



Besluit van 4 september 2017, nr. 2017001448 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel krachtens artikel 72a van de onteigeningswet (onteigening voor de verbreding en het ondergronds leggen van de rijksweg A10 ter hoogte van het centrumgebied van de Zuidas en voor de reconstructie van gedeelten van de rijkswegen A2, A4 en A10 en knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel (project Zuidasdok), met bijkomende werken, in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge artikel 72a, eerste lid, van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken en kanalen, alsmede daarop rustende zakelijke rechten. Daaronder wordt mede begrepen werken ter uitvoering van een tracébesluit als bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de Tracéwet.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De Minister van Infrastructuur en Milieu (hierna: verzoeker) heeft Ons bij brief van 5 januari 2017, kenmerk RWS-2016/466, verzocht om ten name van de Staat over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel.

De onteigening wordt verzocht om de verbreding en het ondergronds leggen mogelijk te maken van de Rijksweg A10 ter hoogte van het centrumgebied van de Zuidas alsmede de reconstructie van gedeelten van de rijkswegen A2, A4 en A10 en de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel, vanaf de kruising A4-Johan Huizingalaan (A4 km. 1,235) en kruising A10-Vlaardingenlaan (A10 km. 22,110) tot en met de A2 ten noorden en zuiden van het knooppunt Amstel (Nieuwe Utrechtseweg A2 km. 16,070 en richting Utrecht A2 km. 32,295) en de A10 ten oosten van het knooppunt Amstel (Ringweg Zuid A10

km. 15,100), met bijkomende werken, in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel.

Bij brief van 6 juni 2017, kenmerk RWS2107/23733, heeft de verzoeker Ons te kennen gegeven dat hij de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 4.1 en 4.2 niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. De bij dit besluit behorende lijst is dienovereenkomstig aangepast.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel. Voor de realisering van het werk in deze gemeenten heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu, in overeenstemming met de Staatssecretaris van Economische Zaken, op 18 maart 2016 het Tracébesluit A4 Zuidasdok vastgesteld. Dit besluit heeft van 12 mei 2016 tot en met 23 juni 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn beroepen ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij tussenuitspraak van 26 april 2017, nrs. 201603613/1/R6 en 201603945/1/R6, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze beroepen gedeeltelijk niet-ontvankelijk en gedeeltelijk ongegrond en de Minister van Infrastructuur en Milieu opgedragen om de in deze uitspraak en in de rechtsoverweging 89 in samenhang met de rechtsoverwegingen 52 en 60 omschreven gebreken te herstellen.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 63, 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 63 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 8 maart 2017 tot en met 18 april 2017 in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.



Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in weekblad De Echo Zuid en het weekblad voor Ouder-Amstel van 1 maart 2017 en in de Staatscourant van 1 maart 2017, nr. 10000.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De Zuidas in Amsterdam ontwikkelt zich tot internationale toplocatie voor wonen en werken in de metropoolregio Amsterdam. De uitstekende bereikbaarheid, kwalitatief hoogwaardige omgeving en economische aantrekkingskracht van Amsterdam vormen de grondslagen voor een succesvolle ontwikkeling. Daarmee wordt de internationale concurrentiekracht vergroot en de economische positie van Nederland in Europa en de rest van de wereld versterkt. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; Ministerie van Infrastructuur en Ruimte, maart 2012) is de ontwikkeling van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt door het rijk samen met andere overheden aangemerkt als gebiedsontwikkeling van nationaal belang.

Op en rond de Zuidas doen zich verschillende knelpunten en problemen voor. De rijksweg A10 Zuid (hierna: A10 Zuid) doorsnijdt de Zuidas. Tussen de rijbanen van deze weg ligt het station Amsterdam Zuid met diverse trein- en metropolen. Op de A10 Zuid is sprake van problematische doorstroming van het verkeer tussen de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel. Deze doorstroming zal door de groei van het verkeer in de periode na 2020 en zonder maatregelen verder verslechteren. Het station Amsterdam Zuid moet daarnaast fors worden uitgebreid om de groei van het openbaar vervoer op te vangen. De ruimte daarvoor is echter beperkt door de ligging tussen de rijbanen van de A10 Zuid. De infrastructuurbundel, die bestaat uit de rijbanen van de A10 Zuid en de trein- en metropolen met het station Amsterdam Zuid, belemmert tevens de realisatie van een (centrum)klimaat in de Zuidas. Tot slot zorgt deze bundel in de aangrenzende gebieden van de Zuidas voor toename van de geluidhinder en een sterke vermindering van de externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Met het project Zuidasdok trachten het Rijk, ProRail en de gemeente Amsterdam de geschetste problemen op te lossen. Hierbij wordt de A10 Zuid in hoofdzaak verbreed van 2x3 rijstroken naar 2x6 rijstroken. Het doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer wordt daarbij gescheiden en de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel worden met aansluitende rijksweggedeelten (A2, A4 en A10) aangepast. Ter hoogte van het centrum van de Zuidas wordt de A10 Zuid in twee tunnels aangelegd. Daardoor ontstaat ruimte om het station Amsterdam Zuid uit te breiden. De aanleg van de tunnel zorgt ook voor verbetering van de luchtkwaliteit en vermindering van de geluidsbelasting ter hoogte van het centrum van de Zuidas. Op deze wijze kan de Zuidas zich verder ontwikkelen tot een duurzaam gemengd stedelijk centrum voor wonen, werken en voorzieningen en kan de bereikbaarheid van de Zuidas en het noordelijk deel van de Randstad worden gewaarborgd.

