Onteigening in de gemeente Amsterdam

Besluit van 1 mei 2006, no. 06.001587 tot goedkeuring van het besluit van de stadsdeelraad Osdorp van de gemeente Amsterdam van 28 september 2005, no. 4565sdo2005, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.
Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 februari 2006, no. DJZ 2006234532, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.
Gelezen de brief van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Osdorp van de gemeente Amsterdam van 12 oktober 2005, kenmerk C602.
Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.
Gelet op de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2002, 54) en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2005, 320), welke op 1 juli 2005 in werking zijn getreden, is op grond van artikel IV van het in de eerstgenoemde wet opgenomen overgangsrecht het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op deze procedure van toepassing.
De Raad van State gehoord (advies van 30 maart 2006, no. W08.06.0058/V).
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 25 april 2006, no. DJZ 2006254767, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de stadsdeelraad Osdorp van de gemeente Amsterdam van 28 september 2005, no. 4565sdo2005 tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie G, no. 5098 (ged.).

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet, zoals deze wet gold voor 1 juli 2005 (verder te noemen de onteigeningswet), kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. Het ter onteigening aangewezen perceelsgedeelte is begrepen in het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Middelveldsche Akerpolder II'.

De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Middelveldsche Akerpolder II' aangewezen voor 'Recreatieve Doeleinden (R)' met onder meer de nadere aanduiding 'Tuinen ten behoeve van woonschepen toegelaten'. De door de gemeente Amsterdam ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt onder meer tot realisering van een openbare groenvoorziening langs de Ringvaart alsmede de aanleg van een persleiding voor een riool en voor een waterleiding ten behoeve van woonbootbewoners aldaar.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende voorschriften met de daarbij behorende toelichting en kaarten.

Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente de daarin bedoelde grond in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van en ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig het evengenoemd bestemmingsplan.

Bedenkingen
Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 13 oktober 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het stadsdeel Osdorp. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door:
G. van den Broek, C. Vuijk, L. Loman, M. Polhuis, D. Louw, H. Scheerder, J. van de Blankevoort, E. van Tol, R. van den Hof, J. Huizenga, R. Witziers, M. Bruessing, J. Mikmak, H. Broekmeulen, M. Blankevoort, J. Broekmeulen en N. Broekmeulen allen te Amsterdam.

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het eerste lid van artikel 85 van de wet bedenkingen naar voren hebben gebracht, door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich te doen horen, is voldaan.

Overwegingen n.a.v. de bedenkingen
De totstandkoming van de door Ons – op grond van het bepaalde in artikel 79 van de onteigeningswet – te nemen beslissing omtrent goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening is omgeven met wettelijke waarborgen voor een zorgvuldige belangenafweging onder meer in de vorm van een bezwarenprocedure. Deze procedure is onder andere geregeld in de artikelen 80, 84 en 85 van de onteigeningswet. Zo is in artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet bepaald, dat belanghebbenden, die tijdig hun zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht, gedurende de in het eerste lid genoemde termijn schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren kunnen brengen tegen een raadsbesluit als het onderwerpelijke.
Uit de overgelegde stukken is gebleken dat het raadsbesluit tot onteigening door het stadsdeel met ingang van 13 oktober 2005 gedurende zes weken, derhalve tot 24 november 2005, voor een ieder ter inzage is gelegd. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende die termijn schriftelijk bij de Kroon bedenkingen kunnen worden ingebracht. Reclamanten hebben op 23 november 2005, derhalve binnen de door het gemeentebestuur gestelde termijn van zes weken, hun bedenkingen bij Ons ingediend.
Ten aanzien hiervan overwegen Wij dat het onteigeningsplan door het

dagelijks bestuur van het stadsdeel Osdorp op 24 maart 2005 ter inzage is gelegd. Zoals in de aanhef is weergegeven is daarmee het aldaar genoemde overgangsrecht op de onderhavige procedure van toepassing. De termijn voor het indienen van bedenkingen bedraagt op grond van artikel 84, derde lid, onteigeningswet vier weken. De door het gemeentebestuur gegunde termijn is dan ook twee weken langer dan in artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet is bepaald. De bedenkingen die reclamanten op 23 november 2005 bij Ons hebben ingediend zijn formeel gezien, nu de termijn op grond van artikel 84, derde lid, vier weken na 13 oktober 2005, dus op 10 november 2005 eindigde, buiten de daarvoor bestemde termijn ingediend. Echter nu het aan het gemeentebestuur te wijten is dat in de kennisgeving abusievelijk aan belanghebbenden een termijn van zes weken is gegund voor het indienen van bedenkingen en bovendien reclamanten binnen deze door het gemeentebestuur gestelde termijn tijdig hun bedenkingen hebben ingediend overwegen Wij dat reclamanten in hun bedenkingen door Ons kunnen worden ontvangen.

