



Besluit van 10 juli 2023, nr. 2023001633 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Amsterdam krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Weespertrekvaart Oost).

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

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Amsterdam (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 1 juni 2022, besluitnummer 2022-113 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Weespertrekvaart Oost. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1^e uitwerking.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam hebben bij brief van 26 juli 2022, kenmerk 2022-7875 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam hebben bij e-mail van 2 november 2022 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, liggen in het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en is vanaf 26 augustus 2020 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Gemengd-Uit te werken, Verkeer en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-2 en Waterstaat-Waterkering toegekend.

In het op 2 maart 2021 door burgemeester en wethouders van Amsterdam vastgestelde uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1^e uitwerking, verder te noemen: het uitwerkingsplan, is de bestemming Gemengd-Uit te werken nader uitgewerkt. Het uitwerkingsplan is vanaf 23 april 2021 onherroepelijk.

Aan de in het uitwerkingsplan gelegen onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Gemengd-1, Verkeer en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-2 en Waterstaat-Waterkering toegekend.

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 vanaf 18 januari 2023 tot en met 28 februari 2023 in de gemeente Amsterdam en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Amsterdam van het ontwerp Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 17 januari 2023 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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 gemeente Amsterdam heeft in haar structuurvisie Amsterdam 2040 de ambitie uitgesproken om de stad te ontwikkelen tot een economisch sterke en duurzame metropoolregio. Daaropvolgend is in Omgevingsvisie Amsterdam 2050 uit 2021 opgenomen dat om die ambitie te realiseren verdichting nodig is van een aantal gebieden om die te ontwikkelen tot sterke stedelijke woon-werkgebieden. Gebied Overamstel en dan specifiek deelgebied Weespertrekvaart Oost is één van de gebieden die getransformeerd moeten worden van een traditioneel werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. Dit deelgebied moet een moderne, creatieve en levendige wijk voor wonen en werken worden. Het plan is om 1.000 woningen, lichte bedrijvigheid en voorzieningen te realiseren. Omdat het gebied grenst aan water, wordt ook een brede groene kade aangelegd om op te kunnen wandelen en verblijven.

In de huidige situatie is het gebied in gebruik als een bedrijventerrein met een aantal bedrijfswoningen en openbaar gebied (toegangswegen, parkeren en groen). Dit wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied met de nadruk op wonen. Op de te onteigenen gronden komt 21.555 m² aan wonen (waarvan 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector), 1.495 m² aan bedrijven/ kantoren/ maatschappelijke dienstverlening en 2.427 m² aan bedrijven/ kantoren/ maatschappelijke dienstverlening/ horeca. Het nieuwe bestemmingsplan in combinatie met het uitwerkingsplan voorziet hierin. Het huidig gebruik als uitsluitend een bedrijventerrein past niet binnen de bestemmingen van de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan waarvoor dit onteigeningsverzoek is ingediend.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het gebied is op 18 december 2019 het grondexploitatieplan Weespertrekvaart Oost vastgesteld. De verwervings- en onteigeningskosten komen ten laste van deze grondexploitatie.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Amsterdam de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Amsterdam tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat al is gestart met de realisatie, dat wil zeggen de voorbereiding van de tenderstukken voor de aanbesteding van de uit te voeren werkzaamheden. De gunning van de werkzaamheden is gepland in het vierde kwartaal van 2024. In hetzelfde vierde kwartaal van 2024 start de bouwplanontwikkeling (van ontwerp, vergunningverlening en de start bouw) en ook alle activiteiten voor het bouwrijp maken van de te onteigenen gronden inclusief de sanering van de gronden en de sloop van de huidige opstallen. De bouw start in het vierde kwartaal van 2026 en eind 2028 is de bouw gereed. 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.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door J.F. Duyndam, Hans Duijndam Beheer B.V. en Duyndam Autoschade B.V., eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 6,13 en 14, verder te noemen reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 22 maart 2023 te Amsterdam te houden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen gegeven.

De zienswijze van reclamanten

De zienswijze is ingediend namens J.F. Duyndam, Hans Duijndam Beheer B.V. en Duyndam Autoschade B.V. Uit de kadastrale uittreksels maken Wij op dat J.F. Duijndam erfpachter is van de onroerende zaken met grondplannummers 6 en 14. Duyndam is een verschrijving nemen Wij aan. Hans Duijndam Beheer B.V. is erfpachter van de onroerende zaak met grondplannummer 13. Duyndam Autoschade B.V. is de exploitant-huurder van de percelen en opstallen op deze grondplannummers.