De voorgenomen onteigening heeft betrekking op dat deel van het project dat ziet op de verbreding en ondertunneling van de A10 Zuid en de aanpassing van de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel en gedeelten van de A2, A4 en A10. De uitbreiding van het station en de stedelijke ontwikkeling van de Zuidas vallen hier buiten.

Om de werken en werkzaamheden tijdig te kunnen realiseren wenst de Staat (Infrastructuur en Milieu) de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, van de onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voornamelijk niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de Staat een verzoek ingediend tot aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken, om de tijdige verwezenlijking van het plan van het werk zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat voorlopige gunning van de opdracht voor de uitvoering van het werk (hoofdbouwcontract) heeft plaatsgevonden op 19 januari 2017. Begin 2017 is ook gestart met de voorbereidende werkzaamheden, waaronder het verleggen van kabels en leidingen. Eind 2017 zal daadwerkelijk met de realisering van het werk worden gestart.



Realisering zal in verschillende fasen plaatsvinden, het gehele werk dient in 2027 gereed te zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienschijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen, zijn daarover zienschijzen naar voren gebracht door:

1. de Vereniging van Eigenaars Zuidcirkel Pilotenstraat, eigenares van de onroerende zaak met de grondplannummers 4.1 en 4.2, verder te noemen: reclamante 1;
2. de afzonderlijke leden (appartementsgerechtigden) van de Vereniging van Eigenaars Zuidcirkel Pilotenstraat, te weten:
 - a. Arik Onroerend Goed B.V., houder van de appartementenrechten A2, A3, A24 en A25;
 - b. L. Bijl, houder van de appartementenrechten A16 en A47;
 - c. Sandra Bron Holding B.V., houder van de appartementenrechten A20, A33, A40 en A41;
 - d. R.P. Bugter en S.G.J.M. Matton, mede namens de vennootschap onder firma V.O.F. Chem-Dry, houders van de appartementenrechten A9 en A32;
 - e. F.O. Holding B.V., houder van de appartementenrechten A7 en A39;
 - f. R.N.R.C. Frazão en A.R.G. de Oliveira Frazão, houders van de appartementenrechten A17, A52 en A53;
 - g. Beheermaatschappij Groenen II B.V., houder van de appartementenrechten A18 en A35;
 - h. P.T. Halbertsma Holding B.V., houder van de appartementenrechten A5 en A48;
 - i. Jungen B.V., houder van de appartementenrechten A8 en A31;
 - j. Koldewey Holding B.V., houder van de appartementenrechten A19 en A36;
 - k. Mirukatijn Holding B.V., houder van de appartementenrechten A14, A21 en A27;
 - l. Possen Mode voor Mannen B.V., houder van de appartementenrechten A11 en A34;
 - m. Roos Automatisering B.V., houder van de appartementenrechten A15 en A46;
 - n. A.L. Szakály, houder van de appartementenrechten A13 en A28 en
 - o. M.H. Vayani, houder van de appartementenrechten A1, A4, A6, A22, A23 en A49;
 - p. Lukas van den Heuvel Holding B.V., houder van de appartementenrechten A12 en A26;
 - q. SinoVita B.V., houder van de appartementenrechten A10, A50 en A51, verder te noemen: reclamanten 2a tot en met 2q.
3. REI Netherlands Amstelveenseweg B.V., gerechtigde met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 7, verder te noemen: reclamante 3 en
4. Commerz Real Investmentgesellschaft Mbh, gerechtigde met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 12, 13 en 14, verder te noemen: reclamante 4.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 3 mei 2017 te Amsterdam gehouden hoorzitting.

Overwegingen naar aanleiding van de zienschijzen

De reclamanten 1 en 2a tot en met 2q hebben via hun gemachtigde afzonderlijke zienschijzen naar voren gebracht. Reclamante 2q heeft ook zelfstandig een zienschijze ingediend.