Uit de overgelegde stukken is gebleken dat reclamanten op 23 november 2005 bedenkingen bij Ons hebben ingediend middels een brief welke is ondertekend door meerdere bewoners van de woonschepen aan het Zwarte Pad. Gebleken is dat achter de namen van reclamanten G. van den Broek en N. Broekmeulen geen handtekening is geplaatst. Bij het indienen van de bedenkingen, noch bij de op grond van artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet gehouden hoorzitting is een schriftelijke machtiging overgelegd om namens G. van den Broek en N. Broekmeulen in de onderhavige procedure bedenkingen in te dienen. In verband hiermede moet worden geoordeeld dat G. van den Broek en N. Broekmeulen niet geacht kunnen worden zich op eigen naam of bij gemachtigde met hun bedenkingen tot Ons te hebben gewend. Beiden kunnen derhalve op grond van artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet niet in hun bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen worden ontvangen.

In dit verband overwegen Wij, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt. Dienaangaande verwijzen Wij naar hetgeen hieronder bij de behandeling van de bedenkingen wordt overwogen.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten overwegen wij als volgt.

De reclamanten, zijnde woonbootbewoners van de Ringvaart, zijn van mening dat de huidige situatie op de te onteigenen gronden – gelet op de stukken die ter inzage zijn gelegd, de bepalingen in het bestemmingsplan en gezien de gerealiseerde werken aldaar binnen de bestemming 'Recreatieve Doeleinden (R)' – onvoldoende grond biedt voor een onteigeningsprocedure. De reclamanten verschillen met de gemeente van inzicht over de eigendom van een deel van de te onteigenen gronden. Zij menen dat er sprake is van verkrijgende verjaring, hetgeen de gemeente bestrijdt. De woonbootbewoners hebben met de gemeente tevergeefs overleg gepleegd over verhuur van de betrokken grond aan hen. De reclamanten willen eerst het verloop van de verjaringsprocedure afwachten waarvan de voorbereiding zich in een eindstadium bevindt. Volgens het kadaster is de gemeente eigenaar van de onderwerpelijke gronden. Hoewel volgens het Koninklijk besluit van 31 januari 1994, no. 94.00650 (gemeente Rheden), de gemeente ook als eigenaar tot onteigening over kan gaan, ontbreken in dit geval volgens de reclamanten noodzaak en urgentie gelet op het feit dat het ter uitvoering staande bestemmingsplan op 8 februari 1994 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Volgens de reclamanten heeft het er de schijn van dat het doel dat de gemeente via privaatrechtelijke weg (verhuur) wilde bereiken nu via publiekrechtelijke middelen (onteigening) wil afdwingen.
Reclamanten voeren verder aan dat het meerbedoelde bestemmingsplan een zekere globaliteit kent waarbij de grenzen van bestemmingen een nauwkeurigheidsgraad van 2 meter hebben. Zij stellen dat delen van de ter onteigening aangewezen gronden al decennia lang in gebruik zijn als tuin bij de woonboten, hetgeen volgens het bestemmingsplan is toegestaan. De omvang ervan is nergens in de tekst van het bestemmingsplan gekwantificeerd, behoudens een nadere aanduiding op de plankaart. De reclamanten menen dat het door de schaal van de plankaart (1:2000) onmogelijk is zorgvuldig te bepalen wat de breedte van de aanduiding tuin is. Het bestemmingsplan biedt volgens hen derhalve te weinig aanknopingspunten om de noodzaak van de onteigening aan te tonen.
Reclamanten voeren aan dat Wij in het koninklijk besluit van 30 december 2004, no. 04.004893, hebben besloten dat onteigening van de oeverstrook tussen 8 en 16 meter gemeten vanuit de walkant is toegestaan. In het kader van de gerechtelijke procedure heeft de rechter-commissaris tijdens de descente vastgesteld dat het bepalen van de schade niet mogelijk is vanwege de onduidelijkheid over de ligging van de kadastrale grenzen. De oorzaak hiervan is dat de grens waterland niet stabiel is omdat de oever niet is beschoeid en het waterniveau in de Ringvaart fluctueert. De oeverstrook ligt in het grensgebied tussen de gemeente Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer. Hierdoor is het niet ondenkbaar dat gedeelten van de tuinen zijn gelegen in de gemeente Haarlemmermeer. Meten vanuit de walkant is geen optie omdat dan wellicht grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer wordt meegenomen. De oeverlijn meandert circa 2 meter naar binnen en naar buiten. Indien gemeten wordt vanaf de walkant zou dat kunnen leiden tot een slingerende lijn die de tuinen afscheidt van de openbare grond. De bij het koninklijk besluit gevoegde tekening is onduidelijk omdat er geen gebruik is gemaakt van de beschikbare kadastrale kaarten. De Kroon heeft de tekening zelf gemaakt. De tekening geeft ook niet alle perceelsgedeelten aan waardoor niet duidelijk is wat wel en niet onteigend mag worden. Reclamanten vinden dat onduidelijke en onjuiste tekeningen de burger het idee geven er alleen voor te staan en vinden het teleurstellend dat geen van hun vragen is beantwoord.