Reclamanten zijn van mening dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld, dat de onteigening niet noodzakelijk is en de urgentie ontbreekt. Hiertoe voeren zij het volgende aan:

1.1

Reclamanten voeren aan dat de onteigening voor hen ingrijpend is, omdat het bedrijf al generaties lang in de stad actief is. Bij een transformatie van deze omvang, waarbij veel bedrijven zijn betrokken, had verzoeker als zorgvuldig handelend overheidsorgaan tijdig een vervangende bedrijfslocatie moeten voorstellen. Dan was een bedrijfsverplaatsing eenvoudig verlopen. Nu verzoeker dit heeft nagelaten, leidt dit tot onzekerheid en bedrijfsschade voor reclamanten.

Volgens reclamanten ontbreekt tevens de noodzaak tot onteigening, omdat verzoeker onvoldoende pogingen heeft gedaan om de onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft biedingen gedaan op 29 december 2021 en op 25 mei 2022. De eerste bieding was op basis van bedrijfsverplaatsing en de tweede op basis van bedrijfsliquidatie. Echter tussen partijen was afgesproken dat onderhandeld zou worden op basis van bedrijfsverplaatsing. Het tweede bod kan daarom niet als reële poging tot minnelijke verwerving worden beschouwd. Bovendien is het aanbod van verzoeker voor de onroerende zaak niet marktconform (want veel te laag) gezien de waarde-opinie van CBRE die reclamanten hebben ingebracht.

Ad 1.1

Het door reclamanten gestelde ziet op het minnelijk overleg, de wens voor een vervangende locatie en op de uitgangspunten en de hoogte van de schadeloosstelling.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt, als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan, als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Wij overwegen verder dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatie anders dan in geld, bijvoorbeeld in de vorm van een vervangende locatie voor de vestiging van het bedrijf. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om alternatieve locaties ter compensatie of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de voor onteigening benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan een andere oplossing, moet verzoeker nagaan of hieraan tegemoet kan worden gekomen. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is

aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Met betrekking tot de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Uit de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat de gesprekken over minnelijke verwerving lopen vanaf april 2021. Verzoeker heeft toen reclamanten benaderd en een toelichting gegeven over de minnelijke verwerving in verband met de uitvoering van het bestemmings- en uitwerkingsplan. In dezelfde periode onderzoeken reclamanten de optie zelfrealisatie. Vervolgens zijn meerdere gesprekken gevoerd tussen partijen. Reclamanten hebben stukken overgelegd en vragen beantwoord en verzoeker heeft met toestemming van reclamanten een taxatie laten doen. In september 2021 is de vervangende locatie op het Zeeburger-eiland ter sprake gekomen. Het was volgens verzoeker nog te vroeg om hiervoor een aanbod te doen. Bovendien kon verzoeker aan reclamanten geen garanties geven in hoeverre zij hiervoor in aanmerking zouden komen, al zijn er wel voorrangregels voor uit te plaatsen bedrijven. Ook zijn andere gebieden in beeld gekomen, die als vervangende locatie in aanmerking kunnen komen. Op 29 december 2021 volgt de eerste aanbieding aan reclamanten, uitgaande van bedrijfsverplaatsing. Reclamanten reageren hierop door aan te geven dat ze nog willen rekenen aan de schadeloosstelling en in dat kader een aanbod wensen ten aanzien van de locatie Zeeburgereiland. Verzoeker reageert dat hij dit laatste aan de projectorganisatie heeft voorgelegd. Op 16 maart 2022 vindt een gesprek plaats tussen partijen. Daarin wordt onder meer de planning besproken. Volgens verzoeker staat de planning van locatie Zeeburgereiland (start 2025) op gespannen voet met de planning voor de start van de uitvoering van het bestemmings- en uitwerkingsplan (2023 of begin 2024). Reclamanten brengen op hun beurt naar voren dat er pas een deal kan komen, als er een concrete kavel wordt aangeboden of reclamanten zelf een geschikte kavel hebben gevonden. Dan pas is de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd. Reclamanten willen tijdelijk naar een andere plek verhuizen, maar daarvan zegt verzoeker dat dit niet erg kansrijk is. Locaties voor bedrijven in milieucategorie 3.2, zoals die van reclamanten, zijn erg schaars en tijdelijk verhuizen leidt tot extra kosten. Volgens reclamanten zijn er in beginsel geen beperkingen voor een nieuwe locatie, maar historisch gezien en vanwege hun klantenkring willen ze graag wel een locatie binnen de ring, aan de oostkant van Amsterdam. Verzoeker geeft aan dat het aanbod schaars is. Verzoeker heeft in het gesprek verder zijn aanbod van 29 december 2021 nader toegelicht. Op 25 mei 2022 brengt verzoeker zijn tweede bod uit op basis van liquidatie van de onderneming. Verzoeker geeft daarbij aan dat zijn eerste aanbod op basis van verplaatsing gelet op de aangeleverde jaarcijfers van de ondernemingen van reclamanten niet gerechtvaardigd is. Op 1 juni 2022 neemt de gemeenteraad het besluit om Ons te verzoeken de onroerende zaken van reclamanten ter onteigening aan te wijzen. Dit is op 26 juli 2022 aan Ons voorgedragen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij, anders dan reclamanten stellen, van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Ons is gebleken dat partijen zich tijdens het minnelijk overleg met name hebben gericht op het zoeken naar een alternatieve locatie, dat wil zeggen compensatie in grond. Verzoeker heeft zich ingespannen om een vervangende locatie te vinden en twee aanbiedingen voor de onteigenen gronden in geld gedaan. Deze aanbiedingen zijn gericht op het volledig schadeloos stellen van reclamanten voor wat betreft de te onteigenen onroerende zaken. Dat deze aanbiedingen volgens reclamanten uit zouden gaan van een onjuist uitgangspunt heeft vooral betrekking op de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling en staat Ons niet ter beoordeling. Reclamanten hebben deze biedingen in geld afgewezen. Daarnaast hebben reclamanten ook niet nader onderbouwd welke bedrijfsschade zij door het handelen van verzoeker hebben geleden. Reclamanten willen aan de ene kant eerst zelf nog rekenen aan de schadeloosstelling. Aan de andere kant wensen reclamanten pas een deal te sluiten, als er een concreet zicht is op een vervangende locatie.

Op het moment van de start van de onteigeningsprocedure stond naar Ons oordeel dan ook voldoende vast dat nog niet met reclamanten overeenstemming kon worden bereikt over een minnelijke eigendomsoverdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om er zeker van te zijn dat hij tijdig over de onroerende zaken van reclamanten kan