Bij eerdergenoemde brief van 6 juni 2017, kenmerk RWS2107/23733, heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat hij op dit moment de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak die in eigendom is bij reclamante 1 en ten aanzien waarvan reclamanten 2a tot en met 2q gerechtigden zijn om hem moverende redenen niet wil doorzetten. Omdat hiermee de noodzaak van onteigening van de onroerende zaak van reclamanten is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Om die reden overwegen Wij dat de zienschijzen van genoemde reclamanten thans geen verdere bespreking behoeven.

Reclamante 3 brengt in haar zienschijze het volgende naar voren.

1. Het minnelijk overleg is niet gevoerd conform de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat van 16 januari 2016 (hierna: de Handreiking). Reclamante merkt op dat zij gekwalificeerd kan worden als zakelijk gerechtigde. De Handreiking geeft aan dat de verzoeker dan in eerste aanleg overleg moet voeren met de eigenaar van de te onteigenen onroerende zaak, waarbij moet worden bezien of er een afspraak kan worden gemaakt over het opleveren van de zaak vrij van alle rechten. Ten behoeve daarvan zal de eigenaar contact moeten opnemen met de zakelijk gerechtigde. Verzoeker heeft zich niet aan deze dwingend in de Handreiking voorgeschreven "marsroute" gehouden. Voor zover reclamante bekend heeft verzoeker namelijk geen minnelijk overleg met de gemeente Amsterdam als eigenaar van de onroerende zaak gevoerd. Zou verzoeker dat wel hebben gedaan dan zou de gemeente reclamante hebben benaderd om te bezien onder welke voorwaarden afstand kan worden gedaan van het recht van erfpacht van reclamante.

2. Het aanbod dat verzoeker heeft gedaan bevat niet alle schadeposten. Verzoeker heeft reclamante bij brief van 1 augustus 2016 een aanbod gedaan. Daarin erkent verzoeker dat het bod geen bedrag bevat voor de kosten voor de aanpassing van de afzuiginstallatie in de garage van het gebouw van reclamante omdat die nog niet bekend zouden zijn. Reclamante vraagt zich af waarom er geen aanname met betrekking tot deze kosten is gedaan. Daarvoor was tijd gelet op het feit dat de taxatiecommissie de onroerende zaak op 13 oktober 2015 heeft opgenomen en de administratieve procedure in 2017 is gestart. Reclamante wijst er bovendien op dat de taxatie onvoldoende actueel is. De taxatiecommissie zal kort na 13 oktober 2015 een rapport hebben opgesteld, vervolgens heeft verzoeker tot augustus 2016 gewacht met het aanbod. Nu de vastgoedmarkt tussen oktober 2015 en augustus 2016 is aangetrokken kan niet worden gesteld dat verzoeker een serieuze poging heeft gedaan om het erfpachtrecht van reclamant minnelijk te verwerven.
3. Het aanbod van verzoeker was onvoldoende onvoorwaardelijk. Verzoeker heeft een zijn aanbod gedaan onder voorbehoud van goedkeuring van hogehand. Onduidelijk is wie de goedkeuring moet verlenen. De goedkeuring kon niet zien op het fiat van de Minister omdat de brief namens deze is verzonden. Wie nu ten opzichte van de Minister precies "van hogehand" is, is reclamante niet duidelijk.
4. Er is onvoldoende inzicht geboden in de voorgenomen wijze van planuitvoering. In ieder geval voldoet de wijze waarop verzoeker dat inzicht verschaft niet aan het gestelde in de Handreiking. Inzicht in de wijze van planuitvoering is van belang met het oog op het eventueel voeren van het zelfrealisatieverweer en voor het doen van een concreet aanbod. Verzoeker geeft echter niet precies aan hoe het werk zal worden uitgevoerd. Reclamante wijst hier op de het gestelde op pagina 6 en 7 van de zakelijke beschrijving die met de overige onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen. Hierin wordt verwezen naar het marktbeleid, waarbij geldt dat het ontwerp van het werk als gevolg van de wijze van aanbesteding wijzigingen kan ondergaan, en op de zogeheten uitmeet- en flexibiliteitsbepaling zoals die is opgenomen in artikel 15 van het tracébesluit. Verzoeker geeft hiermee aan dat hij ervoor gekozen heeft om slechts globaal aan te geven op welke wijze het werk zal worden gerealiseerd. Hier is geen rechtvaardiging voor nu de zakelijke beschrijving dateert van 1 februari 2017 terwijl de (voorlopige) gunning volgens die beschrijving op 19 januari 2017 heeft plaatsgevonden. Op het moment dat de beschrijving werd gefinaliseerd was de specifieke wijze van uitvoering dus al bekend.

