veranderd. Zo is gesproken over de omvang van het recht van opstal en de grond die reclamant in gebruik heeft, de kosten van de bouw van een clubhuis, de waarde van het bestaande clubhuis, het benoemen van taxateurs etc. Wel komt uit de overgelegde stukken naar voren dat zowel door de gemeente als reclamant over en weer aanbiedingen zijn gedaan. Volgens reclamant is de gemeente verplicht vervangende grond aan te bieden. De gemeente is hiertoe echter niet bereid omdat daarvoor onvoldoende politiek en bestuurlijk draagvlak bestaat binnen de gemeente. Tevens verwijst de gemeente in de in het kader van het minnelijk overleg aan reclamant gezonden brief van 30 augustus 2010, kenmerk 2010005666, naar een aantal in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) opgestelde rapporten die aangeven dat er gevaar bestaat dat met door de gemeente te verlenen vergunningen criminele activiteiten worden ontplooid. Ook al zou er een vervangende locatie worden aangeboden dan nog zou reclamant geen activiteiten kunnen ontplooien omdat de benodigde vergunningen niet zullen worden verleend op basis van deze rapporten. Bovendien stelt de gemeente dat zij op grond van de onteigeningswet ook tot niet meer verplicht is dan het aanbieden van een volledige schadeloosstelling.

Ten aanzien hiervan merken Wij op dat de onteigeningswet weliswaar niet de verplichting kent tot het geven van compensatie in de vorm van een vervangende locatie of de aanleg van voorzieningen maar dat een oplossing in die vorm wel aan de orde kan komen in het te voeren minnelijk overleg. De noodzaak van de onteigening (zijnde een ultimum remedium) is immers mede afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. In geval van de realisatie van een bestemming die is gelegen op een bij een vereniging in gebruik zijnde locatie waardoor dat gebruik beëindigd dient te worden, ligt het in de rede dat de mogelijkheid van een vervangende locatie alwaar de vereniging haar activiteiten kan voortzetten, aan de orde komt in het minnelijk overleg. Het voortbestaan van een vereniging kan mede afhankelijk zijn van een voor haar activiteiten geschikte locatie. In het kader van het tussen reclamant en de gemeente gevoerde minnelijk overleg is door de gemeente vanaf het begin meerdere malen aan reclamant medegedeeld dat zij niet bereid is tot het aanbieden van een



vervangende locatie aan reclamant, zelfs niet indien zij die ter beschikking had. De door de gemeente daarvoor gegeven reden dat er politiek en bestuurlijk geen draagvlak is komt Ons, gelet op het voorgaande, niet als onjuist voor. Met betrekking tot de verwijzing naar de in het kader van de Bibob opgestelde rapporten en de daarin opgenomen conclusie dat er gevaar bestaat voor het ontplooiën van criminele activiteiten door reclamant met behulp van door de gemeente verleende vergunningen overwegen Wij dat de afweging of een vergunning aan reclamant verleend kan worden is voorbehouden aan het gemeentebestuur. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 juli 2008 (zaaknummer 200808942) wordt door de rechter overwogen dat reclamant regelmatig in verband wordt gebracht met ernstige strafbare feiten en dat het gemeentebestuur van Amsterdam daarom heeft mogen aannemen dat er gevaar bestond dat de door haar te verlenen vergunningen mede zullen worden gebruikt om strafbare feiten te plegen. Naar Ons oordeel komt ook deze door de gemeente gegeven reden Ons derhalve niet onjuist voor. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente, door zich te beperken tot het aanbieden van volledige schadeloosstelling, onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamanten in minnelijk overleg te komen tot overdracht van hun rechten. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige overdracht van rechten zou leiden, heeft de raad tot onteigening mogen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. 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 eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. 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. In die procedure kan ook de vaststelling van de precieze omvang van de rechten van reclamant aan de orde komen.

Overige overwegingen

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Het moet dan ook in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Amsterdam de vrije eigendom van de ter onteigening voorgedragen onroerende zaken verkrijgt. Overigens is Ons niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Amsterdam tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen.

Beslissing

Met inachtneming van de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 6 juni 2011, no. BJZ 2011046386, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen het verzoek van de raad van Amsterdam van 17 november 2010, nr. 219/470;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 13 december 2010;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 3 augustus 2011, no. 14.11.0208/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 25 augustus 2011 no. BJZ 2011051926, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Kop Weespertrekvaart' van de gemeente Amsterdam, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening (d.d. 3/11/2010, tek.nr. 2010-3088) die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Amsterdam en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.



Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

's-Gravenhage, 30 augustus 2011

BEATRIX

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen.*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN EN/OF BEPERKTE RECHTEN

Verzoekende instantie: Gemeente Amsterdam
Naam onteigeningsplan: Kop Weespertrekvaart

Grondplan nr.	De te onteigenen grootte		Omschrijving volgens kadastrale registratie	Perceels-grootte volgens kadastrale registratie		Kadastrale aanduiding:			Tenaamstelling (zonder adres) volgens de kadastrale registratie met, indien van toepassing, vermelding van het op het perceel rustende rechten	
	ha	a		ca	ha	a	ca	Kad. Gemeente		sectie
1			50	water	44	55	Watergraafsmeer	A	3124	Eigendom: De gemeente Amsterdam
2			6	water	95	35	Watergraafsmeer	A	2984	Eigendom: De gemeente Amsterdam
3	3		64	fabrieken, werkplaats, 2 huizen, kantoor, loodsen, erf	31	25	Amsterdam	AG	89	Eigendom Gemeente Amsterdam Publiekrechtelijke beperking: Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
4			20	bedrijvigheid (nutsvoorziening), terrein (akkerbouw)	20		Amsterdam	AG	486	Eigendom Gemeente Amsterdam Publiekrechtelijke beperking: Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
5	12	93		wegen	6	62	11 Amsterdam	AG	1442	Eigendom Gemeente Amsterdam Publiekrechtelijke beperking: Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
6	28	38		wonen met bedrijvigheid, erf – tuin	64	70	Amsterdam	AG	485	Eigendom Gemeente Amsterdam Publiekrechtelijke beperking: Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Behorend bij het koninklijk besluit van 30 augustus, no. 11.002038.