beschikken om de uitvoering van het bestemmings- en uitwerkingsplan zeker te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg tussen partijen is na de indiening van het verzoek voortgezet. Partijen hebben echter nog geen minnelijke overeenstemming kunnen bereiken. Tijdens een bezoek van verzoeker aan reclamanten op 13 juli 2022 maken reclamanten duidelijk het niet eens zijn met het aanbod. In een vervolggesprek op 5 oktober 2022 is het gewijzigde uitgangspunt van het aanbod besproken. Reclamanten brengen naar voren voor de bedrijfsverplaatsing uit te willen gaan van reconstructie van de onderneming in kleinere vorm. Liquidatie is niet wenselijk. Verzoeker is bereid ook hiervan uit te gaan, als dit het meest in de rede ligt. Verzoeker geeft tijdens het overleg ook aan bestaande bedrijfspanden te hebben geïnventariseerd als alternatieve locatie (onder andere in Sloterdijk en Westpoort). Ook bedrijfskavels die beschikbaar komen op Zeeburgereiland houdt hij in de gaten. Op de vraag van verzoeker geven reclamanten aan dat Sloterdijk niet hun eerste voorkeur heeft, maar niet op voorhand is uitgesloten. Verzoeker wijst erop dat kavels op Zeeburgereiland op dit moment geen optie zijn, omdat de planning (uitgifte in 2025) niet aansluit met de oplevertermijn van de huidige locatie (mei 2024), nog afgezien van de bouwtijd. Hierna werken reclamanten aan een schadeloosstellingsopzet. In een telefonisch overleg van 22 november 2022 is de voortgang besproken. De taxaties van partijen zijn qua vermogenswaarden erg verschillend. Verzoeker geeft aan dat de verplaatsing naar Zeeburgereiland er hoopvol uitziet. In een e-mail van 6 december 2022 komt verzoeker hierop terug: zowel qua planning als grootte van de beschikbare kavel blijkt dit niet te gaan voldoen. In Sloterdijk zijn er wel meer mogelijkheden, als reclamanten aangeven dat te willen. Volgens reclamanten (e-mail 27 december 2022) zou de planning geen probleem moeten zijn, mede gelet op de onteigeningsprocedure. Locatie Zeeburgereiland is gezien de aard van de locatie, hun klantenkring en de ligging een met de huidige locatie gelijkwaardige locatie. Sloterdijk is een aanzienlijk slechtere optie in vergelijking met de huidige locatie. In een e-mail van 28 februari 2023 geeft verzoeker aan dat de locatie Zeeburgereiland nogmaals als reële optie is onderzocht. Conclusie is dat dit niet het geval is. Tussen de lege oplevering van de huidige locatie (nu in Q4 2024) en de beschikbaarheid van de locatie Zeeburgereiland inclusief bouwtijd (nu Q2 2026) zit 2,5 jaar. Dan moet dus een overbruggingslocatie worden gevonden. Verzoeker wil de extra verhuizing niet financieren en een tijdelijke locatie voor het bedrijf van reclamanten is, met name gelet op de milieucategorie 3.2 ervan, erg lastig. Bovendien kan verzoeker niet garanderen dat reclamanten een kavel krijgen op Zeeburgereiland. Verzoeker mag dit niet één-op-één aan reclamanten aanbieden, omdat er meer gegadigden zijn die ook gedwongen moeten verhuizen (Didam-arrest). Verzoeker is van mening dat reclamanten beter kunnen inzetten op een andere alternatieve locatie in bijvoorbeeld Sloterdijk, waar naar verwachting wel kavels beschikbaar komen.

Wij begrijpen het standpunt van reclamanten dat het vinden van een alternatieve locatie van groot belang is voor de continuïteit van hun bedrijf. Dit heeft echter nog niet tot het voor reclamanten gewenste resultaat geleid. Wij constateren verder dat verzoeker zich ook na het verzoekbesluit is en zal blijven inspannen om alsnog tot overeenstemming te komen met reclamanten over een alternatieve locatie dan wel aankoop van de onroerende zaken. Gelet hierop en uit de stukken die zijn overgelegd zijn Wij van oordeel dat verzoeker niet onzorgvuldig heeft gehandeld. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak redelijk te noemen en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg en de inzet van het onteigeningsinstrument. Dat dit bij reclamanten tot onzekerheid over de toekomst van zijn bedrijf leidt, doet hier niet aan af.

Het minnelijk overleg met reclamanten zal worden voortgezet. Dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

1.2

Onteigening is volgens reclamanten niet noodzakelijk, omdat zelfrealisatie mogelijk is door met eindgebruikers een koop-aanneemovereenkomst af te sluiten. Hierbij kan het recht van erfpacht van reclamanten worden afgenomen. Reclamanten zijn bereid en in staat de ontwikkeling zelf te realiseren conform de gemeentelijke ambities en de bestemming. Reclamanten voeren hierover overleggen met marktpartijen.

Ad 1.2

In het algemeen merken Wij op, dat verzoeker 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 gronden gegeven bestemmingen zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Wij stellen daaraan de eisen dat de grondeigenaar op zijn minst aannemelijk moet maken dat hij over voldoende kennis,

kapitaal en expertise beschikken om het plan te kunnen uitvoeren en daarop gerichte plannen moet kunnen overleggen. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt, indien verzoeker een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd, indien verzoeker 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 de gemeenteraad. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is, hangt af van de door verzoeker gekozen vorm van planuitvoering. In verband hiermee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van de gewenste vorm van planuitvoering. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels of een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. 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. Bij een beoogde zelfrealisatie dient de grondeigenaar zijn plannen terzake tijdig en op een duidelijke manier aan de gemeente kenbaar dient te maken. Tijdig houdt in dat het zelfrealisatieverzoek voor de start van de onteigeningsprocedure, te weten het verzoekbesluit ex artikel 78, 1e lid van de onteigeningswet, is voorgelegd aan verzoeker, zodat de gemeenteraad dit verzoek kan meewegen in de afweging van de onteigeningsnoodzaak. Daar staat voor de gemeente de plicht tegenover om in ieder geval vóór de terinzagelegging van het ontwerpraadsbesluit tot onteigening voldoende duidelijkheid te verschaffen over de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering.