De zienswijze van reclamante 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Wij delen niet de zienswijze van reclamante dat verzoeker in dit geval heeft gehandeld in strijd met de genoemde Handreiking door niet, in eerste aanleg, minnelijk overleg te voeren met de eigenaar van de onroerende zaak, zijnde de gemeente Amsterdam. Zoals uit de Handreiking blijkt rust op de verzoeker weliswaar in beginsel de plicht om eerst overleg met de eigenaar te voeren maar daarbij geldt dat het belang van een derde gerechtigde op een te onteigenen onroerende zaak met zich kan brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. Het staat de verzoeker echter vrij om, naast de eigenaar, eveneens de derde gerechtigde te benaderen. Daartoe is, aldus opnieuw de Handreiking in ieder geval aanleiding indien de verzoeker met de eigenaar van de onroerende zaak geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij opleveren van die zaak.

Het voorgaande in aanmerking nemend merken Wij op dat Ons uit de overgelegde stukken, waaronder het logboek van het door verzoeker met de gemeente Amsterdam gevoerde overleg, gebleken is dat verzoeker de gemeente Amsterdam bij brief van 28 juli 2016 een aanbod heeft gedaan voor de aankoop van het gedeelte dat nodig is van de onroerende zaak met grondplannummer 7. Uit de overgelegde stukken blijkt dat verzoeker met de gemeente in het kader van het minnelijk overleg geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij opleveren van de onroerende zaak. Veeleer blijkt uit de stukken dat de gemeente Amsterdam het minnelijk overleg over de verwerving heeft afgehouden en niet of vrijwel niet heeft gereageerd op de bieding van verzoeker. Verzoeker heeft dan ook geen afspraak met de gemeente kunnen maken over de overdracht van de eigendom van het benodigde gedeelte vrij van huur of gebruik en heeft naar Ons oordeel juist en in lijn met de Handreiking gehandeld door ook in overleg te treden met reclamante en haar een aanbod te doen.

Ad 2.

De stelling dat het aanbod van verzoeker niet alle schadeposten omvat nu daarbij geen bedrag is geboden voor de aanpassing van de afzuiginstallatie in de garage van het pand van reclamante is in hoofdzaak financieel van aard. Wij merken op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn onroerende zaak lijdt. De hoogte van de schadeloosstelling staat Ons in het kader van de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in het kader van



de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Wij merken op dat in de administratieve onteigeningsprocedure evenmin wordt getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over verwerving van de voor het werk benodigde gronden bezien worden. In dat verband overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken blijkt dat verzoeker reclamante, op basis van een advies van de ingestelde taxatiecommissie, bij brief van 1 augustus 2016 een aanbod tot schadeloosstelling heeft gedaan. In dat bod zijn volgens de brief alle vergoedingen hoe ook genaamd begrepen, behalve de aanpassingskosten van de parkeergarage en een eventuele bijdrage voor de kosten van deskundige bijstand. Verzoeker merkt in de brief op, dat hij van mening is dat hij reclamante hiermee een passende schadeloosstelling heeft geboden waarover uiteraard onderhandeld kan worden aangezien de kosten voor een afzuiginstallatie aan de noordzijde van de garage nog niet bekend zijn.

Het voorgaande leidt Ons niet tot de conclusie dat verzoeker voorafgaand aan de indiening van het verzoek om onteigening geen of onvoldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om het erfpachtrecht van reclamante via minnelijke weg te verwerven. Met betrekking tot de stelling dat verzoeker bij het bod op z'n minst een aanneming had kunnen doen wat betreft de kosten voor de aanpassing van de afzuiginstallatie overwegen Wij dat uit de stukken blijkt dat uit wordt gegaan van eventuele kosten voor de aanpassing van de bedoelde installatie. De taxatiecommissie heeft deze kosten dan ook als PM-post in haar taxatienotitie opgenomen. Of en in welke mate bedoelde kosten inderdaad gemaakt zullen moeten worden staat niet vast. Door het uitblijven van een (inhoudelijke) reactie van reclamante op de bieding van verzoeker, ook na rappel van de kant van verzoeker, hebben partijen in ieder geval tot begin januari 2017 geen (inhoudelijk) overleg gevoerd of kunnen voeren over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Gelet daarop heeft verzoeker naar Ons oordeel, ook in aanmerking nemend zijn eigen op de urgentie van de aanleg van het werk toegespitste planning, op 5 januari 2017 over kunnen gaan tot de indiening van het verzoek om onteigening. Het gestelde over de bieding van verzoeker en het uitblijven van een (inhoudelijke) reactie van reclamante daarop in aanmerking nemend, zien Wij geen aanleiding om te oordelen dat zowel de bieding van verzoeker als de daaraan ten grondslag liggende taxatie als onvoldoende actueel moet worden aangemerkt.