Ten aanzien van vorenaangehaalde bedenkingen overwegen Wij vooreerst, dat, in artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet is bepaald, dat belanghebbenden, die tijdig hun zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht, gedurende de in het eerste lid van artikel 84 genoemde termijn schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren kunnen brengen tegen een raadsbesluit als het

onderwerpelijke. Voorts is in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bepaald, dat onder belanghebbende moet worden verstaan, degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In dit verband overwegen Wij verder, dat in het kader van de onteigeningswet onder belanghebbende moet worden verstaan, degene, die zakelijke of persoonlijke rechten op de in het onteigeningsplan begrepen grond(en) kan doen gelden dan wel uit anderen hoofde door het onteigeningsplan als zodanig in zijn belang wordt getroffen. Op grond van de door de reclamanten geschetste omstandigheden zijn Wij van oordeel, dat zij door het onteigeningsplan als zodanig in hun belangen worden getroffen en dat zij derhalve in casu als belanghebbenden in het kader van de onteigeningswet moeten worden aangemerkt.

Ten aanzien van de bedenking van reclamanten met betrekking tot de eigendomskwestie van de ter onteigening aangewezen grond overwegen Wij, dat uit de overgelegde stukken blijkt dat reclamanten deze bedenking niet eerder, overeenkomstig artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals dit artikel luidde voor 1 juli 2005, als zienswijze bij het gemeentebestuur naar voren hebben gebracht. Artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet strekt ertoe, dat alleen door de gemeenteraad gekende en niet erkende zienswijzen bij Ons in het kader van de behandeling van de bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen beoordeeld worden. Wat deze grond betreft kunnen reclamanten derhalve niet in hun voormelde bij Ons naar voren gebrachte bedenking worden ontvangen.

In dit verband overwegen Wij, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt. Dienaangaande verwijzen Wij naar hetgeen hieronder bij 'Overige overwegingen' wordt overwogen.

Blijkens artikel 2, eerste lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan, wordt de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen – voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd – vastgesteld door middel van meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 2 meter. Dit meetvoorschrift is bij de beoordeling van de nauwkeurigheid van de grenzen van de bestemmingen bepalend.
Dat het onderhavige bestemmingsplan reeds in 1994 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland doet niet af aan het belang dat de gemeente thans hecht aan het realiseren van de geprojecteerde bestemming in de door haar gewenste vorm.

Ten aanzien van de door Ons bij het besluit van 30 december 2004, no. 04.004893, gevoegde tekening overwegen Wij dat bij het opstellen van deze kaart, in tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren, gebruik is gemaakt van de bestaande kadastrale kaarten, te weten het grondplan (schaal 1:1000). Het koninklijk besluit, tezamen met de bijgevoegde lijst en tekening en het grondplan bepaalt de omvang van de onteigening waaraan door Ons goedkeuring is verleend. Het besluit geeft duidelijk weer aan welk gedeelte goedkeuring wordt verleend en aan welk gedeelte deze wordt onthouden.

Ten aanzien van de bedenking dat de kadastrale grenzen niet eenduidig zijn vast te stellen overwegen Wij dat wanneer op grond van de door reclamanten aangegeven oorzaken de kadastrale grens niet duidelijk vast te stellen is, overwogen kan worden om de meting uit te voeren vanaf de bestaande bebouwing aan de landzijde.

Gelet op het vorenstaande kunnen deze bedenkingen van reclamant er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Overige overwegingen

Op 30 december 2004, no. 04.004893, hebben Wij, op formele gronden besloten tot gedeeltelijke goedkeuring van het onteigeningsbesluit van de stadsdeelraad van Osdorp van de gemeente Amsterdam van 24 maart 2004, no. 6457sdo2004. Het thans aan de orde zijnde stadsdeelraadbesluit tot onteigening heeft betrekking op het niet goedgekeurde deel.

Uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek is gebleken dat de kadastrale nummering, gemeente Sloten, sectie G, no. 4990 (ged.), bij de ter inzage legging van het onteigeningsplan op 24 maart 2005 verschilt met de in het onteigeningsbesluit van de stadsdeelraad Osdorp van de gemeente Amsterdam van 13 oktober 2005 vermelde kadastrale aanduiding, gemeente Sloten, sectie G, no. 5098 (ged.). Dit verschil is gelegen in een kadastrale vernummering die heeft plaatsgevonden in de termijn tussen de ter inzage legging van het onteigeningsplan en het onteigeningsbesluit.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten met betrekking tot de eigendomskwestie van de ter onteigening aangewezen grond overwegen Wij, dat in artikel 80, tweede lid, van de onteigeningswet is aangegeven welke stukken met het oog op de toepassing van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd dienen te worden. Zo is daarin onder meer bepaald, dat ter inzage gelegd dient te worden een grondtekening waarop de te onteigenen onroerende zaken met vermelding van hun kadastrale aanduiding zijn aangewezen. Verder is bepaald, dat ter inzage gelegd dient te worden een lijst van de te onteigenen onroerende zaken aangeduid met hun kadastrale aanduiding met vermelding van de grootte volgens de kadastrale registratie van elk van de desbetreffende percelen en indien een te onteigenen onroerende zaak een gedeelte van het perceel uitmaakt, bovendien de grootte van dat gedeelte, en de namen van de eigenaars van elk van die zaken volgens de kadastrale registratie. In artikel 83 van de onteigeningswet staat verder vermeld, dat indien de raad tot onteigening besluit de te onteigenen onroerende zaken worden aangewezen door aanhaling van de in artikel 80 bedoelde grondtekeningen. Daargelaten de beantwoording van vraag of de reclamanten door verjaring eigenaar van (een deel van) de betrokken grond zijn geworden, dient een gemeente die tot onteigening van een perceel of een gedeelte daarvan wenst over te gaan, op de lijsten als bedoeld in de artikelen 80 en 83 van de onteigeningswet de namen van de eigenaars volgens de kadastrale registratie te vermelden. Het onderzoek heeft uitgewezen, dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie G, no. 5098 (ged.), is voldaan aan vorengenoemde vereisten van de artikelen 80 en 83 van de onteigeningswet.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het stadsdeel Osdorp van de gemeente

Amsterdam worden geacht, dat zij de eigendom van het onderwerpelijke perceel verkrijgt. Er bestaan ook overigens geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de stadsdeelraad Osdorp van de gemeente Amsterdam van 28 september 2005, no. 4565sdo2005 goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 1 mei 2006.
Beatrix.
De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, S.M. Dekker.

Raadsbesluit

Datum: 28-09-2005
Reg.nr.: 4565sdo2005
Onderwerp: Onteigeningsplan Oeverstrook Ringvaart II (ter hoogte van de Aker)

De stadsdeelraad Osdorp,
Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur van 19 juli 2005

Besluit:

1. de bewoners van de woonschepen gelegen in de Ringvaart te ontvangen in de zienswijze die zij hebben ingediend naar aanleiding van het Onteigeningsplan Oeverstrook Ringvaart II.
2. deze zienswijze ongegrond te verklaren.
3. ter onteigening ten name van de gemeente Amsterdam aan te wijzen de eigendommen, begrepen in het bestemmingsplan Middelveldsche Akerpolder II, op de bij het conceptbesluit behorende grondplankaart met zwarte lijnarcering aangeduid en vermeld in de bij het conceptbesluit behorende lijst (Onteigeningsplan Oeverstrook Ringvaart II).
4. alle noodzakelijk stappen te doen, zowel in eerste aanleg als daarna en zowel als eisende als verwerende partij, om langs gerechtelijke weg de onteigening te verkrijgen van de onder besluit 3 bedoelde eigendommen, nadat en voor zover de benodigde Koninklijk Besluit als bedoeld in artikel 80, lid 3 van de Onteigeningswet is verkregen.

P. Terlien, griffier.
S.P. Willing, stadsdeelvoorzitter.

LIJST VAN TE ONTEIGENEN PERCELEN

Grond plan nummer	**Te onteigenen grootte**	**van het perceel, bij het kadaster bekend**			
	ha a ca	**Als**	**Ter grootte van ha a ca**	**sectie en nummer**	**ten name van**
		gemeente Sloten			
1a	31 97	wegen	onbekend	G 5098 ged.	1/1 De Gemeente Amsterdam Sloten
1b		terrein nieuwbouw bedrijvigheid	± 37 50	G 5098 ged.	1/1 Eigendom belast met recht van erfpacht De Gemeente Amsterdam Sloten 1/1 Recht van Erfpacht: Ottenhof Exploitatie BV te Amsterdam Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder B, van de belemm wet privaatr op ged. van perceel Gerechtigde: De Gemeente Amsterdam Sloten Woonadres: Amsterdam Postadres: Postbus 1104 1000 BC Amsterdam
1c		terrein nieuwbouw bedrijvigheid	Onbekend	5098 ged	1/1 Eigendom belast met recht van erfpacht De Gemeente Amsterdam Sloten 1/1 Recht van Erfpacht: Ottenhof Exploitatie BV te Amsterdam