Ten eerste merken Wij op dat reclamanten erfpachters zijn en niet de eigenaren van de te onteigenen onroerende zaken. Een erfpachter wordt volgens de bestendige lijn in koninklijke besluiten inzake onteigening niet in staat geacht de op zijn percelen gelegen bestemmingen zelf te kunnen realiseren, nu hij of zij geen eigenaar is van deze percelen. Om tot zelfrealisatie in staat te worden gesteld, is hij of zij afhankelijk van de toestemming van de eigenaar van de onroerende zaken (zie onder andere KB 3-9-2010, Stc. 23-09-2010, nr. 14893). De eigenaar is de gemeente Amsterdam. Van een dergelijke toestemming is Ons niet gebleken. Reeds gelet hierop kan het beroep op zelfrealisatie naar Onze mening niet slagen.

Reclamanten hebben naar voren gebracht dat zij in staat zijn de aan hun gronden gegeven bestemmingen zelf te realiseren. Daartoe moeten zij op hun minst aannemelijk maken dat zij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikken om het plan te kunnen uitvoeren. Ons is dit niet gebleken. Reclamanten hebben tot op heden geen concreet plan voor zelfrealisatie bij verzoeker ingediend waaruit blijkt dat zij het bestemmingsplan zelf kunnen realiseren. Ook hebben ze niet inzichtelijk gemaakt door wie, wanneer en op welke wijze hun voornemen tot zelfrealisatie tot uitvoering gebracht zal kunnen worden. Een beroep op zelfrealisatie kan naar Ons oordeel niet slechts bestaan uit het kenbaar maken van een mogelijk voornemen daartoe zonder concrete op uitvoering gericht plannen.

Uit het logboek blijkt dat een aantal malen (onder andere op 7 april 2021 en op 9 september 2021) tussen partijen is gesproken over mogelijke zelfrealisatie. Maar hier is verder geen vervolg aan gegeven door reclamanten. Verzoeker heeft, als zij als eigenaar al zou willen meewerken, dan ook tot nu toe niet kunnen beoordelen in hoeverre reclamanten daadwerkelijk bereid en in staat zijn tot zelfrealisatie. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat de weergave van de gevoerde overleggen in het logboek onjuist is. Dit mede gelet op het feit dat zelfrealisatie hierna niet meer besproken is en het pas weer in de zienswijze en tijdens de hoorzitting ter sprake wordt gebracht.

Dat naar mening van reclamanten zelfrealisatie ook mogelijk is door naar eigen zeggen het erfpachtrecht te verkopen en een aannemingsovereenkomst te sluiten, doet hier niet aan af. Overigens is deze optie blijkens de overgelegde stukken tussen partijen niet besproken.

1.3

De planning die verzoeker heeft overgelegd gaat uit van het doorlopen van een tenderprocedure per blok van Q2 2024 tot Q4 2024. Dit is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. Hierbij speelt een rol dat door de huidige onzekerheden over bouwkosten, beschikbaarheid van materialen en het stikstofvraagstuk de woningbouwontwikkelingen volledig stilvallen. De urgentie om te onteigenen ontbreekt of is onvoldoende onderbouwd. Onteigening is daarom op dit moment niet opportuun.

Ad 1.3

In dit verband verwijzen Wij in de eerste plaats naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder "Noodzaak en Urgentie" in dit besluit. Tijdens de hoorzitting heeft verzoeker aangegeven dat zij

verwachten te kunnen starten met de werkzaamheden op de huidige locatie van reclamanten in Q2 2024. Dit is ruim binnen de vijfjaartermijn die in augustus 2028 afloopt (uitgaande van een Koninklijk Besluit volgens planning in augustus 2023). In deze planning is naar Onze mening rekening gehouden met aspecten als aanbesteding, gunning, voorbereiding, bouwen en oplevering. Op basis van de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door verzoeker naar voren is gebracht bestaat er op dit moment naar Ons oordeel geen reden om aan te nemen dat niet binnen vijf jaar na het Kroonbesluit kan worden gestart met de werkzaamheden.