Uit de stukken blijkt dat partijen na de indiening van het verzoek wel tot overleg en correspondentie zijn gekomen, onder meer over de schadeloosstelling. Wij merken op dat dit overleg met reclamante dient te worden voortgezet, in welk kader ook de hoogte van de kosten voor de aanpassing van de afzuiginstallatie nader aan de orde zal moeten komen. Dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet vooraf dient te gaan aan de start van de gerechtelijke onteigeningsprocedure zal wellicht alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

Ad 3.

In de stelling dat het aanbod van verzoeker onvoldoende onvoorwaardelijk is nu dat bod onder voorbehoud van goedkeuring door hogerhand is gedaan zien Wij geen aanleiding om te komen tot de afwijzing van het verzoek om onteigening. Wij merken op dat het opnemen van een dergelijk voorbehoud gebruikelijk is bij onderhandelingen met een overheidspartij. Verzoeker dient de onderhandelingen met partijen immers te voeren volgens de daarop van toepassing zijnde voorschriften. Dit houdt in dat de resultaten van gevoerde onderhandelingen binnen de organisatie van de verzoeker om onteigening ter goedkeuring aan hogerhand moeten worden voorgelegd. Een dergelijk aanbod betekent echter geenszins, dat de aanbiddingen van de verzoeker om onteigening niet als serieus en concreet moeten worden beschouwd. Dat het reclamante niet duidelijk is wie er precies de goedkeuring dient te verlenen maakt dat niet anders.

Ad 4.

Wij delen niet de visie van reclamante dat de verzoeker onvoldoende inzicht heeft verschaft in de voorgenomen wijze van planuitvoering en dat de wijze waarop dat inzicht is verschaft niet voldoet aan het gestelde in de Handreiking. In dit verband overwegen Wij het volgende.

Reclamante merkt terecht op dat op pagina 6 en 7 van de zakelijke beschrijving bij de onteigeningsstukken wordt verwezen naar het marktbeleid van verzoeker, waarbij geldt dat het ontwerp van het werk als gevolg van de wijze van aanbesteding wijzigingen kan ondergaan, en op de zogeheten uitmeet- en flexibiliteitsbepaling zoals die is opgenomen in artikel 15 van het tracébesluit. Wij kunnen reclamante echter niet volgen in haar stelling dat de verzoeker heeft nagelaten om in het onteigeningsverzoek en de bijbehorende stukken aan te geven hoe het werk precies zal worden gerealiseerd. In dit verband overwegen Wij dat verzoeker bij zijn verzoek zowel situatie-, dwarsprofiel-als grondtekeningen heeft overgelegd. De tekeningen zijn opgesteld conform het gestelde in de Handreiking en



door de gekozen schaalgrootte verschaffen de tekeningen onder meer voldoende inzicht in de wijze waarop het werk ter plaatse van het kantoorgebouw van reclamante zal worden uitgevoerd.

Uit de overgelegde stukken, met name uit de situatietekening en dwarsprofieltekening, blijkt dat ter plaatse van bedoeld kantoorgebouw een parallelbaan zal worden aangelegd naast de bestaande rijksweg A10, waardoor ook de langs het gebouw lopende busbaan (HOV-afrit), die aansluit op de even verderop gelegen Amstelveenseweg, iets verschuift. Een en ander is ook namens verzoeker toegelicht in de hoorzitting, waarbij tevens is gesteld dat de grens van het tracébesluit niet wordt overschreden en dat het ruimtebeslag zoals dat in dat besluit is vastgelegd niet zal wijzigen. De aanleg van de parallelbaan en de verschuiving van de busbaan leiden ertoe dat het in de onderhavige procedure betrokken gedeelte van de onroerende zaak waarop reclamante een recht van erfpacht heeft noodzakelijk is.

Voor zover reclamante nog stelt dat de wijze van planuitvoering juist in dit verband van belang is met het oog het eventueel te voeren zelfrealisatieverweer merken Wij op, dat het in dit geval gaat om de realisering van openbare wegen. Zelfrealisatie van een openbare weg is volgens vaste kroonjurisprudentie niet aan de orde. In gelijke zin hebben Wij overwogen in Ons besluit van 23 april 2015, nr. 201500739 (Stcrt. 27 mei 2015, nr. 13254).

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 4 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Het ter inzage gelegde ontwerpbesluit is niet toegespitst op het concrete geval maar betreft louter een modelbesluit. Dit is in strijd met de (strekking van de) onteigeningswet en de Awb en in strijd met het formele en materiële zorgvuldigheidsbeginsel. Reclamante treft in het ontwerpbesluit geen enkele overweging aan die specifiek betrekking heeft op de voorgenomen onteigening van haar gronden. Daarmee wordt reclamante een belangrijk rechtsbeschermingsmoment ontnomen, terwijl in onteigeningszaken vaststaat dat het uiteindelijk te nemen besluit, dat in niets meer zal lijken op het "model" dat in ontwerp ter inzage is gelegd, niet vatbaar is voor bestuursrechtelijke rechtsbeschermingsprocedures. Voorts wekt de gehanteerde werkwijze de indruk dat het onteigeningsbesluit hoe dan ook zal worden genomen. Het ontwerpbesluit houdt immers in dat het verzoek zal worden toegezonden.
2. Reclamante meent dat er geen noodzaak bestaat om haar rechten mee te nemen in de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure nu zij op 7 september 2016 met verzoeker (de Staat der Nederlanden) een overeenkomst heeft gesloten. Dat de overeenkomst twee opschortende voorwaarden bevat kan daaraan niet afdoen. Verzoeker is hiermee welbewust akkoord gegaan en heeft het risico aanvaard dat de opschortende voorwaarden niet, of niet tijdig naar zijn zin, in vervulling gaan. Dat verder onder meer in artikel 17, zevende lid, van de overeenkomst is opgenomen dat "partijen zich realiseren dat de koper parallel een onteigeningsprocedure zal doorlopen tot het moment dat aan de opschortende voorwaarde is voldaan" doet evenmin af aan het ontbreken van de noodzaak. Reclamante is van mening dat verzoeker niet meer de bevoegdheid heeft om te besluiten tot onteigening over te gaan. Verzoeker is gebonden aan de overeenkomst, zal het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden hebben af te wachten en zal reclamante zo nodig op nakoming van de overeenkomst kunnen aanspreken. Reclamante is van mening dat de overweging zoals opgenomen in het koninklijk besluit van 21 januari 2014, nr. 2014000132, namelijk "dat blijkens de onteigeningspraktijk het bereiken van een grote mate van overeenstemming niet in alle gevallen leidt tot een probleemloze eigendomsoverdracht" in dit geval niet op gaat. In het geval van reclamante is de situatie anders. In de eerste plaats is er sprake van een door beide partijen bevoegdlijk ondertekende en perfecte overeenkomst waarin verzoeker uitdrukkelijk akkoord is gegaan met een tweetal opschortende voorwaarden. In de tweede plaats geldt op grond van het positieve onteigeningsrecht het adagium van onteigening als ultimum remedium.

De zienswijze van reclamante 4 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Met betrekking tot het betoog over de inhoud en concreetheid van het ontwerpbesluit wijzen Wij op hetgeen Wij eerder hebben overwogen in Onze besluiten van 19 mei 2016, nr. 2016000834 (Stcrt. 27 juni 2016, nr. 29249), 15 maart 2010, nr. 10.000658 (Stcrt. 9 april 2010, nr. 5605) en 14 november 2014, nr. 2014002189, (Stc. 12 december 2014, nr. 34042). Zoals Wij in deze besluiten hebben overwogen, wordt in een ontwerpbesluit tot aanwijzing ter onteigening dat overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb ter inzage wordt gelegd in beginsel niet uitdrukkelijk aandacht besteed aan individuele belanghebbenden. Het ontwerpbesluit dient ertoe voor belanghebbenden duidelijk te maken welke instantie ten behoeve van welk project om aanwijzing ter onteigening heeft verzocht. Tevens wordt in het



ontwerpbesluit inzicht gegeven in de aan het algemeen belang ontleende overwegingen die aan het project ten grondslag liggen alsook over de voortgang van de planologische inpassing ervan. Met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, waarin het voornemen tot aanwijzing ter onteigening is vervat, wordt tot uitdrukking gebracht dat er naar Ons oordeel niet op voorhand termen aanwezig zijn die tot afwijzing van het verzoek om onteigening dienen te leiden en dat er dus ook geen sprake is van een onevenredige benadeling van enige belanghebbende door de voorgenomen onteigening. Indien een belanghebbende van mening is dat het voornemen tot aanwijzing ter onteigening op onjuiste gronden berust, staat hem de mogelijkheid open hiertegen schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. In het bijzonder met betrekking tot de door reclamante aan de orde gestelde belangenafweging merken Wij op dat deze afweging in abstracto reeds in de onteigeningswet zelf is gemaakt doordat deze wet nauwkeurig aangeeft in welke gevallen en onder welke voorwaarden onteigening kan plaatsvinden en met name voorschrijft dat de onteigende aanspraak heeft op volledige schadevergoeding. Waar het gaat om de situering van het werk vindt de afweging van belangen plaats in de planologische procedure. Hieruit volgt dat de door Ons, mede in het licht van artikel 3:4 Awb, te verrichten belangenafweging in beginsel opgaat in toetsing aan de door de onteigeningswet gestelde en in de jurisprudentie uitgewerkte voorwaarden. Wij merken hier nog op, dat de consequentie van de benadering van reclamante is, dat Wij reeds in het ontwerpbesluit zouden moeten ingaan op het met alle in de onteigening betrokken rechthebbenden gevoerde overleg en op de overigens bij rechthebbenden levende bezwaren tegen de voorgenomen onteigening. De verplichting daartoe valt naar Ons oordeel niet af te leiden uit de Awb en de wetsgeschiedenis van de totstandkoming van de Afdeling 3.4-procedure. Afgezien daarvan zijn Wij van mening dat er (op basis overigens van bestendig Kroonbeleid), een voldoende concreet ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, op basis waarvan reclamante inhoudelijk heeft kunnen reageren. Van het ontnemen van een rechtsbeschermingsmoment voor belanghebbenden is naar Ons oordeel geen sprake. Weliswaar staat tegen het koninklijk besluit, naar reclamante ook terecht stelt, geen bestuursrechtelijke rechtsbeschermingsprocedure open, maar dit laat onverlet dat de burgerlijke rechter ingevolge de jurisprudentie van de Hoge Raad op grond van artikel 6, eerste lid, van het EVRM is gehouden om tot toetsing van de onteigeningstitel op haar rechtmatigheid over te gaan, ook buiten de hem in de onteigeningswet opgedragen taak. Op basis van het voorgaande kan naar Ons oordeel niet worden geoordeeld dat de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet, ofwel niet correct is gevolgd.