Dat de planning volgens reclamanten te ambitieus is omdat er nog een tenderprocedure dient te worden doorlopen en het feit dat er nog andere onzekerheden zijn, zoals bouwkosten, beschikbaarheid van bouwmaterialen en het stikstofvraagstuk, doet hier naar Ons oordeel niet aan af. Ten eerste onderbouwen reclamanten hun standpunten niet. Volgens verzoeker speelt het stikstofvraagstuk hier geen rol. Ook de andere punten van reclamanten kunnen in alle redelijkheid niet tot het standpunt leiden dat de planning niet zal worden gehaald.

1.4

Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten nog gewezen op de gevolgen van het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2021:1778 en recente uitspraken hierover waarbij de rechtbank heeft uitgesproken dat er met meer aspecten rekening moet worden gehouden dan alleen met het gelijkheidsbeginsel. Reclamanten betogen dat als de gemeente kavels beschikbaar heeft, moet worden gekozen wie daarvoor in aanmerking komen. De gemeente kan in redelijkheid bepalen dat bedrijven die worden uitgeplaatst, voorrang krijgen.

Ad 1.4

Wij stellen vast dat deze zienswijze pas tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht. Naar aanleiding hiervan overwegen Wij het volgende. De termijn voor het naar brengen van zienswijzen ingevolge artikel 3:16, eerste lid Awb bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbesluit heeft in dit geval samen met de onteigeningsstukken vanaf 18 januari 2023 voor belanghebbenden ter inzage legen, zodat belanghebbenden tot en met 28 februari 2023 de mogelijkheid hadden tot het naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren brengen van zienswijzen. Deze aanvullende zienswijze is derhalve niet binnen de genoemde termijn ingediend. Ons is niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan de termijnoverschrijding verschoonbaar moet worden geachte, zodat deze aanvullende zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten. Overigens merken Wij nog op dat in de onderhavige procedure geen zelfstandige uitspraken gedaan kunnen worden over het beleid dat verzoeker hanteert bij de uitgifte van kavels.

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

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan 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 goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Amsterdam 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 gemeente Amsterdam tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 16 mei 2023, nr. RWS-2023/12887, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 1 juni 2022, nummer 2022-113;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Amsterdam van 26 juli 2022, kenmerk 2022-7875;



gelezen de e-mail namens burgemeester en wethouders van Amsterdam van 2 november 2022;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 14 juni 2023, no.W04.23.00115/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 juli 2023, nr. RWS-2023/21152, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het uitwerkingsplan Weesper-trekvaart Oost, 1^e uitwerking van de gemeente Amsterdam ten name van de gemeente Amsterdam ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Amsterdam en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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.

Den Haag, 10 juli 2023

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Weespertrekvaart Oost
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Amsterdam

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Amsterdam		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	geheel	3.090	AG 1517	½ eigendom H.F.P. Ijff Beheer B.V., Kwadijk; ½ eigendom H.J. Eikenaar Beheer B.V., Oosthuizen.
2	geheel	25	AG 1516	Eigendom belast met opstal ½ eigendom H.F.P. Ijff Beheer B.V., Kwadijk; ½ eigendom H.J. Eikenaar Beheer B.V., Oosthuizen; Opstalrecht: Liander N.V., Arnhem.
3	geheel	502	AG 945	Gemeente Amsterdam, Amsterdam.
4	geheel	500	AG 915	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Rody Simon Bagchus, Duivendrecht.
5	geheel	300	AG 910	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Ruco Beheer B.V., Amsterdam.
6	geheel	499	AG 882	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Johannes Franciscus Duijndam, Amsterdam.
7	384	87.195	AG 2127	Gemeente Amsterdam, Amsterdam.
8	geheel	442	AG 989	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; ½ erfpacht: Eline van Tijn, Edam; ½ erfpacht: Eric Job van Tijn, Amsterdam.
9	geheel	698	AG 988	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Progress B.V., Amsterdam.
10	geheel	751	AG 992	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kuijper's Bouwmaatschappij B.V., Amsterdam.
11	geheel	751	AG 991	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kuijper's Bouwmaatschappij B.V., Amsterdam.
12	geheel	451	AG 970	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Jacob Johannes Arens, Diemen.
13	geheel	361	AG 951	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Hans Duijndam Beheer B.V., Amsterdam.
14	geheel	536	AG 1054	Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Johannes Franciscus Duijndam, Amsterdam.