Ad 2.

Wij kunnen reclamante niet volgen in haar stelling dat er geen belang bestaat bij het meenemen van haar rechten in de onderhavige procedure nu zij met de verzoeker om onteigening een overeenkomst heeft gesloten. Uit de door reclamante overgelegde overeenkomst en in het bijzonder uit artikel 17, eerste lid, blijkt dat verzoeker en reclamante de overeenkomst zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat laatstgenoemde een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe parkeergarage verkrijgt en dat de gemeente Amsterdam reclamante een gedeelte levert van een bij verzoeker en reclamante genoegzaam bekend deel van een nader genoemd perceel. In het zesde lid van artikel 17 van de overeenkomst is bepaald dat partijen zich realiseren dat verzoeker het verkochte in beginsel uiterlijk op 31 maart 2018 nodig heeft voor de realisatie van het Project Zuidasdok en dat in verband met de in het eerste lid van artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden parallel een onteigeningstraject zal worden doorlopen tot het moment dat aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

Daargelaten de omstandigheid dat reclamante door ondertekening van de overeenkomst heeft ingestemd met het bepaalde in artikel 17, zesde lid, van de overeenkomst merken Wij op, dat uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken dat aan de in het eerste lid van dat artikel genoemde en hiervoor weergegeven opschortende voorwaarden nog niet is voldaan. Onderkend moet daarom worden dat van de juridische levering van de van reclamante benodigde onroerende zaken met de grondplannummers 12, 13 en 14 (nog) geen sprake is. Verzoeker kan derhalve nog niet beschikken over deze voor de realisering van het werk van reclamante benodigde onroerende zaken. In aanmerking nemend het belang van verzoeker bij de tijdige realisering van het werk moet naar Ons oordeel daarom worden geconcludeerd dat de noodzaak en urgentie van de onteigening aanwezig is.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het overgelegde plan van het werk niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid noodzakelijk worden geacht, dat de Staat (het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.



Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de Staat tot het nemen van een besluit krachtens artikel 72a van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 16 juni 2017, nr. RWS-2017/24047, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van de Minister van Infrastructuur en Milieu bij brief van 5 januari 2017, kenmerk RWS-2016/466;

gelezen de brief van verzoeker van 6 juni 2017, kenmerk RWS2107/23733; de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 9 augustus 2017, no. W14.17.0174/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu 28 augustus 2017, nr. RWS-2017/33222, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de verbreding en het ondergronds leggen van de Rijksweg A10 ter hoogte van het centrumgebied van de Zuidas alsmede de reconstructie van gedeelten van de rijkswegen A2, A4 en A10 en de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel, vanaf de kruising A4-Johan Huizingalaan (A4 km. 1,235) en kruising A10-Vlaardingenlaan (A10 km. 22,110) tot en met de A2 ten noorden en zuiden van het knooppunt Amstel (Nieuwe Utrechtseweg A2 km. 16,070 en richting Utrecht A2 km. 32,295) en de A10 ten oosten van het knooppunt Amstel (Ringweg Zuid A10 km. 15,100), met bijkomende werken, in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel, ten name van de Staat ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben 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.

Wassenaar, 4 september 2017

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Zuidasdok
VERZOEKENDE INSTANTIE: Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Sloten (N.H.) Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1.1	0	05	15	Wonen Erf – Tuin	12	69	38	F 3101	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
1.2	0	36	55		voorlopig				
1.3	0	40	56						
6.1	0	01	85	Cultuur Parken – Plantsoenen	1	32	20	F 2654	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
6.2	0	11	59						
6.3	0	02	41						

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Amsterdam Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
2	0	00	61	Water	0	09	50	AD 687	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: watersport vereniging "amsterdam", Amsterdam.
3	0	01	11	Water	0	71	50	AD 689	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: watersport vereniging "amsterdam", Amsterdam.
7	0	05	97	Bedrijvigheid (Kantoor) Erf-Tuin	0	88	60	AD 674	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: REI Netherlands Amstelveenseweg BV, Schiphol, zetel: 's-Gravenhage.
8	0	00	26	Bedrijvigheid (Kantoor) Erf-Tuin	0	71	05	AB 2380	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: Axa Investment Managers Deutschland Gesellschaft Mit Beschränkter Haftung, Keulen, Bondsrepubliek Duitsland.
10.1	1	34	13	Wonen Erf-Tuin	8	61	58	AK 4843	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
10.2	0	21	39		voorlopig				
11.1	0	03	45	Wonen Erf-Tuin	2	65	47	AK 4846	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
11.2	0	01	05		voorlopig				
11.3	0	02	20						
11.4	0	05	35						
12	geheel			Parkeren Parkeren	0	14	40	AB 2137 overgegaan in	Eigendom belast met erfpacht: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's Gravenhage. Erfpacht: Vereniging Van Eigenaars parkeergarage Atrium Te Amsterdam, Amsterdam.
				Parkeren				AB 2139 A1	Eigendom belast met erfpacht: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's Gravenhage. Erfpacht: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden-Erbenheim, Bondsrepubliek Duitsland
				Parkeren				AB 2139 A2	Eigendom: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's Gravenhage.
13	0	00	97	Bedrijvigheid (Kantoor) Wegen	0	31	69	AB 2092	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden-Erbenheim, Bondsrepubliek Duitsland.
14	geheel			Parkeren Parkeren	0	13	90	AB 2093	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam. Erfpacht: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden-Erbenheim, Bondsrepubliek Duitsland.
36.1	0	00	56	Terrein (Grasland)	0	06	75	AW 7	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam.
36.2	0	01	28						
36.3	0	00	48						
36.4	0	01	28						
36.5	0	00	36						
36.6	0	01	28						



Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Amsterdam					Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	
					ha	a	ca		
37.1	0	08	37	Wegen	0	84	75	AW 2	Eigendom belast met erfpacht: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam. Erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
37.2	0	22	42						
37.3	0	02	13						
37.4	0	01	74						
37.5	0	01	42						
37.6	0	00	12						
38.1	0	00	56	Terrein (Grasland)	0	06	65	AW 8	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam
38.2	0	01	00						
38.3	0	00	26						
38.4	0	00	37						
38.5	0	00	14						
45.1	0	06	32	Wonen (Agrarisch) Parken – Plantsoenen	22	28	15	AK 3564	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam.
45.2	0	28	11						
46	0	25	78	Terrein (Grasland)	0	77	95	AW 21	Eigendom belast met erfpacht en opstal: Staatsbosbeheer, Amersfoort, zetel: Utrechtse Heuvelrug. Erfpacht en opstal: Groengebied Amstelland, Amstelveen
47	0	01	24	Terrein (Grasland)	1	41	20	AW 13	Eigendom belast met erfpacht en opstal: Staatsbosbeheer, Amersfoort, zetel: Utrechtse Heuvelrug. Erfpacht en opstal: Groengebied Amstelland, Amstelveen
48.1	1	04	76	Wonen Parken - Plantsoenen	5	66	20	AK 3378	Eigendom: gemeente Amsterdam, Amsterdam
48.2	0	97	51						
50	geheel			Water	0	17	75	AW 4	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam.
51.1	0	00	33	Parkeren	1	06	75	AW 25	Eigendom: Politie, 's-Gravenhage.
51.2	0	00	48						
51.3	0	00	38						
51.4	0	02	43						
52	0	10	76	Water	0	27	25	AG 1498	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam.
54	0	00	56	Water	0	06	55	AG 1513	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Ouder-Amstel					Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	
					ha	a	ca		
55	0	00	09	Water	0	26	85	H 332	Eigendom: Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Amsterdam.
56	0	04	21	Wegen	0	43	30	H 20	Eigendom: gemeente Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel.
57	0	00	79	Wegen	0	42	90	H 18	Eigendom: gemeente Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel.
58	0	29	84	Wegen	1	34	35	H 21	Eigendom: gemeente Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel.
59	0	18	91	Wegen	1	08	75	H 53	Eigendom: gemeente Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel.