Annotatie ADM-dossier, versie 3 oktober 2018

Geachte wethouder,

Hierbij ontvangt u op basis van de eerdere annotaties een overzicht van alle relevante informatie over het ADM-dossier. Deze gebundelde informatie zal ten behoeve van elke commissievergadering worden geactualiseerd. De gewijzigde informatie ten opzichte van de laatste voor een raadsbespreking gebruikte versie van de annotatie (11/07/18) is geel gearceerd.

Inhoudsopgave:

1. Inleiding/ kernboodschap
2. Mogelijke actualiteiten en vragen in de commissievergadering FEZ 4 oktober a.s.
3. Juridische procedures
4. Kettingbeding
5. Koole Maritiem B.V.
6. Slibvelden
7. Eventuele koop/ waardebepaling
8. Woonbootbewoners
9. Buitenhekkers
10. Evenementen
11. Cultuurhistorische waarde gebouwen
12. Immateriële waarde ADM-gemeenschap

1. Inleiding

De brief van het college dd. 28 augustus jl. n.a.v. de toezeggingen uit de commissievergadering van 12 juli jl. is voor agendering in de commissievergadering van 4 oktober a.s. aangemeld en was reeds verspreid via de Dagmail op 31 augustus jl. Op de agenda staat een brief waarin het college antwoord geeft op een drietal vragen uit de commissievergadering van 12 juli jl. Het gaat om de immateriële waarde van de gemeenschap, de waardebepaling van het ADM-terrein en het kettingbeding. Ook wordt in de brief verslag gedaan van de uitkomst van enkele juridische procedures en wordt een voorstel voor afdoening gedaan voor enkele moties uit 2017. Daarom heeft het agendapunt ook de naam die het heeft. Zie paragraaf 2 voor de mogelijke (rond)vraagpunten en beantwoording.

De nieuwste informatie t.o.v. uw laatste annotatie is als te doen gebruikelijk geel gearceerd.

1.2. Kernboodschap

Op basis van de uitspraken van het college in en aan de raad van de afgelopen jaren en in de bestuursrechtelijke procedure is een kernboodschap te destilleren t.a.v. het ADM-dossier:

Het college constateert dat het ADM-terrein volgens het bestemmingsplan Amerikahaven (vastgesteld d.d. 28 mei 2013) en de Havenvisie (vastgesteld d.d. 19 november 2008) bedoeld is voor havengebonden activiteiten en niet voor (permanente) bewoning. De lijn van het college was en is dat er in de stad niet ontruimd wordt voor leegstand. Met het verlenen van de omgevingsvergunning aan Koole Maritiem B.V. is er een gebruiker voor het terrein gevonden waarvan de activiteiten passen binnen de bestemming van het gebied. Nu de Raad van State heeft uitgesproken dat het terrein ontruimd moet worden zal het college daar uitvoering aan geven.

Het college heeft een niet-verplichte inspanning op zich genomen om een tijdelijke vervangende locatie te vinden voor de ADM'ers binnen het omhekte deel van het ADM-terrein. Dat terrein wordt zo snel mogelijk in gereedheid gebracht voor een eventueel gebruik door de ADM'ers. De doelstelling is een zo soepel mogelijke verhuizing van het ene naar het andere terrein bewerkstelligen. Op het nieuwe terrein (de slibvelden in Noord) wordt plek gecreëerd voor alle ADM'ers uit het omhekte deel van het terrein die dat willen, incluis gezinnen met kinderen. Het gaat om de ADM'ers die op de datum van het handhavingsbesluit (15-08-2017) op het adres Hornweg 6 ingeschreven stonden.

De ADM-gebruikers die van de slibvelden gebruik willen maken zullen per individu een gedoogbeschikking uitgereikt krijgen waaraan voorwaarden verbonden zijn. Over de aanstaande verhuizing wordt zorgvuldig met de omwonenden in Noord gecommuniceerd

2. Mogelijke actualiteiten en vragen in de commissievergadering FEZ van 4 oktober 2018

1. Vraag:

N.B.: was bedoeld als actualiteit van lid T. Bakker (SP) voor de vorige cie., maar bleek te laat aangemeld te zijn. Strekking: dhr. Bakker wil de relatie tussen de toepassing van het kettingbeding en de waarde van de grond weten, althans, daar lijkt de actualiteit op. Bakker vindt de paragraaf over de waardebepaling nu onvoldoende. Hij ziet ook in het eerste recht op koop van de gemeente een sturingsmogelijkheid. En hij refereert steeds aan een uitspraak van de Hoge Raad uit 2004 met betrekking tot het kettingbeding.

Antwoord:

T.a.v. de toepassing van het kettingbeding en de waarde van de grond vindt u een uitgebreide annotatie met Q&A op de pagina's 9 (4.1. kettingbeding) en 19 (7. koop) en overigens:

Eventueel, indien wordt doorgevraagd over de relatie kettingbeding en de waarde van de grond kan worden verwezen naar het meest recente advies van professor Loth, paragraaf 6. Loth merkt op dat:

- uit de stukken niet blijkt dat bij de Gemeente het financiële belang voorop heeft gestaan;
- over het beweerde prijsdrukkende effect van de bestemmingsbepaling weinig met zekerheid valt te zeggen want op de prijs van onroerend goed zijn vele omstandigheden van belang; de toegestane bestemming is slechts één van die omstandigheden.
- maar zelfs áls de bestemmingsbepaling destijds een prijsdrukkend effect heeft gehad, dan nog valt niet in te zien waarom dat nu aan een ruime uitleg van die bepaling in de weg zou staan. Die uitleg impliceert in ieder geval niet dat daardoor thans Chidda zou worden verrijkt ten koste van de Gemeente, zoals professor Tjittes suggereert.
- met de door haar voorgestane uitleg van de bestemmingsbepaling kan de Gemeente thans (net als destijds) andere legitieme belangen dienen, zoals het behoud c.q. de versterking van de bedrijvigheid en de werkgelegenheid op het ADM-terrein.
- het financiële belang van de Gemeente is te onbepaald om een argument te zijn in de discussie over de uitleg van de bestemmingsbepaling (noch in de ene, noch in de andere richting).'

T.a.v. het arrest uit 2004:
Het arrest uit 2004 van de Hoge Raad was een zaak tussen de gemeente Amsterdam en Chidda. Op het terrein wilde Chidda toen een cacao opslag realiseren. Dat mocht niet van de gemeente, want dat past niet in het kettingbeding. Uit die zaak blijkt juist dat de gemeente altijd Chidda netjes aan het beding heeft gehouden. Wat de hoge raad heeft overwogen in dat arrest is dat de gemeente het kettingbeding mag handhaven op grond van verschillende belangen, waaronder bijvoorbeeld financiële belangen.

T.a.v. het eerste recht van koop:
melden dat het ADM-terrein niet te koop staat. Dat is ook al herhaaldelijk aan de orde geweest in de commissievergaderingen.

2. Vraag:
Er is een uitspraak van de civiele kort gedingrechter over het kettingbeding, maar inmiddels is er beroep ingesteld tegen die uitspraak, en is er een bodemprocedure aanhangig gemaakt. Is het College bereid de uitkomst daarvan af te wachten en geen onomkeerbare stappen te nemen?

Antwoord:
De kort geding rechter heeft heel duidelijk geoordeeld dat de ADM-ers geen enkele aanspraak hebben op de gemeente uit hoofde van het kettingbeding, en er is geen enkele reden om te denken dat die uitspraak in hoger beroep (of bodem) niet in stand zal blijven. Verder kan de uitkomst van die civiele procedure ook niets veranderen aan het feit dat de bestuursrechter in hoogste instantie heeft geoordeeld dat er ontruimd moet worden, en aan die uitspraak dienen de ADM-ers zich te houden; indien zij dat niet doen, dan zal de gemeente moeten laten ontruimen.

3. Vraag:
Gesteld er komt een nieuwe huurder, na of naast Koole dus, wordt dan opnieuw getoetst aan het kettingbeding en zo ja, door wie?

Antwoord:
In het geval zich een nieuwe huurder aandient zal opnieuw een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. In dat kader wordt door de provincie aan de bestemming getoetst. Dat is de bestuurlijke rechtelijke toetsing. Het kettingbeding is een privaatrechtelijke zaak tussen gemeente en eigenaar. Heeft de eigenaar een nieuwe huurder gevonden dan is het gebruikelijk dat dit door de eigenaar gemeld wordt bij de gemeente, al kan ook de provincie uiteraard bij de gemeente navraag

doen bij de behandeling van de omgevingsvergunning of er nog bijzondere voorwaarden aan de orde zijn. De gemeente toetst dus aan het kettingbeding.

De logica gebiedt natuurlijk ook dat de eigenaar er niet op zit te wachten dat zich een huurder op het terrein vestigt waarvan de activiteiten niet passen in het kettingbeding, omdat die huurder dan in het geval er gehandhaafd wordt zijn activiteiten moet staken met contractontbinding en gederfde huurinkomsten etc. als gevolg. Over omgevingsvergunningen is bovendien normaal gesproken contact tussen de vergunningverlener en de gemeente waar de activiteit plaats zou moeten vinden.

4. Vraag:
Is het college verplicht het terrein te ontruimen en wanneer gaat dat gebeuren?

Antwoord:
Het college heeft op 15 augustus 2017 een handhavingsbesluit genomen dat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 25 juli jl. onherroepelijk is geworden. De Raad van State heeft bepaald dat het college niet kan afzien van handhavend optreden en heeft de termijn waarbinnen de bewoners het terrein zelf moeten verlaten (de zogenaamde begunstigingstermijn), verlengd tot 25 december 2018.

Het college gaat er van uit dat de ADM-ers gehoor zullen geven aan het handhavingsbesluit en de uitspraak van de Raad van State en het terrein tijdig (en dus uiterlijk 25 december) zullen verlaten. Dit is ook een van de voorwaarden waaronder het college bereid is het gebruik van de slibvelden te gedogen. Indien (een deel van) de ADM-ers het terrein op 25 december niet hebben verlaten, is het college gehouden het terrein bestuursrechtelijk te (laten) ontruimen. Wanneer dat zal plaatsvinden hangt af van de vraag of en in welke mate er politie-inzet nodig is.

Overigens heeft de gemeente door Nauta Dutilh laten uitzoeken of Chidda, de eigenaar, door de gemeente aangezet kan worden tot ontruiming. Dat is echter niet het geval.

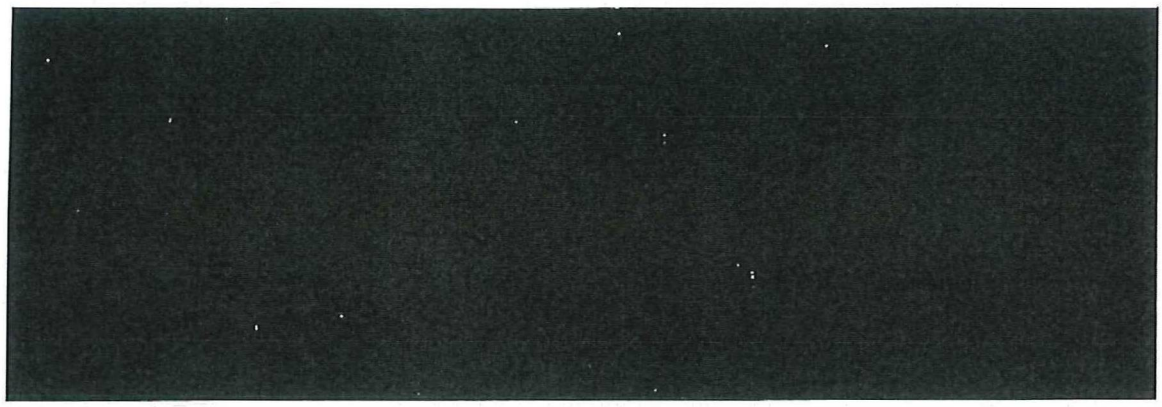
5.Vraag:
De ADM'ers komen dus tussen 1 november en 25 december a.s. naar de slibvelden. Is er al overleg gepland met de omwonenden?

Antwoord:
Ja, nog deze maand is er een informatiebijeenkomst. De ADM'ers hebben te kennen gegeven hier bij te willen zijn om toelichting op hun leef – en werkwijze te geven. De uitnodiging wordt de komende dagen verspreid in de buurt.

6.Vraag:
In de raadsbrief geeft u aan in gesprek te gaan met de ADM'ers over hun toekomstplannen. Heeft dat gesprek al plaatsgevonden en wat zijn de uitkomsten?

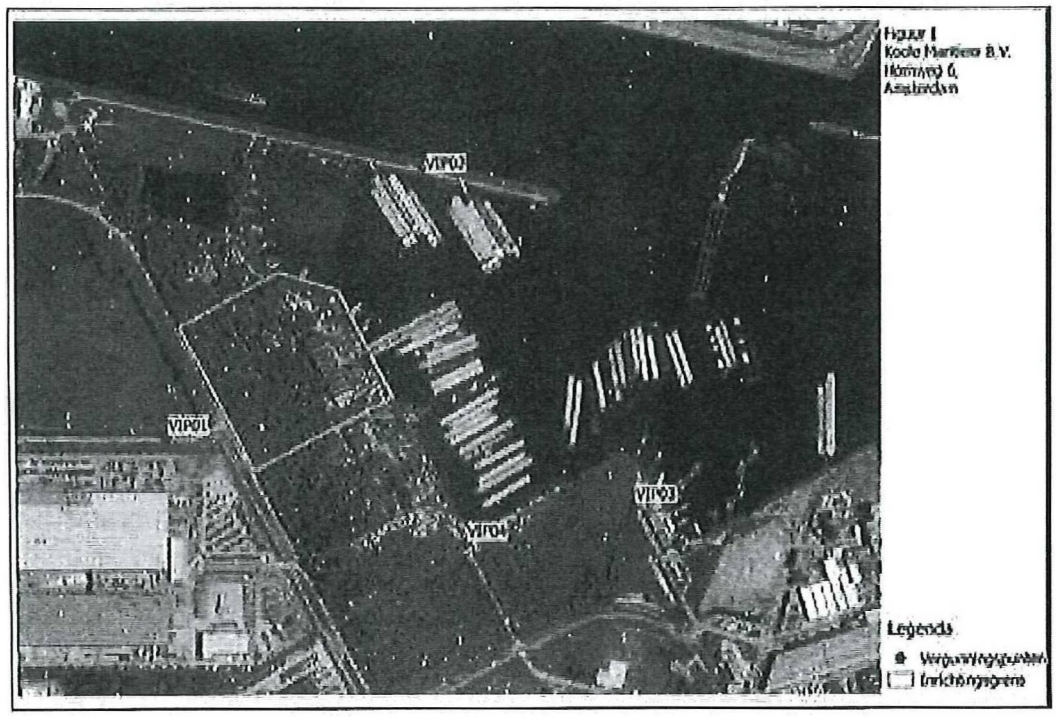
Antwoord:
Op maandag 10 september jl. heb ik met mijn collega Meliani een gesprek gevoerd met de ADM'ers over hun toekomstplannen. Het gesprek verliep in goede harmonie. De ADM'ers hebben gewezen op het belang dat zij zeggen te vertegenwoordigen voor de stad en willen als gemeenschap voor de stad van toegevoegde waarde blijven, liefst op een nieuwe, permanente locatie. Het gaat hier voor de goede orde steeds over de zogenoemde binnenhekkers, de groep die in principe in aanmerking komt voor tijdelijke huisvesting op de slibvelden in Amsterdam-Noord. De ADM'ers spreken nu verder met mijn collega Meliani over de mogelijkheden voor een permanente locatie. Bureau Broedplaatsen van de gemeente is hierbij als eerste adviserend aan zet. (U wordt geadviseerd geen concrete locaties te noemen, dat moet allemaal nog uitgezocht worden en loopt nu via uw collega Meliani)

Toevoeging over Almere, als er naar gevraagd wordt: De bedoelde locatie (Oosterwold) is voor iedereen beschikbaar. Eenieder kan een kavel aanvragen. In ieder geval in december vorig jaar waren er nog kavels beschikbaar. De gemeente Amsterdam reserveert geen kavels in Almere en vraagt ook geen kavels aan voor dit doel. Dit is de taak van de ADM'ers zelf. Er moeten immers bouwwerken op de kavels worden gerealiseerd en die gaat de gemeente niet voor ze maken. Het is aan de ADM'ers te bepalen of zij een dergelijke locatie willen overwegen voor hun toekomstplannen.



Voor wat betreft het handhavingsverzoek was overigens het concrete plan van Koole Maritiem B.V. voldoende voor de rechter om het verzoek tot handhaving van de eigenaar, Chidda te honoreren. Er was immers geen sprake meer van leegstand.

Volledigheidshalve een kaartje van het terrein waar Koole gaat zitten:



3.Juridische procedures

3.1.Bestuursrechtelijk traject

Uitspraak RvS
Op 25 juli jl. heeft de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak gedaan in de bestuursrechtelijke procedure over het handhavingsverzoek van de eigenaren van het ADM-terrein. De Afdeling is in het kader van een definitieve beslechting van het geschil tot de conclusie gekomen dat de omstandigheden die eerder voor het college aanleiding konden zijn om van handhaving af te zien, zich nu niet meer voordoen. Koole Maritiem B.V. beschikt immers over een omgevingsvergunning en de plannen voor ingebruikname van het terrein zijn dermate concreet dat er geen reden meer is om van handhavend optreden af te zien.

Om die reden laat de Afdeling het handhavingsbesluit van het college van 15 augustus 2017 in stand, met uitzondering van de daarin opgenomen begunstigingtermijn die afliep op 15 februari 2018. In overeenstemming met wat het gerechtshof Amsterdam al voor de ontruimingstermijn in de civiele procedure heeft beslist, bepaalt de Afdeling dat de begunstigingstermijn voor de last tot bestuursdwang loopt tot zes maanden na de verlening van de omgevingsvergunning aan Koole Maritiem B.V. op 25 juni 2018. Deze loopt dus tot en met 25 december 2018. Dat betekent dat uiterlijk dan door de bewoners en gebruikers een einde aan de illegale bewoning en het illegale gebruik van het ADM-terrein moet zijn gemaakt. Indien de ADM-ers niet zelf ontruimen, dan zal de gemeente die ontruiming moeten effectueren op grond van deze uitspraak van de Afdeling: de bestuursrechter in hoogste instantie. Overigens heeft de eigenaar zelf ook een civielrechtelijke ontruimingstitel per 25 december 2018.

Volledigheidshalve: bij de Afdeling hebben de ADM-ers aangevoerd dat het kettingbeding anders moet worden geïnterpreteerd. De Afdeling oordeelt echter expliciet dat het kettingbeding niet relevant is in de bestuursrechtelijke procedure over de handhaving van het bestemmingsplan.

Mondelinge behandeling hoger beroep

Tijdens de zitting bij de Raad van State (RvS) op 26 juni jl. lag in hoger beroep namens het college de vraag voor of de afwijzing van het handhavingsverzoek dat de eigenaren in 2015 hebben gedaan, rechtmatig was. De rechtbank had geoordeeld dat het college het verzoek van de eigenaren van het ADM-terrein om handhaving in 2015 niet had mogen afwijzen: als er verzoek tot handhaving wordt gedaan dan geldt de beginselplicht tot handhaving. Volgens de rechtbank waren er geen bijzondere omstandigheden die afwijken van die beginselplicht door het college rechtvaardigden. De ADM-ers hadden ook hoger beroep ingesteld. Hun voornaamste verweer luidde dat de rechtbank onvoldoende rekening had gehouden met het huisrecht op grond van artikel 8 van de het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Namens het college heeft DJZ benadrukt dat de rechtbank onvoldoende belang heeft toegekend aan het uitgangspunt dat Amsterdam niet ontruimd voor leegstand om herkraak te voorkomen. Hiermee wordt voorkomen dat er zinloos grootschalige politie-inzet wordt gepleegd. De strafrechter en de civiele rechter wegen dit belang wel mee als het om ontruiming gaat van gekraakte panden/terreinen. Het college begrijpt dat dat frustrerend is voor de eigenaren. Maar het handhavingsverzoek dateert uit 2015, en de dag voor de zitting bij de RvS, bijna 2,5 jaar later, is er pas een omgevingsvergunning op basis waarvan de eigenaren aan de slag zouden kunnen.

Ten aanzien van de ADM-ers heeft DJZ opgemerkt dat er een alternatieve locatie beschikbaar is die nu gereed wordt gemaakt. Dat is een onverplichte inspanning die de gemeente levert. Bovendien is

het bij het college niet bekend dat de ADM-ers zelf op zoek zijn naar een alternatief voor het ADM-terrein.

Bestuursdwangbesluit en hoger beroep
Op 27 juni 2017 heeft de rechtbank bepaald dat de gemeente het bestuursrechtelijk handhavingsverzoek van de eigenaren niet had mogen afwijzen: de gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving en moet handhaven. Het college heeft op 15 augustus 2017 uitvoering gegeven aan deze uitspraak en een bestuursdwangbesluit genomen: het terrein moet uiterlijk binnen 6 maanden (15 feb 2018) worden ontruimd. Ook zijn de gemeente en de ADM-ers in hoger beroep gegaan bij de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank.

De ADM-bewoners hebben op 20 december 2017 een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) aangevraagd bij de Raad van State. Dit verzoek is bij uitspraak van 7 februari jl. toegewezen. De voorzitter van de Raad van State overweegt dat de huurder (Koole) nog niet in het bezit is van een omgevingsvergunning en dat er op korte termijn nog geen werkzaamheden op het perceel kunnen worden uitgevoerd.

3.2.Civielrechtelijk traject

De eigenaren beschikken ook over een civielrechtelijke ontruimingstitel. Het Hof Amsterdam heeft namelijk bij vonnis van 25 juli 2017 bepaald dat de eigenaren het terrein zes maanden na afgifte van de omgevingsvergunning aan Koole mogen ontruimen.

Dit betekent dat de eigenaren, aangenomen dat de omgevingsvergunning in mei/ juni wordt verleend, voor de ontruiming niet meer afhankelijk zijn van het bestuursrechtelijke handhavingstraject en eind dit jaar tot een civielrechtelijke ontruiming kunnen overgaan. Voor de civielrechtelijke ontruiming moeten de eigenaren de deurwaarder inschakelen. De deurwaarder zal direct nadat de omgevingsvergunning is verleend, de ontruiming aanzeggen (per exploit) aan de ADM-ers tegen uiterlijk 6 maanden na vergunningverlening. Als de deurwaarder inschat dat zij niet vrijwillig zullen ontruimen (hetgeen in dit geval een gegeven lijkt), dan zal de deurwaarder tijdig vooraf de politie verzoeken om assistentie.

Als de eigenaren kiezen voor de civiel rechtelijke procedure van ontruimen is B&W dan bereid om hier medewerking aan te verlenen en dat ook aan de driehoek te vragen?

Ja. De gemeente respecteert de rechterlijke uitspraak die het gerechtshof heeft gedaan.

3.3.Kort Geding (civiel) ADM'ers tegen de gemeente Amsterdam

De ADM-ers zijn op 22 juni 2018 een civiel kort geding gestart tegen de gemeente over het kettingbeding. Hun standpunt was dat (de uitleg van) het kettingbeding door de gemeente (te weten: dat de voorgenomen activiteiten van Koole Maritiem B.V. in overeenstemming zijn met het kettingbeding), onrechtmatig is jegens de ADM-ers. Bij vonnis van 6 augustus 2018 heeft de rechter in kort geding geoordeeld dat de vorderingen van de ADM-ers integraal worden afgewezen: de ADM-ers zijn geen partij bij het kettingbeding en het kettingbeding strekt niet ter bescherming van hun belangen. Ook is er geen sprake van gerechtvaardigde belangen van de ADM-ers waarmee de gemeente rekening dient te houden. Om die reden komt hen geen aanspraak toe op (een bepaalde uitleg van) het kettingbeding.

Op 8 augustus jl. hebben de ADM-ers in reactie op dit voor hen negatieve vonnis in het kort geding een bodemprocedure aangespannen over exact hetzelfde onderwerp. Gelet op het vonnis in kort

geding en de stand van de jurisprudentie lijkt deze procedure niet kansrijk. Het college benadrukt hierbij ook dat een civiele bodemprocedure niet kan afdoen aan het feit dat krachtens de uitspraak van de Raad van State de ontruiming per 25 december 2018 dient plaats te vinden. Het college dient deze uitspraak te respecteren.

Daarnaast hebben de ADM-ers op 3 september jl. hoger beroep ingesteld tegen het vonnis in kort geding. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de ADM-ers hun grieven moeten motiveren en wanneer de gemeente hierop mag reageren. Over het verloop van dit hoger beroep valt derhalve niet veel te zeggen, maar ook deze procedure wordt niet kansrijk beschouwd om dezelfde redenen als hierboven aangegeven over de kansen van de bodemprocedure.

3.4.Kapvergunning

Op 15 augustus 2018 is door het college van B&W (bij besluit op bezwaar) een kapvergunning verleend voor de kap van 2587 bomen op het ADM-terrein. Tegen dit besluit kan tot 29 september 2018 door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij besluit van 10 november 2016 heeft het college een door Chidda aangevraagde kapvergunning voor het kappen van 2587 bomen op het ADM-terrein geweigerd. De kapvergunning is geweigerd met een beroep op de bescherming van de leefbaarheid van het ADM-terrein. De rechtbank heeft het beroep van Chidda tegen de weigering van de kapvergunning ongegrond verklaard (uitspraak 6 december 2017); Chidda heeft hiertegen hoger beroep aangetekend. De Afdeling verklaart dit beroep gegrond en bepaalt dat het college de kapvergunning moet verlenen. Volgens de Afdeling kan aan de bescherming van de leefbaarheid tegemoet kan worden gekomen door aan de vergunning het voorschrift te verbinden dat pas gekapt mag worden, zodra het terrein is ontruimd. Deze uitspraak is in lijn met het eerder door het college genomen besluit van 20 maart 2018 om de kapvergunning voor deze bomen onder de hiervoor genoemde voorwaarde alsnog te verlenen op grond van gewijzigde omstandigheden, namelijk het verlenen van de omgevingsvergunning aan Koole en de civielrechtelijke en bestuursrechtelijke ontruimingstitels. De beslissing op bezwaar, waarbij uitvoering is gegeven aan de uitspraak van de Raad van State en waarbij alsnog de kapvergunning is verleend voor de 2587 bomen, is inmiddels verzonden naar belanghebbenden (eigenaar ADM en gebruikers ADM-terrein) en wordt binnenkort ook gepubliceerd. Tegen dit besluit staat alleen hoger beroep open bij de Raad van State.

4.Kettingbeding

4.1.Inleiding

Het College heeft bij brief van 10 januari 2017 de eigenaar bericht dat de beoogde activiteiten zoals die blijken uit de omgevingsvergunningaanvraag van Koole, passen in het kettingbeding(ook wel bestemmingsbeding genoemd). Op donderdag 20 juli 2017 is in de raad gesproken over het kettingbeding en zijn twee moties van de raadsleden Groen, De Heer, Bakker en Van Soest aangenomen. In motie AY spreekt de raad als wens uit dat het college daarom nader extern juridisch advies inwint over de vraag of de voorgestelde activiteiten van Koole passen binnen het kettingbeding. De leden van de raadscommissie Werken en Economie hebben in de vergadering van 13 september 2017 het besluit genomen een hoorzitting te willen organiseren over het kettingbeding. Deze hoorzitting heeft plaatsgevonden op 12 december 2017.

Ter uitvoering van de motie AY heeft het college, gelet op de complexe juridische materie en gelet op de grote belangen bij de verschillende partijen, uit oogpunt van zorgvuldigheid en het verkrijgen van een zo groot mogelijke zekerheid, advies gevraagd aan twee experts: mr. Pop van Nauta Dutilh, en professor Loth (oud Hoge Raad) van universiteit Tilburg. Uit beide adviezen blijkt dat het beding zo kan c.q. zo moet worden uitgelegd dat de in de omgevingsvergunningaanvraag beoogde activiteiten in het beding passen. Blijkens het advies van Nauta Dutilh is deze uitleg op zijn minst mogelijk; het advies van prof. mr Loth is hierover zeer uitgesproken en concludent.

Door ADM is ook nog een juridisch expert ingehuurd, professor Tjittes. Zijn conclusie luidde dat een bedrijf als Koole niet past in het kettingbeding. Het College heeft al meermaals aangegeven dat dit advies niet leidt tot een ander standpunt.

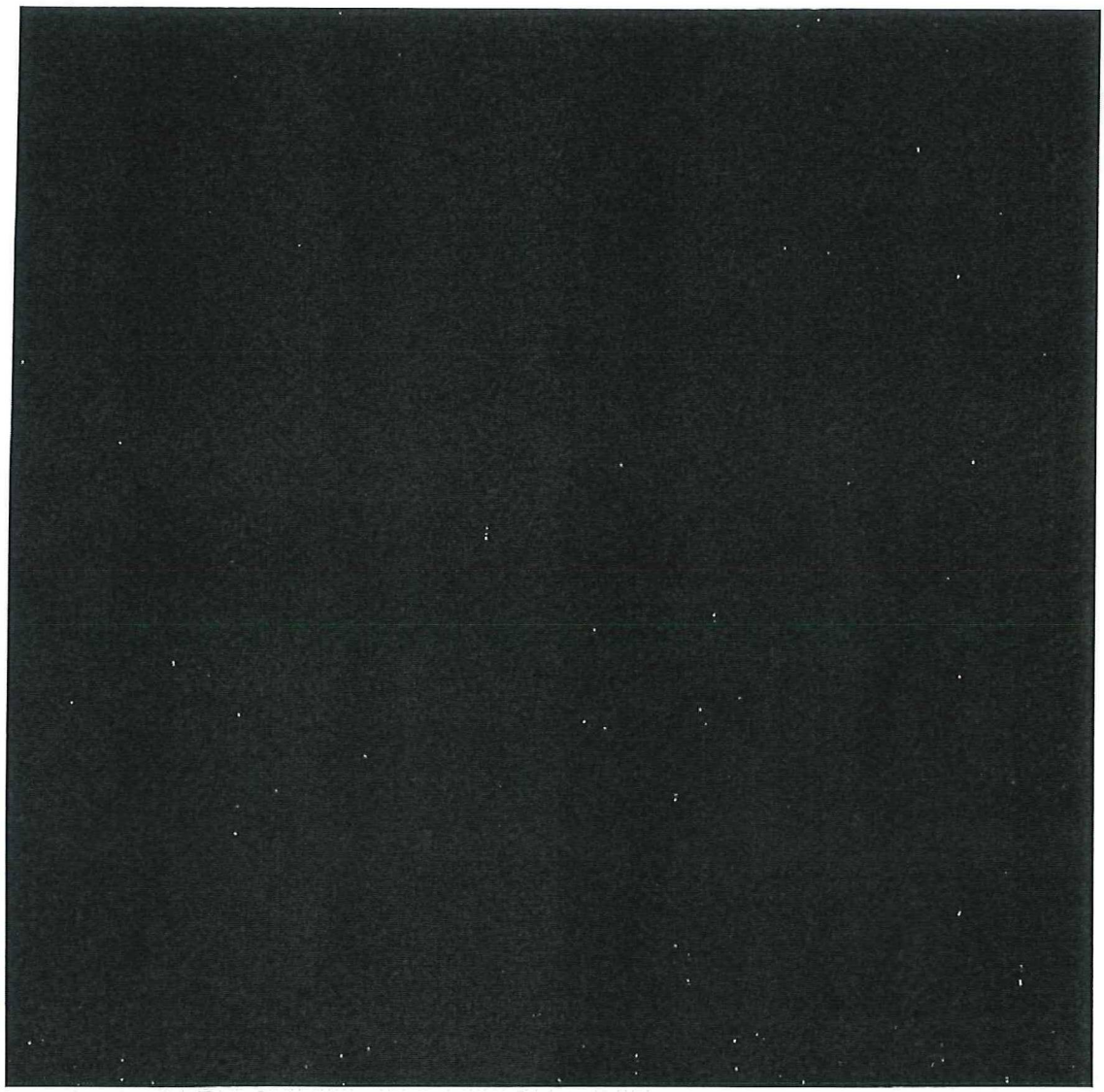
In de vergadering van 12 juli jl. van de Commissie FEZ is toegezegd dat het college nogmaals kritisch zal kijken naar haar standpunt inzake het kettingbeding en de daaraan ten grondslag liggende adviezen. Deze herhaalde kritische blik heeft niet tot een ander standpunt geleid. Het advies van 29 september 2017 van professor Loth (hoogleraar privaatrecht Universiteit Tilburg; oud-lid Hoge Raad der Nederlanden) is helder en overtuigend.

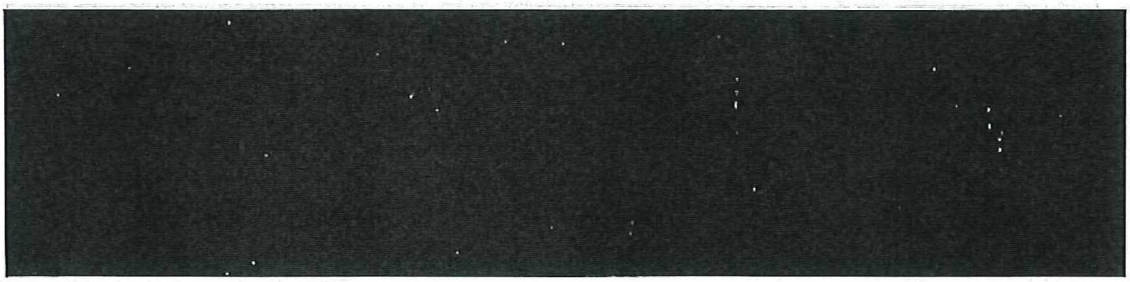
Het advies d.d. 29 november 2017 van professor Tjittes (opgesteld in opdracht van de ADM-ers) kan geen reden zijn voor het College om van standpunt te wijzigen, want het advies van professor Tjittes is op essentiële punten onjuist; dat blijkt al uit het advies van professor Loth van 29 september 2017.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid is professor Loth verzocht om ook nog te reageren op het november-advies van professor Tjittes. Uit dat aanvullende advies dd 18 juli 2018 van professor Loth blijkt (wederom) de onjuistheid van de adviezen van professor Tjittes: professor Tjittes geeft geen correcte invulling aan de door hemzelf bepleite interpretatie-methodiek en baseert zich niet op de juiste en volledige omstandigheden en feiten (welke door professor Loth wel zijn betrokken in diens advies).

Zie ook hierna onder Q&A.

Het advies van professor Loth van 29 september 2017 en zijn reactie van 18 juli 2018 op het advies van professor Tjittes worden aan de Raad gezonden als bijlagen bij de brief. In de brief aan de Raad wordt ook vermeld dat de ADM-ers in het kort geding nog hebben verwezen naar een reactie van professor Tjittes op het stuk van professor Loth van 18 juli 2018 en dat die reactie niet de adviezen van professor Loth weerlegt en niet noopt tot een wijziging van standpunt.





Vraag: volgens Tjittes zegt Loth ten onrechte dat de ADM'ers niet relevant zijn voor de uitleg van het beding.

Antwoord: Tjittes heeft het niet bij het juiste eind, zoals blijkt uit het advies van Loth. En overigens heeft de kort geding-rechter beslist dat de ADM'ers, die illegale gebruikers zijn, geen aanspraak toekomt op het beding.

Vraag: Uit het advies van prof. Tjittes blijkt dat het advies van prof. Loth niet juist is.

Antwoord: Het college heeft hoogwaardig extern advies ingewonnen bij professor Loth, oud lid van de Hoge Raad. Het advies van professor Loth is helder en concludent en het college volgt dat advies. Het advies van prof. Tjittes is op meerdere punten niet overtuigend, zoals door professor Loth helder is toegelicht.

Vraag:
Wat zijn dan de verschillen tussen de adviezen van Loth en Tjittes?
Antwoord: De verschillen tussen het advies van Tjittes versus Loth zijn onder meer:
a. Tjittes baseert zich niet op de juiste en volledige omstandigheden en feiten, terwijl professor Loth deze wél heeft betrokken. Tjittes houdt er bijvoorbeeld geen rekening mee dat de activitelten van Koole sterk zijn verbreed vanaf ongeveer 1965 naar de reparatie van machines en werktuigen voor niet scheeps-gerelateerde industriële takken. Op zeker moment betrof dit de helft van de activiteiten. In 1970 ging het bijvoorbeeld om de bouw van producten voor de drinkwaterzuivering en vuilverbrandingsinstallaties, en machines voor drukkerijen. Ook werd in 1970 een speciale afdeling voor industriële producten opgezet.
b. Tjittes houdt geen rekening met de partijbedoelingen die blijken uit de totstandkomingsgeschiedenis van het beding: het beding was aanvankelijk vrij beperkt geformuleerd en daarna hebben partijen het beding verruimd. Daarom dient de bestemmingsbepaling ook ruim te worden uitgelegd.
c. Tjittes' advies leunt sterk op zijn visie over de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de ene of de andere uitleg, terwijl dat niet past bij de Haviltex-norm.
d. Tjittes leest in het beding een onderscheid tussen een verondersteld doel (scheepsbouw), en daartoe geschikte middelen (exploitatie van droogdokken en scheepswerven), terwijl zo'n onderscheid helemaal niet in het beding staat. De bepaling geeft een opsomming van toegestane activiteiten en inrichtingen, en indiceert dat beide in de ruimste zin moeten worden verstaan. Geen woord dus over doel en middelen.

4.2. Achtergrondinformatie: Q&A

In onderstaande Q en A wordt uitgebreid ingegaan op diverse aspecten van het onderwerp kettingbeding

Wat is de inhoud van de adviezen van prof. Loth en Nauta Dutilh?

Advies Professor Loth: binnen het beding vallen:
a. de bouw, revisie, herstel en onderhoud van schepen, machines en werktuigen, platforms, exploitatie van droogdokken, scheepswerven, fabrieken;
b. ook sanering en sloop van schepen en platforms;
c. opslag maritiem materieel

Want: het kettingbeding biedt veel ruimte, dat blijkt uit de tekst. Bovendien, de in de omgevingsvergunning aangevraagde activiteiten zijn allemaal activiteiten die in geen enkel opzicht branchevreemd zijn, en scheepswerven en droogdokken zijn dan ook geschikt voor de sloop van schepen en demontage van platforms. Conclusie: alle activiteiten uit de omgevingsvergunning-aanvraag, dus ook sloop en sanering schepen en platforms, vallen binnen het beding.

Advies Nauta Dutilh: binnen het beding vallen:
a.de bouw, revisie, herstel en onderhoud van schepen, machines en werktuigen, platforms, exploitatie van droogdokken, scheepswerven, fabrieken, *alle voor zover gerelateerd aan scheepsbouw- en herstel*
b. ook sloop- demontage en sanering daarvan, *voor zover gerelateerd aan scheepsbouw-en of herstel*
c. opslag maritiem materieel

Waar zit het verschil tussen beide adviezen in?

Volgens professor Loth is de tekst van het beding duidelijk ruim bedoeld gelet op de tekst van het beding zelf. Ook is de sloop van schepen en platforms absoluut geen branchevreemde activiteit. Dat blijkt o.a. uit de context waarin dit beding is opgesteld. Begin jaren '60 van de vorige eeuw raakte de scheepsbouw door ADM in het slop. ADM richtte zich toentertijd nog slechts de scheepsreparatie en in toenemende mate de bouw van machines voor schepen. Voorts werd vanaf ongeveer 1965 de bedrijfsvoering verbreed naar de reparatie van machines en werktuigen voor niet scheeps-gerelateerde industriële takken. Op zeker moment betrof dit de helft van de activiteiten. In 1970 ging het bijvoorbeeld om de bouw van producten voor de drinkwaterzuivering en vuilverbrandingsinstallaties, en machines voor drukkerijen. Ook werd in 1970 een speciale afdeling voor industriële producten opgezet. In deze context was het de kennelijke bedoeling van partijen om – met het oog op het behoud van werkgelegenheid bij ADM – de bestemmingsbepaling zo ruim mogelijk op te stellen. In de loop van zijn totstandkomingsgeschiedenis is zij ook nog in die zin verruimd. Tegen deze achtergrond dient de bestemmingsbepaling ook ruim te worden uitgelegd (en niet restrictief, zoals professor Tjittes bepleit, in strijd met de door hem zelf voorgestane uitleg conform de Haviltex-norm).

Volgens professor Loth is de 'geobjectiveerde Haviltex-norm' van toepassing, maar maakt het uiteindelijk, vanwege de duidelijk ruime tekst van het beding, per saldo niet uit welke uitlegmethodiek wordt gebruikt (de zeer strikte cao-norm of de wat lossere 'geobjectiveerde Haviltex-norm), want hetzelfde resultaat zal worden bereikt. Ook interpreteert professor Loth (oud Hoge Raad) een contract altijd over de band van de redelijkheid en billijkheid, en dat is het basisuitgangspunt in de jurisprudentie van de Hoge Raad.

Nauta hanteert de meest strikte uitlegmethodiek (de 'cao-norm') en past deze vervolgens ook zeer strikt toe. Het verschil met het advies van professor Loth zit dus in het 'voor zover gerelateerd aan scheepsbouw- en herstel'. Tegelijkertijd sluit Nauta niet uit dat ook een zelfstandige sloop en sanering mogelijk is en dat een rechter dat zal oordelen.

Kent u het recente arrest van de Hoge Raad waaruit blijkt dat professor Tjittes (namens ADM) gelijk heeft en niet uw juristen (professor Loth, NautaDutilh)

Het College weet dat er na de laatste commissievergadering (een 'expertsessie' in de raad) een arrest is geweest van de Hoge Raad over de manier waarop overeenkomsten moeten worden uitgelegd. Maar: dit arrest ondersteunt juist het standpunt van de Gemeente, die het advies van prof Loth heeft gevolgd:
- de objectieve Haviltex is juiste methode
- en of je nu de uitlegmethode van Loth of Tjittes volgt, in beide gevallen geldt: op basis van alle omstandigheden en feiten is de meest redelijke en juiste uitleg van het kettingbeding dat Koole wél past. Dat is dan ook het standpunt dat het College van meet af aan heeft betrokken.

Wat is het verschil tussen de 'geobjectiveerde Haviltex' en 'cao-norm'?

De basisnorm bij uitleg van overeenkomsten is de Haviltex-norm: er moet niet alleen gekeken worden naar de taalkundige betekenis van de tekst (van de overeenkomst), maar ook naar de betekenis die partijen aan die tekst mochten toekennen, gelet op de gegeven omstandigheden van het geval en op basis van wat zij van elkaar mochten verwachten.
Deze norm geldt bij een geschil tussen *contractspartijen* die ook betrokken waren bij de totstandkoming van de overeenkomst.

Wanneer er derden in het spel zijn, is dit anders. Dan geldt een strengere variant: de 'geobjectiveerde Haviltex-norm', waarbij in principe een zuiver tekstuele uitleg geldt (binnen de context van de overige tekst van de overeenkomst). Als dat beding onduidelijk is dan kan er echter ook in bredere zin gekeken worden naar wat de derde (redelijkerwijs) mocht begrijpen, gelet op verschillende omstandigheden (bijvoorbeeld: als een beding onduidelijk is). Een en ander vindt altijd plaats in de sleutel van de redelijkheid.

In onderhavige kwestie bestond er een geschil tussen experts (enerzijds prof Tjittes namens ADM, en anderzijds prof Loth en Nauta Dutilh namens de gemeente) over welke uitlegmethodiek correct is in de kwestie ADM. Volgens Tjittes is dat de Haviltexnorm. Prof Loth gaat uit van de 'geobjectiveerde Haviltex-norm' maar merkt op dat het niet uit zal maken welke van beide normen je hanteert in deze zaak omdat ze beide leiden tot dezelfde conclusie: uit de tekst van het beding zelf en de hele geschiedenis van de totstandkoming daarvan, blijkt dat het beding heel ruim is bedoeld en Koole daarbinnen past.

Waarom heeft het College de Raad niet vooraf om zienswijzen en bedenkingen gevraagd? Er zijn toch wél ingrijpende gevolgen door het kettingbeding?

- Deze formele bedenkingenprocedure is een wijze van informeren van de Raad naast alle andere manieren waarop het College de Raad informeert. Het college informeert de Raad altijd zo goed en uitgebreid mogelijk en dat is ook hier gedaan: de Raad is steeds uitgebreid geïnformeerd, zowel actief als naar aanleiding van raadsvragen. Het college heeft dus al kennis kunnen nemen van de standpunten in de raad. Reeds vanwege het uitgebreide debat dat al plaatsvindt over ADM heeft het college geen aanleiding gezien voor de formele procedure.
- Verder -en dat is een meer formele juridische reden- bepaalt de Gemeentewet (artikel 169 lid 4) dat het College die formele bedenkingen-procedure moet toepassen indien er sprake is van *'ingrijpende gevolgen'* door een Collegebesluit tot het 'verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, of het voeren van juridische procedures'. Maar hier is géén sprake van *ingrijpende gevolgen door zo'n besluit:* het gaat nu uitsluitend om de uitleg van het bestaand kettingbeding zoals dit gold en geldt en waaraan het college onverkort vasthoudt. Het gaat dus uitsluitend om de juridische constatering dat de voorgenomen activiteiten van Koole Maritiem passen binnen het kettingbeding. Dat is dus een constatering van wat de juridische situatie is.

Maar krakers moeten dan toch weg door dit collegestandpunt, dat is dan toch ingrijpend?:

Zie vorige antwoord: het kettingbeding gold en geldt en het college houdt daar onverkort aan vast. Het gaat hier nu uitsluitend om de juridische constatering *dat de voorgenomen activiteiten van Koole Maritiem passen binnen het kettingbeding.* Bovendien: dat de krakers het ADM-terrein uiteindelijk moeten verlaten is het gevolg van het feit dat zij daar zonder toestemming van de eigenaren en in strijd met het bestemmingsplan verblijven.

5. Koole Maritiem B.V.

De omgevingsvergunning milieu voor de vestiging van Koole Maritiem op het ADM-terrein is op 25 juni 2018 door de OD NZKG namens de Provincie Noord-Holland verleend. Dit betekent dat de provincie Noord-Holland vanaf die datum het bevoegd gezag is voor alle nieuwe Wabo-toestemmingen binnen de grenzen van de inrichting Koole BV. Voor de lopende aanvragen/procedures blijft de gemeente Amsterdam bevoegd gezag. Voor de gronden gelegen buiten de grenzen van de inrichting blijft de gemeente Amsterdam ook bevoegd. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 juli 2018 inzake de handhaving van het ADM-terrein heeft de Raad van State de termijn waarbinnen het ADM-termijn moet worden ontruimd vastgesteld op 6 maanden na 25 juni 2018 (te weten: 25 december 2018). Tegen de verleende omgevingsvergunning milieu is door de Stichting ADM Leeft inmiddels beroep ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland. Dit beroep is nog in behandeling.

Hoe kijkt het College tegen de komst van Koole aan op het ADM-terrein?

- Daargelaten dat het beding gewoonweg is zoals het is (en het college constateert dus slechts wat de juridische situatie is), is het college blij dat het terrein zal worden gebruikt voor activiteiten die passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan (havengebondenbedrijven) en het kettingbeding.
- Havengebonden bedrijven passen ook binnen andere ontwikkelingen in havengebied. In de door uw raad vastgestelde Visie Noordzeekanaalgebied is vastgelegd hoe er in dit gebied invulling wordt gegeven aan de ruimtevraag van verschillende functies. Eén van de belangrijkste punten uit deze visie is dat er gekozen wordt voor een intensivering van het bestaande havenareaal, voordat er aanspraak wordt gemaakt op havenuitbreiding in andere (groene) gebieden. Een invulling van het ADM-terrein met haven gebonden bedrijvigheid past bij deze visie om het havengebied intensiever te gebruiken'.

Wat gaat Koole precies doen op het ADM-terrein?

De activiteiten die Koole op het ADM-terrein wil ontplooien zijn gericht op:

- Het opleggen van eigen schepen; stallen van bakken, pontons en kranen; onderhoud en reparatie plegen aan eigen schepen; laden en lossen van schepen; het stallen van al het materiaal, overgenomen van Mammoet Salvage.
- Het saneren van asbest in schepen, aan boord van de schepen, dus schepen van binnenuit saneren.
- Het ontmantelen van accommodaties van schepen en het er opnieuw in bouwen/zetten van de accommodaties.

Gaat Koole ook schepen slopen op het ADM-terrein?

Volgens Koole is zij niet voornemens om schepen te gaan slopen op het ADM-terrein.

Waarom is Koole niet gevraagd om de aanvraag omgevingsvergunning aan te passen zodat zeker is dat de activiteiten onder het kettingbeding vallen?

Er is geen aanleiding om Koole te verzoeken om de aanvraag aan te passen. De aangevraagde activiteiten vallen immers binnen het bestemmingsplan en het kettingbeding. Het schept ook een ongewenst precedent om een bedrijf te verzoeken een krappere omgevingsvergunning aan te vragen dan het bestemmingsplan toelaat.

Het standpunt van het College dat de activiteiten van Koole passen binnen het kettingbeding, heeft een waarde vermeerderend effect op het ADM-terrein. Hoe kijkt u daar tegenaan?

- Het college constateert slechts dat de activiteiten van Koole passen binnen het kettingbeding. Deze constatering is gebaseerd op weloverwogen juridische adviezen.
- Een constatering van wat wel of niet mag onder het kettingbeding, verruimt of wijzigt het kettingbeding niet. Het College stelt immers slechts vast wat de situatie is. Het standpunt van het College kan om die reden dan ook geen waardeverandering teweegbrengen

6. Slibvelden

6.1. Stand van zaken

Op 16 mei 2018 heeft de raad in het kader van de 4-maandsrapportage 370.000 euro ter beschikking gesteld voor de inrichting van de slibvelden.

De gebruikers van het ADM-terrein kunnen op het terrein zodra water, toiletvoorziening, verharding in de vorm van een korrel- of puinfundering en stroom aanwezig zijn. Dit zijn de minimale eisen. Alle overige voorzieningen kunnen in een later stadium worden aangebracht (denk aan de ontsluiting van het terrein, de plaatsing van hekken etc.). Voor wat betreft toiletvoorzieningen geldt dat in de beginsituatie, als dat nodig is, gebruik kan worden gemaakt van dixi's (zonder stromend water en / of rioolafvoer). Dat is echter alleen in het geval van nood.

Ten behoeve van de communicatie naar de omwonenden is er op 6 februari 2018 een brief verstuurd met daarin informatie over de mogelijke komst van de ADM-bewoners naar de slibvelden. In navolging is op 10 juli 2018 een vervolg brief worden verstuurd met daarin nieuwe informatie. Na de uitspraak van de rechter is er een nieuwe brief aan de omwonenden verstuurd (28 augustus jl.).

De werkzaamheden aan de slibvelden nemen medio september een aanvang.

6.2. Onderbouwing keuze en inrichting slibvelden

In de afgelopen periode zijn meerdere (tijdelijke) locaties door de ADM-gebruikers. Deze zijn in de verschillende overleggen tussen vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam en een delegatie van de ADM-gebruikers besproken. Totaal zijn er 11 (tijdelijke) locaties door de ADM-gebruikers aangedragen, waaronder de Slibvelden. De andere locaties waren Noorder-IJplas, Sloterdijk III, Hoogtij, gemeente Zaandam, Hembrugterrein, Van Klinkenberg/Noordeinde, gemeente Zaanstad, Westlaan 47, gemeente Velserbroek, Rijkshemelvaart, Ruigoord-Zuid, Lutkemeer, Peneiland. Gebleken is dat deze locaties niet beschikbaar waren behalve de slibvelden in Amsterdam-Noord.

In 2017 heeft de gemeente een mogelijke permanente locatie in Almere (Oosterwold) gevonden. De bewoners hebben echter aangegeven dat zij deze optie te ver van Amsterdam vinden.

Waarom vindt het college dat ze 'een bemiddelende en faciliterende rol heeft bij het zoeken naar alternatieve huisvesting'?

Het gaat hierbij om een groep van in totaal ongeveer 150 mensen. Daarvan woont een deel binnen de hekken. Een groot aantal woont daar inmiddels al 20 jaar op het terrein. Er bevinden zich inmiddels ook gezinnen onder deze bewoners. Het college vindt dat zij daarom een bemiddelende en faciliterende rol heeft. Vanaf het handhavingsbesluit (15-08-2017) is de gemeente (o.a. GGD) in gesprek gegaan met de gezinnen op het ADM-terrein over een urgentieverklaring voor een woning. Vier of vijf gezinnen hebben daar gebruik van gemaakt.

Ziet het college af van deze tijdelijke locatie indien de omwonenden tegen zijn?

In de afweging van de verschillende belangen kiest het College ervoor om de slibvelden te reserveren als tijdelijke locatie voor de bewoners van het ADM-terrein. Met de omwonenden worden z.s.m. gesprekken gepland, juist ook samen met een delegatie van de ADM'ers. Het is de bedoeling dat beide partijen elkaar als nieuwe buren leren kennen voordat de ADM'ers kun intrek nemen op de velden. Stadsdeel Noord en de politie zijn betrokken bij de situatie, voor en na de verhuizing.

Waarom voor twee jaar?

Op 18 juli 2017 heeft het College besloten om voor de binnenhekkers en de bewoners van de woonboten, vooruitlopend op een ontruiming, in principe een tijdelijke locatie te zoeken voor maximaal 2 jaar. Daarbij wetende dat voor elke mogelijke locatie plannen liggen en dus ruimtelijke, economische en financiële gevolgen heeft. Zo zijn er nog altijd ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in de zogeheten sportdriehoek, waar de slibvelden deel van uitmaken, waardoor het terrein op termijn niet meer voor (tijdelijke) bewoning geschikt is. Het afwijken van het bestemmingsplan en andere regelgeving wordt gedoogd middels een tijdelijke gedoogbeschikking gericht aan de gebruikers.

Een periode van twee jaar is redelijk: de ADM'ers wordt de kans geboden een permanente oplossing te vinden, terwijl de omwonenden weten dat het verblijf eindig is. Het risico bestaat altijd dat een omwonende of een bedrijf een verzoek doet tot handhaving en een rechter oordeelt dat de beginselplicht tot handhaving hier zou moeten prevaleren. Dit kan betekenen dat het terrein tussentijds moet worden ontruimd. De keuze voor een periode van twee jaar vermindert die kans omdat alle partijen weten dat de situatie eindig is.

B&W 18 juli 2017: Argumenten om geen definitieve locatie ter beschikking te stellen aan de bewoners zijn de volgende:

1. Het is geen gemeentelijk beleid om stukken grond beschikbaar te stellen aan krakers.
2. Een definitieve locatie voor de binnenhekkers in combinatie met de woonbootbewoners is in Amsterdam niet beschikbaar gelet op het feit dat alle locaties in Amsterdam zijn bestemd.
3. Buiten Amsterdam is voor de binnenhekkers een alternatief beschikbaar, namelijk Oosterwold in Almere.

In hoeverre wil de gemeente Almere dan de ADM'ers huisvesten?

Ambtelijk zijn er gesprekken geweest en de gemeente is in principe welwillend. De ADM'ers zullen wel de reguliere procedure moeten volgen en worden behandeld als elke andere groep die een aanvraag indient.

Willen de ADM'ers überhaupt wel weg? Wat is hun reactie op dit voorstel?

De ADM'ers hebben een jarenlange strijd gevoerd om te kunnen blijven. In principe is dat voor hen nog steeds voorkeursoptie nummer één. In het meest recente gesprek met de ADM'ers lijkt het er wel op dat ze openstaan voor de optie slibvelden. Op 15 februari is een tweede rondleiding geweest voor een delegatie van de ADM'ers. Tijdens deze rondleiding was men enthousiast over de locatie en hebben ze zelf hun ideeën aangegeven.

Wat gebeurt er met de tijdelijke locatie (slibvelden) nadat de ADM'ers weer zijn vertrokken? Is daarmee de 370.000 euro weggegooid geld?

De toekomstige plannen voor dit terrein worden nog verder ontwikkeld, het is de verwachting dat over twee jaar de plannen klaar zijn. De ADM'ers die kiezen voor de slibvelden doen dat onder een aantal voorwaarden. En de voorwaarden gaan met name over dat zij het terrein na twee jaar zullen verlaten en ook schoon op zullen leveren.

Waar bestaan de kosten voor het inrichten van de Slibvelden uit?

De totale kosten voor het bouwrijp maken vallen uiteen in onder meer de volgende punten: verhardingen, grondwerken, aanleg van een tweede toegang door middel van een dam,

riolering, hekwerk en het aansluiten van nutsvoorzieningen. De bewoners zorgen zelf voor eigen woonruimte op het terrein.

Aan de eigenaar is in februari jl. gevraagd een bijdrage te leveren is gelegen in de mening van het College (bestuurlijke uitgangspunten kabinet vastgesteld in het College van 27 juni 2017) dat ook de eigenaar een verantwoordelijkheid heeft om tot een minnelijke oplossing te komen met de huidige bewoners en daartoe een inspanningsverplichting heeft. In dat kader heeft de gemeente de eigenaar gevraagd om een bijdrage voor het bouwrijp maken van de grond van de slibvelden. In het verleden hebben eigenaren vaker een bijdrage geleverd aan een minnelijke oplossing in langdurige kraakzaken.

Hoe zit het met de dekking van de kosten?
Voor het in gereedheid brengen voor tijdelijke bewoning van de slibvelden bij de waterzuiveringsinstallatie in Amsterdam Noord is door uw raad een prioriteit van € 370.000 euro uit de Algemene Middelen bij de 4-maands 2018 toegekend. Uit een eerste raming van de aannemer blijkt dat inrichtingskosten hoger uitvallen, het gaat om een bedrag van maximaal € 150.000 hoger. In overleg met de aannemer wordt bepaald waar de inrichting kan worden versoberd en waar andere bezuinigingsmogelijkheden bestaan. De overgebleven extra kosten worden betrokken in de Najaarsnota 2018 en gedekt vanuit het programma of vanuit het cluster Ruimte &Economie.

7. Eventuele koop ADM terrein

In 1997 is het terrein door de gemeente Amsterdam verkocht aan Amstellimmo B.V. en Chidda Vastgoed B.V. voor 27 miljoen gulden. Raadsleden (m.n. GL, PvdA, Bij1, SP) zullen u vragen waarom de gemeente het stuk grond niet gewoon terugkoopt en daarvoor scenario's heeft liggen. Daarbij zullen waarschijnlijk allerlei bedragen over tafel gaan.

U wordt geadviseerd daar niet in mee te gaan. Kern van uw reactie is dat ongeacht de marktwaarde van het stuk grond er nu een huurder is gevonden die het gebied gaat gebruiken voor waar het voor bestemd is, naar het oordeel van het college passend in het bepaalde in het kettingbeding en het voorts niet te koop staat. Bovendien doet de terugkoop niets af aan de handhavingsverplichting; de bewoning is en blijft illegaal.

Wil de gemeente zich hard inzetten voor behoud/terugkoop ADM terrein?

Het college stelt voorop dat het terrein niet te koop staat, en dus het eventueel verwerven daarvan niet aan de orde is. Indien de gemeente de grond wel zou kopen, dan wordt deze in erfpacht uitgegeven aan de Haven. De Haven is vervolgens vrij om het in ondererfpacht uit te geven aan derden.

Wat is de getaxeerde waarde van de grond?
Het bepalen van de (markt)waarde van een terrein is een complexe aangelegenheid. Een precieze waardebepaling is afhankelijk van een veelvoud van factoren, waarvan de belangrijkste zijn:
de ligging, de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving, de (toekomstige) bestemming van het terrein en de benodigde investeringen om het terrein bouwrijp te maken.

Wat ligging en bereikbaarheid betreft is het ADM-terrein, direct gelegen aan de ADM-haven en grenzend aan het Noordzeekanaalgebied, bij uitstek geschikt voor kadegebonden industriële havenactiviteiten. Het terrein is over de weg alleen vanuit het zuiden bereikbaar, voornamelijk met de auto. Door de diepe ligging in het Havengebied is het verstoken van goede OV-verbindingen en veelal te ver voor fietsers en voetgangers. Verder zijn er geen voorzieningen van enige betekenis in de directe omgeving.

De bouw van zelfstandige kantoren of woningen op het terrein is niet toegestaan. Het bestemmingsplan Amerikahaven, vastgesteld in 2013, staat op het ADM-terrein alleen havengebonden bedrijven toe tot en met milieucategorie 5. Dat betekent dat er ook zware industrie is toegestaan. Naar verwachting verandert dat in de toekomst niet. Zowel in de Structuurvisie Amsterdam 2040, als in de Visie 2040 Noordzeekanaalgebied wordt het deel van het havengebied waar het ADM-terrein binnen valt bestemd voor kadegebonden industriële (haven)activiteiten, tot en met de zware milieucategorie 5. Ook in de concept Omgevingsvisie van de Provincie Noord-Holland 2050 wordt dit gebied exclusief gereserveerd voor kadegebonden industriële havenactiviteiten of voor activiteiten die betrekking hebben op energietransitie en/of circulaire economie.

Naast ligging en bestemming wordt de (markt)waarde van een terrein sterk beïnvloed door de verwachte investeringen die nodig zijn om het terrein bouwrijp te maken. Deze investeringen kunnen in het geval van het ADM-terrein aanzienlijk oplopen. In de eerste plaats wordt het terrein nog bewoond, hoewel er nu wel twee gerechtelijke uitspraken zijn over het moment van vertrek van de huidige bewoners/gebruikers van het ADM-terrein. Daarnaast bevinden alle opstallen van de vroegere ADM werf zich nog op het terrein en zijn er door de bewoners/gebruikers nieuwe opstallen aan toegevoegd. Ook is het de vraag hoe het staat met het onderhoud van de oevers en kades. Sinds de sluiting van de ADM werf in 1977 is er geen onderhoud meer gepleegd. Ten slotte is er ook sprake

van bodemverontreiniging. Bij de overdracht van het terrein aan de huidige eigenaren in 1997 is hier onderzoek naar gedaan en geconstateerd dat de grond verontreinigd is. Hoe hoog de totale de kosten zullen zijn om het terrein bouwrijp te maken is moeilijk in te schatten, maar dat die aanzienlijk zijn en daarmee een substantieel prijsdrukkend effect hebben op de marktwaarde is zeker.

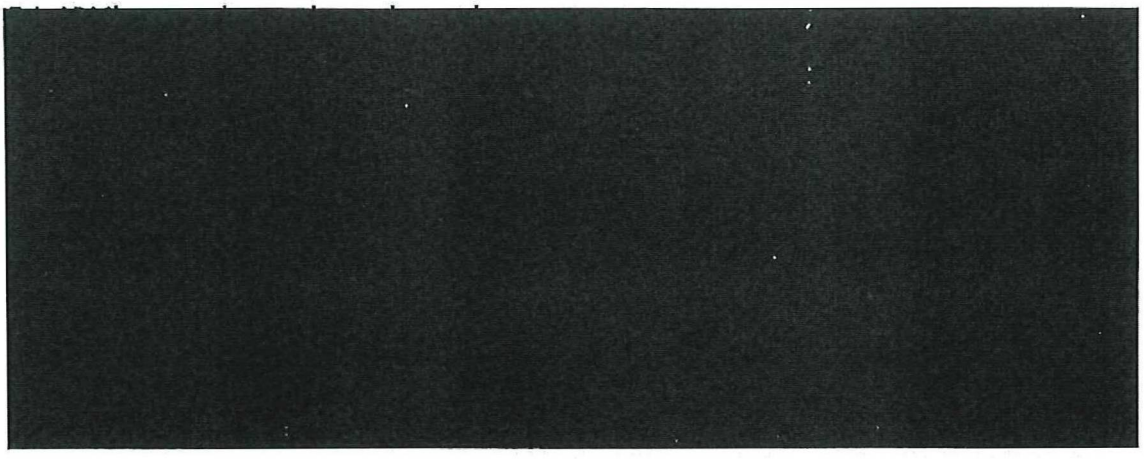
Het is duidelijk dat het precies bepalen van de huidige marktwaarde van het ADM terrein zeer lastig is. Het laten uitvoeren van uitgebreide taxaties is volgens het college niet zinvol, omdat het ADM terrein niet te koop staat en de gemeente ook geen concrete plannen heeft voor het terrein, waardoor er ook geen titel voor onteigening bestaat. In 2015 zijn er met de eigenaren verkennende gesprekken gevoerd over eventuele verwerving van het terrein. Tot daadwerkelijk onderhandelingen is het echter nooit gekomen, omdat de eigenaren voor de verkoop een ondergrens hanteerden, die niet als marktconform kan worden opgevat. Verwerving tegen een aanzienlijk hogere dan marktconforme prijs kan worden opgevat als staatssteun, waarmee een koop tegen zo'n prijs niet aan de orde mag zijn.

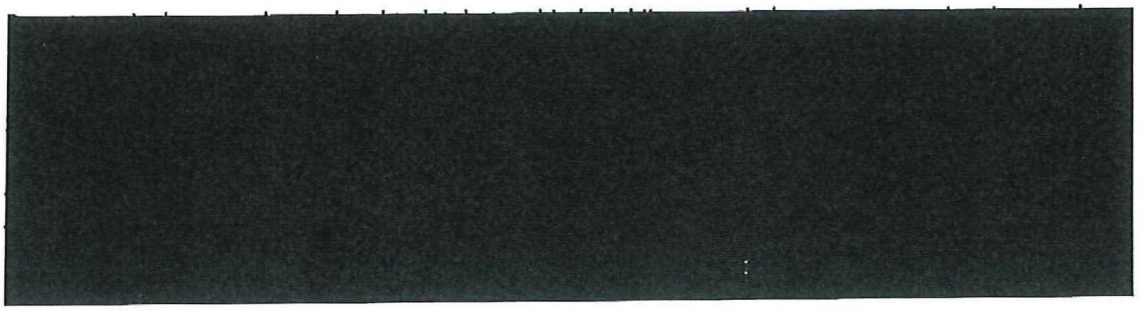
Wat als de gemeente de grond zou verwerven, op welke manier zou de grond dan uitgegeven kunnen worden aan de Haven?

Indien de gemeente de grond wel zou kopen, zou deze in erfpacht kunnen worden uitgegeven aan de Haven. De Haven is vervolgens vrij om het terrein in ondererfpacht uit te geven aan derden. Ook bij een verwerving van het terrein door de gemeente zullen de overtredingen op het terrein door de ADM-gemeenschap, moeten worden beëindigd. Voor de Haven geldt dat een ontruimd ADM-terrein, vrij van illegaal gebruik, een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van de strategische doestellingen van het Havenbedrijf zoals energietransitie en transitie naar circulair.

Had Koole niet ergens anders kunnen gaan zitten?

Koole is enkele jaren geleden met Havenbedrijf en Chidda in gesprek gegaan over locaties in het Westelijk havengebied. Koole heeft daarbij de voorkeur gegeven aan de locatie die Chidda heeft aangeboden. Gezien de omstandigheid dat Koole thans terrein en water huurt van Chidda en gezien de omstandigheid dat de ontwerp-omgevingsvergunning voor een scheepswerf van Koole reeds ter inzage is gelegd, is het niet aan de orde om terreinen elders aan te bieden. Bovendien ligt er op dit moment veel druk op de beschikbaarheid van gronden in de Amsterdamse haven door de economische groei en de aantrekkelijkheid van de haven voor nieuwe vestigingen, ontwikkelingen op het gebied van circulaire economie en energietransitie, alsmede door de plannen voor transformatie elders in de stad die weer een druk leggen op de schaarse beschikbare ruimte voor havenactiviteiten.





8. Woonbootbewoners

Op 13 maart jl. en 5 april jl. hebben de vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam overleg gehad met een afvaardiging van de ADM-woonbootbewoners. De ADM-woonbootbewoners hebben de wens geuit om een tijdelijke ligplaats te willen in Amsterdam. Tijdens dit overleg is er afgesproken om nogmaals in gesprek te gaan met de gemeente Zaanstad. Dit overleg heeft op 31 mei 2018 plaatsgevonden. Hierbij waren een delegatie van de ADM-bewoners aanwezig evenals vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam. Vanuit de gemeente Zaanstad is te kennen gegeven dat het niet haalbaar is om de woonboten van het ADM-terrein te verplaatsen naar een locatie in de gemeente Zaanstad.

Op 28 juni 2018 is er tevens een overleg geweest bij de gemeente Almere in het kader van woonboten. Het betrof een gesprek over de locatie Pampushaven, welke tijdens het overleg met de ADM-bewoners op 7 november 2017 al is besproken. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat Rijkswaterstaat eigenaar is van dat water. Vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam gaan hierover verder in gesprek met Rijkswaterstaat.

De vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam hebben wel aangegeven dat de ADM-woonbootbewoners zelf actief moeten blijven zoeken naar mogelijke tijdelijke ligplaats locaties.

[redacted]

8.1. Woonboten Stromboliweg

Op 15 augustus 2017 is, conform de uitspraak van de rechtbank van 27 juni 2017, een besluit op bezwaar genomen waarbij tevens een last onder bestuursdwang is opgelegd met een begunstigingstermijn van 6 maanden (Handhavingsbesluit). Dit betekent dat de gebruikers en bewoners van het ADM terrein binnen een periode van 6 maanden moeten hebben ontruimd en daadwerkelijk het terrein moeten hebben verlaten.

De vaartuigen / woonschepen gelegen aan de Stromboliweg zaten oorspronkelijk in het handhavingsbesluit van 15 augustus 2017. De bewoners van de schepen van de Stromboliweg hebben bezwaar aangetekend tegen dit besluit, gelet op het feit dat ze grotendeels zijn gelegen in het water van de gemeente Amsterdam en derhalve niet onder het handhavingsverzoek vallen van de eigenaar van het ADM-terrein. Op basis van deze bezwaren zijn de vaartuigen/woonschepen gelegen aan de Stromboliweg uit het handhavingsbesluit van 15 augustus gehaald.

De bewoners weten dat het ligplaats innemen ter plaatse illegaal is. Voorts hebben zij ruim voldoende tijd gehad om naar een andere ligplaats uit te zien. Deze overtreding is voor enige tijd gedoogd. Uit de vaststellingsovereenkomst blijkt dat voor betrokken partijen altijd duidelijk is geweest dat het gedogen tijdelijk zou zijn.

Daarnaast is van belang dat in de haven een dreigend tekort aan wachtplaatsen voor de binnenvaart en duwbakken is. Dit tekort ontstaat onder meer door de groei van de overslag in de haven, de schaalvergroting van de binnenvaart en het verdwijnen van wachtplaatsen vanwege de vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven. Vanwege de beperkte capaciteit elders in de haven zijn daarom in 2007 in de ADM Westhaven aan de strekdam binnenvaartwachtplaatsen voor schepen met gevaarlijke stoffen (kegelschepen) gecreëerd en is het overige water gebruikt voor afmeerlocaties voor duwbakken. Het dreigende tekort is nog niet opgelost. Havenbedrijf Amsterdam NV (dat het (nautisch) beheer voert in het Amsterdamse havengebied) heeft het voornemen om de

wachtlocatie aan de Stromboliweg doelmatiger in te delen en uit te breiden, zodat er meer kegelschepen kunnen worden afgemeerd. Het havenbedrijf heeft als risico aangegeven het verplaatsen van de boten van het ADM-terrein naar de Stromboliweg, zodra de handhaving op het ADM-terrein, met inbegrip van de daar gelegen woonboten, begint.

U heeft besloten de handhaving op de woonboten aan te vangen ná de ontruiming van het ADM-terrein. Daarbij wordt aangetekend dat de woonbootbewoners van het ADM-terrein ook welkom zijn op de slibvelden, uiteraard onder de voorwaarden zoals die voor alle potentiele bewoners van de slibvelden gelden.

9. Buitenhekkers

Vraag: Wat doet de gemeente voor de buitenhekkers?

Antwoord: In samenwerking met OOV, GGD, WPI en politie heeft er een interne screening plaatsgevonden van de buitenhekkers. Uit de screening is gebleken dat er 6 tot 10 personen zijn die in aanmerking komen voor maatwerk. Deze personen krijgen begeleiding in o.a. het opstellen van een urgentieverklaring voor woningzoekenden en het verkrijgen van geboortepapieren.

N.B.: Recentelijk heeft de politie onder de buitenhekkers een aantal aanhoudingen van personen met de Roemeense nationaliteit verricht. Deze personen maken deel uit van een crimineel samenwerkingsverband, betrokken bij vermogensdelicten.

In samenwerking met OOV, GGD, WPI en politie heeft er een interne screening plaatsgevonden van de buitenhekkers. Uit de screening is gebleken dat er 6 tot 10 personen zijn die in aanmerking komen voor maatwerk. Deze personen krijgen begeleiding in o.a. het opstellen van een urgentieverklaring voor woningzoekenden en het verkrijgen van geboortepapieren.

10. Evenementen

Het onderstaande is afkomstig uit de annotatie voor de gemeenteraadsvergadering van 19/09 jl. U ontvangt deze informatie ter kennisname met de nadrukkelijke aanbeveling vragen over vergunningverlening voor evenementen te stellen aan de Burgemeester (commissie AZ) vanwege haar bevoegdheden op het terrein van de openbare orde.

Kernboodschap
Evenementenvergunningen worden getoetst op grond van de APV (bevoegdheid BM). Een vergunning kan alleen worden geweigerd indien zich één van de in de APV genoemde weigeringsgronden voordoet (zoals: belasting woon- en leefklimaat, risico voor de openbare orde en veiligheid, belemmering van het verkeer, e.d.). Indien zich geen weigeringsgronden voordoen, wordt een vergunning verleend. Deze lijn geldt (vooralsnog) ook voor het ADM terrein. Het feit dat het ADM gekraakt is en in het geval de eigenaar aangeeft geen toestemming te geven voor een evenement, zijn geen gronden voor het weigeren van een vergunning.

(politieke) context
- Verschillende politieke partijen (i.h.b. VVD en CDA) maken bezwaar tegen het verlenen van vergunningen op het gekraakte ADM terrein voor evenementen/festivals.
- Het CDA en de VVD hebben in de afgelopen periode meermaals het onderwerp evenementen op het ADM-terrein, mondeling of schriftelijk, aan de orde gesteld in de gemeenteraad. Daarbij is altijd het uitgangspunt geweest dat de gemeente niet langer vergunningen voor festivals zou moeten verlenen op het ADM-terrein zonder toestemming van de eigenaar.
- Raadsleden Poot (VVD) en Boomsma (CDA) hebben het initiatief genomen voor een wijziging van de APV. De wijziging houdt in dat de burgemeester een vergunning voor een evenement zal weigeren als eigenaren van een pand of terrein binnen twee weken na publicatie van de vergunning schriftelijk aangeven een evenement niet toe te willen staan. Het voorstel betreft een dwingende weigeringsgrond.
- Het college adviseert de raad om het voorstel van de raadsleden Poot en Boomsma niet over te nemen. Omdat, kort samengevat, een wijziging in voorgestelde zin op juridische bezwaren stuit, het niet noodzakelijk is en onvoldoende tegemoet komt aan een actueel probleem.
- De bestuurlijke brief is onlangs niet in de Commissie AZ behandeld vanwege tijdgebrek.

Aangekondigde vragen vanuit fracties:
Mondelinge vraag Lid Nanninga inzake de verleende vergunning voor een festival op het ADM terrein in september.

Waarschijnlijk wordt gevraagd waarom er vergunning is verleend voor het festival op het ADM terrein in relatie tot het feit dat er een definitieve datum is vastegeteld dat het terrein leeg moet zijn (25 december 2018).

- Dit is de eerste vergunning sinds de definitieve uitspraak (RvS, dd. 25-07-2018) voor het moment waarop het ADM-terrein leeg moet zijn (25-12-2018).
- Per 1 november a.s. is er een tijdelijk alternatief terrein beschikbaar en kunnen de gebruikers verhuizen.
- Vanaf het moment dat de alternatieve locatie beschikbaar is kunt u besluiten dat er geen evenementen op het ADM terrein meer vergund gaan worden.

Insprekers
n.v.t.

Achtergrondinformatie/ feiten en cijfers
- Tot nu toe zijn alle vergunningsaanvragen van ADM conform regulier beleid afgehandeld en evenementen vergund.
- Er hebben zich bij voorgaande evenementen geen (noemenswaardige) incidenten voorgedaan, ook niet bij de evenementen in juni en juli jl. noch klachten.
- Bij de gemeente is geen bezwaar bekend van de eigenaar tegen het aankomend evenement. Overigens ook niet bij de evenementen in juni en juli jl.
- Of een eigenaar toestemming verleend voor een evenement op zijn/haar terrein is geen grond om de APV-vergunning te weigeren.
- Een eigenaar kan via een civiele verbodsactie bewerkstelligen dat het evenement geen doorgang kan vinden. De rechter kan dan per evenement de belangen van eigenaren afwegen tegen het belang van de krakers. Dit is in 2016 aanleiding geweest voor de civiele rechter om het door de eigenaar gevraagde verbod voor een specifiek evenement niet toe te kennen. De civiele rechter is ook niet meegegaan in het in 2017 door de eigenaar gevorderde algeheel verbod op het houden van evenementen, omdat de rechter een algemeen verbod te verstrekkend vond.
- Volgens jurisprudentie van de Raad van State staat een privaatrechtelijke belemmering alleen aan het verlenen van een vergunning in de weg, indien deze een evident karakter heeft. De civiele rechter is de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Zolang een civiele rechter geen verbod heeft uitgesproken, is er dus geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Op basis waarvan verleent de gemeente deze vergunningen?

De bevoegdheid om evenementenvergunningen te verlenen ligt bij de burgemeester en is gemandateerd aan het stadsdeel. Een aanvraag voor een evenementenvergunning wordt getoetst aan de APV en kan alleen worden geweigerd indien zich één van de in de APV genoemde weigeringsgronden voordoet. Weigeringsgronden zijn bijvoorbeeld: de belasting voor het woon- en leefklimaat, risico voor de openbare orde en veiligheid, belemmering van het verkeer e.d. Hierover wordt, zoals gebruikelijk, advies gevraagd aan o.a. brandweer en politie. Bij vorige evenementen op het terrein zijn er geen negatieve adviezen afgegeven en was er geen reden de evenementenvergunning op grond van de APV te weigeren. Er hebben zich bij vorige evenementen ook geen noemenswaardige incidenten voorgedaan.

Dat er geen toestemming wordt gegeven door de eigenaar is geen grond om de APV-vergunning te weigeren. Strijd met bestemmingsplan is ook geen reden om de APV-vergunning te weigeren. De eigenaar kan wel via een civiele verbodsactie bewerkstelligen dat het evenement geen doorgang kan vinden. De rechter kan dan per evenement de belangen van eigenaren afwegen tegen het belang van de ADM-bewoners.

Vanuit de ADM-gemeenschap zijn er twee vergunningaanvragen gedaan. De vergunningaanvraag voor het Amsterdam Folk Festival is ingediend op 15 maart 2018 en is gehouden op 8, 9 en 10 juni 2018. De vergunningaanvraag voor het Jetleg Festival is ingediend op 14 april 2018 en is gehouden op 20, 21 en 22 juli 2018.

11. Cultuurhistorische waarde gebouwen

De aanvraag voor de omgevingsvergunning, waar inmiddels een vergunning voor is verleend, omvat het aanbrengen van een vloeistofdichte vloer en een hekwerk. Dat zijn relatief bescheiden ingrepen in relatie tot de mogelijke cultuurhistorische waarden. Zeker in vergelijking met bijvoorbeeld (gedeeltelijke) sloop. Er is op basis van de aanvraag van Koole geen reden aan te nemen dat eventuele cultuurhistorische waarden verloren gaan.

Mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden zijn geen reden om een eventuele ontruiming van het ADM-terrein tegen te houden. De afweging of de gebouwen op het terrein aangewezen worden tot gemeentelijk monument is nu nog niet aan de orde. Als het college daartoe zou willen beslissen, dan kan het altijd nog een aanwijzing tot monument geven.

Achtergrond
Het college kan, op grond van artikel 3 van de Erfgoedverordening van Amsterdam, besluiten om de procedure van aanwijzing tot gemeentelijk monument te starten als zij de waarden, waarvan zij vermoedt dat die aanwezig zijn, veilig wil stellen. Bij bovengrondse cultuurhistorische waarden is volgens dit artikel sprake van een 'positieve waardering van bovengrondse sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van of herinneren aan een historische situatie of ontwikkeling'. Het gaat in dit geval dan over de voormalige scheepsbouwactiviteiten en niet over de gestelde leefgemeenschap van de ADM'ers.

Het college kán een gebouw aanwijzen maar dat hoeft niet. Het gaat erom dat er een afweging (met argumentatie) heeft plaatsgevonden tussen de verschillende waardes en belangen. Het kan dus zijn dat de cultuurhistorische waarden het onderdoen voor andere waarden zoals de economische.
Een eventuele aanwijzing van de gebouwen tot monument is niet van invloed op het wel of niet ontruimen van het terrein, mocht het zover komen.

Volgens de procedure geldt er zogenaamde "voorbescherming' van gebouwen zodra het college een brief aan de eigenaren en belanghebbenden heeft gestuurd waarin de eigenaar om zijn zienswijze wordt verzocht en met daarin de melding dat het college de procedure voor de aanwijzing tot monument is gestart. Voorbescherming houdt in dat een omgevingsvergunningaanvraag wordt getoetst als zijnde het pand al monument.

[redacted]

12. Immateriële waarde gemeenschap

De culturele vrijplaats op het ADM-terrein is op initiatief van de ADM'ers aangemeld bij het Kenniscentrum Immaterieel Erfgoed Nederland met als doel tot de zogeheten inventaris immaterieel erfgoed toegelaten te worden. De inventaris geeft een overzicht van beoefenaars van immaterieel erfgoed die een erfgoedzorgplan hebben gemaakt en zich actief inzetten voor de toekomst van hun erfgoed. Uit de aanmelding blijkt dat met een culturele vrijplaats wordt bedoeld een "leefwijze van een groep mensen die de behoefte delen om op een zo vrij mogelijke manier een alternatieve en duurzame samenleving te vormen met eigen gezamenlijke normen, waarden, belonings- en bestuurssysteem en tradities en de aldus opgedane kennis vervolgens ook willen delen met de buitenwereld door het organiseren van activiteiten".

Voordat een voordracht wordt toegelaten voor de inventaris immaterieel erfgoed, wordt deze door het Kenniscentrum getoetst aan een vijftal criteria. Eén van die criteria luidt: 'Het immaterieel erfgoed is niet in strijd met de internationale mensenrechtenverdragen en botst niet met de Nederlandse wetgeving'. Het feit dat het ADM-terrein gekraakt is en de activiteiten van de ADM-gemeenschap (waaronder het wonen en werken) in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan kan met dit criterium conflicteren. Het is nog niet duidelijk of de culturele vrijplaats een plek in de inventaris krijgt.

Het college heeft over een eventuele plaatsing op deze lijst geen opvatting, maar merkt wel het volgende op over een eventuele plaatsing op de inventarislijst: een inschrijving op de inventarislijst Immaterieel Erfgoed biedt geen feitelijke bescherming, zoals bij gebouwd erfgoed wél het geval is. Bovendien doet een inschrijving niets af aan de verplichting van het college om handhavend op te treden tegen de overtredingen van het bestemmingsplan op het ADM-terrein.

Annotatie ADM-dossier, versie 12 december 2018

Geachte wethouder,

Hierbij ontvangt u op basis van de eerdere annotaties een overzicht van alle relevante informatie over het ADM-dossier. Deze gebundelde informatie zal ten behoeve van elke commissievergadering worden geactualiseerd. De gewijzigde informatie ten opzichte van de laatste voor een raadsbespreking gebruikte versie van de annotatie 04/10/18 is geel gearceerd.

Inhoudsopgave:

1. Inleiding/ kernboodschap
2. Mogelijke actualiteiten en vragen in de commissievergadering FEZ 4 oktober a.s.
3. Juridische procedures
4. Ontruimen, c.q. einde huidig gebruik ADM-terrein
5. Opruimen na het vertrek van de ADM'ers
6. Kostenverhaal
7. Kettingbeding
8. Koole Maritiem B.V.
9. Slibvelden
10. Eventuele koop/ waardebepaling
11. Woonbootbewoners
12. Buitenhekkers

1. Inleiding

De brief van het college dd. 30 oktober jl. over de op die datum door B&W vastgestelde gedoogverklaring is in de commissievergadering van 22 november jl. door de fractie van Bij1 aangemeld voor bespreking met als doel 'enkele vragen' te stellen. Vermoedelijk gaat het om vragen naar de mogelijkheden die de ADM'ers op de slibvelden niet krijgen, zoals het houden van festivals en evenementen en het stoken van vuur. Dat zal waarschijnlijk aanhaken op de tijdens de begrotingsbesprekingen verworpen 'vuur -en feestmotie' van Bij1. Die motie moest voorzien in ruimere voorwaarden voor de ADM'ers dan in de vastgestelde gedoogbeschikking waren opgenomen. U mag er van uit gaan dat gerefereerd wordt aan de berichtgeving rond de woonschepen rond de Nieuwe Meer. Op pagina 3 de woordvoeringslijn.

De nieuwste informatie t.o.v. uw laatste annotatie is als te doen gebruikelijk geel gearceerd.

1.2. Kernboodschap

Op het ADM-terrein is sinds 1997 een woon- en werkgemeenschap gevestigd (kunstenaars/ ambachten/evenementen). Deze groep bestaat uit ongeveer 150 personen, illegaal wonend binnen – en buiten het omhekte deel van het terrein en op woonboten. Op 25 juli jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het hoger beroep in de zogeheten bestuursrechtelijke handhavingsprocedure over het vertrek van het ADM-terrein. De uitkomst daarvan is dat de mensen die nu op het ADM-terrein wonen tot 25 december 2018 de tijd hebben om het terrein te verlaten. Er is een huurder gevonden voor het terrein die past binnen de bestemming en het zogenoemde kettingbeding.

Voorop staat dat voor alle betrokkenen duidelijk was dat het verblijf op het terrein eindig is, dat de activiteiten van de nieuwe huurder passen in bestemming en kettingbeding en dat de gemeente zich zeer inspant om een tijdelijke oplossing te vinden voor de huisvestging van de groep en op de slibvelden in Noord ook gevonden heeft.

Op 8 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten om een motie duurzame oplossing ADM aangenomen. Dictum: Samen met de ADM gemeenschap en de regiogemeentes te inventariseren of er in de regio Amsterdam of in Amsterdam zelf een definitieve locatie kan worden gevonden (na de slibvelden in Noord) waar de ADM gemeenschap duurzaam hun gemeenschap kan voortzetten, indachtig hun huidige manier van wonen en leven. Het college heeft deze motie overgenomen. Voor de woonboten op het ADM-terrein is over een oplossing nagedacht (zie woordvoeringslijn pagina 3). Ook voor de lange termijn blijft de gemeente zich dus inspannen voor deze gemeenschap, zonder zich te verbinden aan een resultaatverplichting. De gemeenschap zelf zal uiteindelijk moeten bepalen wat zij een vrijplaatswaardige plek vinden. Een nieuw beleidskader zou kunnen voorzien in middelen (juridisch/financieel) om dit soort gemeenschappen te (blijven) bedienen zonder ze een voorkeursbehandeling te geven. Wethouder Meliani gaat namens het college met een visiedocument aan de slag.

Steeds worden alle betrokkenen (ADM'ers, bewoners, ondernemers) over de stand van zaken geïnformeerd en waar mogelijk geconsulteerd.

2. Mogelijke actualiteiten en vragen in de commissievergadering FEZ van 13 december 2018

1. Brief over gedoogbeschikking

Bij1 heeft de brief over de gedoogbeschikking, gevoegd bij de TKN-stukken van de commissievergadering van 22 november jl. voor bespreking aangemeld.

Wat Bij1 wil vragen is niet duidelijk. Waarschijnlijk zullen zij pleiten voor ruimere voorwaarden in de gedoogbeschikking.

U kunt antwoorden dat dit niet mogelijk is. De gedoogbeschikking is vastgesteld op 30 oktober jl., overigens na doorgesproken te zijn met de ADM'ers. Binnen wat er juridisch mogelijk is heeft de gemeente zich redelijk coulant opgesteld. Zo is de vestiging van een werkplaatsje op de slibvelden mogelijk waardoor bepaalde artistieke en economische activiteiten plaats kunnen vinden. Maar verder zijn er gewoon de regels die voor andere Amsterdammers ook gelden. Evenementen en luide muziek zijn niet toegestaan, er zijn immers ook omwonenden die hinder kunnen ondervinden van de activiteiten op de slibvelden.

2. Actualiteit raad 19 december 2018: bedrijven en woonschepen

FvD heeft een actualiteit ingediend over de communicatie van de gemeente over de kans dat omliggende bedrijven worden bezocht door de ADM'ers en over de brief van de gemeente vanwege de mogelijke verplaatsing van woonschepen. Hier hoeft u nu niet op in te gaan, want deze staat pas de 19e a.s. geagendeerd.

Mocht toch gevraagd worden naar de situatie rond de woonschepen en de brieven die naar de omgeving Nieuwe Meer zijn gegaan onderstaand de woordvoeringslijn:

De gemeente heeft aangegeven een bemiddelende rol te hebben voor de ADM-gemeenschap die het ADM terrein moeten verlaten. Daarom zijn de slibvelden in Noord voor een periode van twee jaar voor deze groep ter beschikking gesteld, en wordt dit terrein gereed gemaakt voor bewoning van deze groep door de aanleg van riolering en andere voorzieningen. De woonboten kunnen daar niet naartoe. Voor de woonboten leek door het projectteam een mogelijke locatie gevonden in stadsdeel Nieuw West.

Na bestudering bleken aan deze locatie toch teveel nadelen te zitten. Gezien handhaving, beheer en nautische veiligheid stuitte dit voorstel op bezwaren. Ook mogen de woonboten daar volgens het bestemmingsplan niet liggen en was er geen draagvlak onder bewoners. De bewoners van de woonboten kunnen zich vestigen op de slibvelden. Gisteren is een brief van die strekking verzonden aan de omwonenden van de locatie bij de Nieuwe Meer en ook in de media is een mededeling van die strekking verschenen.

3. Vraag over permanente locatie slibvelden

De heer Groen (GL) heeft blijkbaar contact gehad met stadsdeel Noord en trekt daaruit de conclusie dat de slibvelden ook voor langere tijd geschikt zouden zijn voor bewoning door de ADM'ers. Uit zijn e-mail aan pol. ass. Kock en Meliani:

"Volgens mij staat hier dat de plannen voor ADM in ieder geval nog niet vast staan, dus dat (los van alle andere afwegingen):

a. We kunnen overwegen om ze daar als dat zo uit zo komen wat langer te laten blijven
b. Als stadsdeel Noord vindt dat ADM een (recreatieve) functie heeft in het gebied en Touria vindt dat ADM past binnen haar rafelranden/vrijplaatsen/broedplaatsenbeleid, we dus kunnen onderzoeken of ze daar langer gevestigd kunnen worden?

Want Noord (althans: adviescommissie én pfh kunst) willen ze daar wel. En als we dat aan ADM kunnen laten weten en kunnen communiceren als 'oplossing' biedt dat mijn fractie veel comfort."

Advies voor beantwoording: Op 18 juli 2017 heeft het College besloten om voor de binnenhekkers en de bewoners van de woonboten (dus niet per sé de boten zelf), vooruitlopend op een ontruiming, een tijdelijke locatie te zoeken voor maximaal 2 jaar. Daarbij wetende dat voor elke mogelijke locatie plannen liggen en dus ruimtelijke, economische en financiële gevolgen heeft. Zo zijn er nog altijd ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in de zogeheten sportdriehoek, waar de slibvelden deel van uitmaken, waardoor het terrein op termijn niet meer voor (tijdelijke) bewoning geschikt is. Het afwijken van het bestemmingsplan en andere regelgeving wordt gedoogd middels een tijdelijke gedoogbeschikking gericht aan de gebruikers. Een periode van twee jaar is redelijk: de ADM'ers wordt de kans geboden een permanente oplossing te vinden, terwijl de omwonenden weten dat het verblijf eindig is. Het risico bestaat altijd dat een omwonende of een omliggend bedrijf een verzoek doet tot handhaving en een rechter oordeelt dat de beginselplicht tot handhaving hier zou moeten prevaleren. Dit kan betekenen dat het terrein tussentijds moet worden ontruimd. De keuze voor een periode van twee jaar vermindert die kans omdat alle partijen weten dat de situatie eindig is.

Het college heeft de motie duurzame oplossing voor ADM overgenomen (8/11) en zal samen met de regiogemeenten inventariseren of er een definitieve locatie gevonden kan worden voor de periode na de slibvelden. Het college wil deze inventarisatie bij voorkeur uitvoeren i.h.k.v. een nieuw te ontwikkelen vrijplaatsenbeleid. Uw suggestie geef ik daarom mee aan wethouder Meliani.

3.Juridische procedures

3.1.Bestuursrechtelijk traject

Uitspraak RvS
Op 25 juli jl. heeft de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak gedaan in de bestuursrechtelijke procedure over het handhavingsverzoek van de eigenaren van het ADM-terrein. De Afdeling is in het kader van een definitieve beslechting van het geschil tot de conclusie gekomen dat de omstandigheden die eerder voor het college aanleiding konden zijn om van handhaving af te zien, zich nu niet meer voordoen. Koole Maritiem B.V. beschikt immers over een omgevingsvergunning en de plannen voor ingebruikname van het terrein zijn dermate concreet dat er geen reden meer is om van handhavend optreden af te zien.

Om die reden laat de Afdeling het handhavingsbesluit van het college van 15 augustus 2017 in stand, met uitzondering van de daarin opgenomen begunstigingtermijn die aflIep op 15 februari 2018. In overeenstemming met wat het gerechtshof Amsterdam al voor de ontruimingstermijn in de civiele procedure heeft beslist, bepaalt de Afdeling dat de begunstigingstermijn voor de last tot bestuursdwang loopt tot zes maanden na de verlening van de omgevingsvergunning aan Koole Maritiem B.V. op 25 juni 2018. Deze loopt dus tot en met 25 december 2018. Dat betekent dat uiterlijk dan door de bewoners en gebruikers een einde aan de illegale bewoning en het illegale gebruik van het ADM-terrein moet zijn gemaakt. Indien de ADM-ers niet zelf ontruimen, dan zal de gemeente die ontruiming moeten effectueren op grond van deze uitspraak van de Afdeling: de bestuursrechter in hoogste instantie. Overigens heeft de eigenaar zelf ook een civielrechtelijke ontruimingstitel per 25 december 2018. Volledigheidshalve: bij de Afdeling hebben de ADM-ers aangevoerd dat het kettingbeding anders moet worden geïnterpreteerd. De Afdeling oordeelt echter expliciet dat het kettingbeding niet relevant is in de bestuursrechtelijke procedure over de handhaving van het bestemmingsplan.

3.2.Civielrechtelijk traject

De eigenaren beschikken ook over een civielrechtelijke ontruimingstitel. Het Hof Amsterdam heeft namelijk bij vonnis van 25 juli 2017 bepaald dat de eigenaren het terrein zes maanden na afgifte van de omgevingsvergunning aan Koole mogen ontruimen. Dit betekent dat de eigenaren, aangenomen dat de omgevingsvergunning in mei/ juni wordt verleend, voor de ontruiming niet meer afhankelijk zijn van het bestuursrechtelijke handhavingstraject en eind dit jaar tot een civielrechtelijke ontruiming kunnen overgaan. Voor de civielrechtelijke ontruiming moeten de eigenaren de deurwaarder inschakelen. De deurwaarder zal direct nadat de omgevingsvergunning is verleend, de ontruiming aanzeggen (per exploit) aan de ADM-ers tegen uiterlijk 6 maanden na vergunningverlening. Als de deurwaarder inschat dat zij niet vrijwillig zullen ontruimen (hetgeen in dit geval een gegeven lijkt), dan zal de deurwaarder tijdig vooraf de politie verzoeken om assistentie.

Als de eigenaren kiezen voor de civiel rechtelijke procedure van ontruimen is B&W dan bereid om hier medewerking aan te verlenen en dat ook aan de driehoek te vragen?

Ja. De gemeente respecteert de rechterlijke uitspraak die het gerechtshof heeft gedaan.

3.3.Kort Geding (civiel) ADM'ers tegen de gemeente Amsterdam

De ADM-ers zijn op 22 juni 2018 een civiel kort geding gestart tegen de gemeente over het kettingbeding. Hun standpunt was dat (de uitleg van) het kettingbeding door de gemeente (te weten: dat de voorgenomen activiteiten van Koole Maritiem B.V. in overeenstemming zijn met het kettingbeding), onrechtmatig is jegens de ADM-ers. Bij vonnis van 6 augustus 2018 heeft de rechter in kort geding geoordeeld dat de vorderingen van de ADM-ers integraal worden afgewezen: de ADM-ers zijn geen partij bij het kettingbeding en het kettingbeding strekt niet ter bescherming van hun belangen. Ook is er geen sprake van gerechtvaardigde belangen van de ADM-ers waarmee de gemeente rekening dient te houden. Om die reden komt hen geen aanspraak toe op (een bepaalde uitleg van) het kettingbeding.

Op 8 augustus jl. hebben de ADM-ers in reactie op dit voor hen negatieve vonnis in het kort geding een bodemprocedure aangespannen over exact hetzelfde onderwerp. Gelet op het vonnis in kort geding en de stand van de jurisprudentie lijkt deze procedure niet kansrijk. Het college benadrukt hierbij ook dat een civiele bodemprocedure niet kan afdoen aan het feit dat krachtens de uitspraak van de Raad van State de ontruiming per 25 december 2018 dient plaats te vinden. Het college dient deze uitspraak te respecteren.

Daarnaast hebben de ADM-ers op 3 september jl. hoger beroep ingesteld tegen het vonnis in kort geding. Over het verloop van dit hoger beroep valt derhalve niet veel te zeggen, maar ook deze procedure wordt niet kansrijk beschouwd om dezelfde redenen als hierboven aangegeven over de kansen van de bodemprocedure. Op 18 december a.s. dient het hoger beroep.

3.4.Kapvergunning

Op 15 augustus 2018 is door het college van B&W (bij besluit op bezwaar) een kapvergunning verleend voor de kap van 2587 bomen op het ADM-terrein. Tegen dit besluit kon tot 29 september 2018 door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat is niet gebeurd en daarmee is de vergunning onherroepelijk geworden.

4.Ontruimen

[redacted]

De gemeente gaat nog steeds uit van vrijwillig en geweldloos vertrek van de hele groep ADM'ers. Ondernemers en buurgemeenten zijn of worden geïnformeerd dat het huidige gebruik van het ADM-terrein eindigt. Als er gesproken is met en over de ADM'ers in termen van ontruimen dan ging het steeds over het einde van het huidige gebruik en het leegmaken van het terrein door de ADM'ers. Zij worden geacht hun eigen bezittingen mee te nemen. Op 5 november jl. is aan de ADM'ers een brief uitgereikt (de zgn. aanzegging) met het vriendelijke verzoek voor 25 december a.s. met medeneming van hun eigendommen te vertrekken. Ook de op het ADM-terrein gevestigde bedrijven hebben een aangetekende aanzegging ontvangen die overigens allemaal niet zijn afgehaald en retour afzender gezonden.

Onderstaand een Q en A zoals ook gebruikt tijdens een informatieavond dd. 3 december jl. waar de ADM'ers nader zijn geïnformeerd over hun a.s. vertrek.

V: Is het college verplicht op het vertrek van het terrein te handhaven en wanneer gaat dat gebeuren?

A: Het college heeft op 15 augustus 2017 een handhavingsbesluit genomen dat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 25 juli jl. onherroepelijk is geworden. De Raad van State heeft bepaald dat het college niet kan afzien van handhavend optreden en heeft de termijn waarbinnen de bewoners het terrein zelf moeten verlaten (de zogenaamde begunstigingstermijn), verlengd tot 25 december 2018. Het college gaat er van uit dat de ADM-ers gehoor zullen geven aan het handhavingsbesluit en de uitspraak van de Raad van State en het terrein tijdig (en dus uiterlijk 25 december) zullen verlaten. Dit is ook een van de voorwaarden waaronder het college bereid is het gebruik van de slibvelden te gedogen. Indien (een deel van) de ADM-ers het terrein op 25 december niet hebben verlaten, is het college gehouden het vertrek van het terrein bestuursrechtelijk te handhaven. Wanneer dat zal plaatsvinden hangt af van de vraag of en in welke mate er politie-inzet nodig is (verwijzen naar BM Halsema)

V: Is het mogelijk om later te vertrekken van het ADM-terrein in verband met de termijn van de verhuizing en het opbouwen van de spullen op de Slibvelden?

A: Nee, dat is niet mogelijk, op 24 december moet het terrein leeg zijn, daarna zal er handhavend worden opgetreden.

V: In andere gemeentes wordt na een handhavingsbesluit ook enkele maanden aangehouden voordat de feitelijke handhaving plaatsvindt. Waarom kan dat hier niet?

A: Als een Handhavingsbesluit wordt genomen, wordt er meestal ook een zogenoemde begunstigingstermijn vastgesteld. Dit is een termijn waarbinnen gebruikers hun spullen kunnen inpakken en kunnen verhuizen. Net als bij andere gemeentes heeft de gemeente Amsterdam ook een

termijn gegeven waarbinnen verhuizing mogelijk. De termijn die nu geldt is vastgelegd door de Raad van State en staat op 24 december. Het is dus niet zo dat de gemeente Amsterdam geen tijd geeft om te vertrekken.

V: Het gedoogbesluit voor het gebruik van de slibvelden heeft een termijn van 2 jaar. Kan dit worden verlengd?

A: Het gedogen van wonen dat in strijd is met het bestemmingsplan kan in algemene zin niet langer dan 2 jaar dit blijkt uit jurisprudentie. Echter dit is niet de enige reden waarom deze twee jaar is aangehouden. Immers ook het stadsdeel maakt op dit moment plannen en wil over 2 jaar het gebied terug hebben voor het uitvoeren van die plannen.

V: Wat gebeurt er precies bij handhaving, hebben we nog tijd om onze spullen te pakken?

A: Bij handhaving worden alle mensen van het terrein gehaald. Het is niet mogelijk om terug te keren naar de woningen of verblijven. In sommige gevallen kan het zo zijn dat even snel iets kans worden opgehaald. Dit vindt dan plaats onder begeleiding. Het afbreken van woningen of het verplaatsen van spullen is dan niet langer mogelijk. Waardevolle spullen worden tijdelijk bewaard en daarna verkocht of vernietigd. Het bepalen van de vraag wat wel of niet waardevol is, vindt plaats aan de hand van taxaties.

V: Is het mogelijk dat er hulp wordt geboden bij de verhuizing en kunnen deze kosten door de gemeente worden betaald?

A: Nee, de verhuizing en de bijbehorende kosten zijn voor rekening van de gebruikers zelf.

V: Hoe zit het met werkruimtes op de Slibvelden en kunnen deze door de huidige gebruikers worden gebruikt?

A: De werkruimtes op de slibvelden zijn in principe bedoeld voor de mensen die er ook wonen.

V: Kunnen alle spullen die niet met wonen te maken hebben, worden meegenomen naar de Slibvelden?

A: Ja dat kan, maar ze moeten wel kunnen worden gekoppeld aan een eigenaar.

V: Wanneer vindt handhaving plaats?

A: Vanaf 3e kerstdag 2018 en zoveel eerder als dat nodig is (dit is iets anders dan ontruimen!).

V: Wie mag wel of niet naar de slibvelden?
A: Iedereen die op 15 augustus 2017 stond ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie en woonde op het adres Hornweg 6 komt in aanmerking. Uitzondering geldt voor mensen die geweld plegen tijdens handhaving.

5.Opruimen na vertrek van bewoners

Het onderstaande is afkomstig uit de midweekflap over de deal met de eigenaar over het opruimen. U bent daarmee akkoord. Zolang deze deal niet getekend is wordt u geadviseerd terughoudend te zijn met mededelingen over de bijzonderheden van deze afspraak. U kunt wel melden dat er gesprekken gaande zijn over tijdige ontruiming met enkele partijen en dat u de raad zo spoedig t.z.t. informeert over de nadere ontwikkelingen, hoewel u in wezen uitvoering geeft aan beleid binnen de door de raad gestelde kaders dus strikt noodzakelijk is het niet. Dat de firma Koole zelf feitelijk uitvoering gaat geven aan de werkzaamheden kan aanleiding zijn de raad actief te informeren vanwege de gevoeligheden rond de naam Koole en waar die volgens sommige leden voor staat.

Uit gesprekken met de eigenaar is naar voren gekomen dat zij tijdig over hun terrein willen beschikken omdat per 15 maart 2019 het broedseizoen start (en eindigt op 15 juli). De eigenaren willen voor 15 maart de 2587 bomen op het terrein kappen. Kap is nodig voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Indien de gemeente zelf de bestuursdwang gaat effectueren en zowel bewoners als bouwsels e.d. van het terrein moet gaan verwijderen, is de verwachting dat dit niet voor 15 maart 2019 gereed zal zijn. De gemeente is voor de ontruiming van de bewoners immers afhankelijk van de inzet van de politie en zal voor het weghalen van de bouwsels e.d. een aannemer gaan selecteren. Wij vragen u akkoord te gaan met het opstellen van een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het ADM-terrein (Chidda) voor het leveren van een bijdrage door de gemeente aan het opruimen van het ADM-terrein door Chidda. De bijdrage bestaat uit voor een vast bedrag van 300.000 euro en een risicoreservering van maximaal 150.000 euro. Op hoofdlijnen zal de overeenkomst bestaan uit de volgende onderdelen:

Partijen onderkennen dat de last (onder bestuursdwang) om het terrein op te ruimen (namelijk het weghalen bouwsels, caravans, objecten), behalve aan de ADM-gemeenschap, ook aan de eigenaar is gericht en dat de eigenaar deze last kan uitvoeren;

- Partijen onderkennen dat er voordelen bestaan als de uitvoering van het opruimen plaatsvindt door (of in opdracht van) de eigenaar van de grond. Het voordeel voor de gemeente is dat de kosten voor het opruimen lager zullen uitvallen. Het voordeel voor de eigenaar is dat zij tijdig kunnen starten met de bomenkap en de verdere ontwikkeling van het terrein.
- De gemeente bereidt een spoedige ontruiming voor om het terrein zo snel mogelijk vrij van strijdig gebruik over te dragen aan de eigenaar. Een en ander is nog afhankelijk van de vraag of grootschalig politieoptreden noodzakelijk is. Een datum voor de eventuele inzet daarvan wordt bepaald in de driehoek en niet gecommuniceerd.
- Na verwijdering van de mensen zal er een schouw en een asbestinventarisatie plaatsvinden.
- Indien er zaken van waarde worden aangetroffen (waaronder mogelijk ook kunstwerken) zullen deze (desgewenst ter plekke) worden opgeslagen en kunnen ADM-ers deze tegen betaling van de opslagkosten ophalen;
- Na verwijdering van de mensen zal de eigenaar het resterende gedeelte van de last alsnog (laten) uitvoeren en de bouwsels, caravans en objecten van het terrein (laten) verwijderen;
- De gemeente stelt hier een redelijke vergoeding tegenover, die niet meer bedraagt dan 50% van de kosten van verwijdering van de in de last genoemde bouwsels, caravans en objecten, gebaseerd op een raming door de gemeente een bedrag van afgerond 600.000 euro. Dit leidt tot een vergoeding van 300.000 euro
- Voor dekking van de risico's (zoals extra asbest, onvoorziene kosten) wordt een bedrag door de gemeente gereserveerd van maximaal 150.000 euro.
- Om te bepalen of sprake is van onvoorziene kosten vindt een onafhankelijk asbest onderzoek plaats in opdracht van de gemeente en worden de werkzaamheden gecontroleerd door het ingenieursbureau dat in opdracht van de gemeente werkt.

De onderbouwing voor deze afspraak is dat het redelijk is een deel van de kosten te vergoeden vanwege het felt dat de gemeente de bestuursdwang anders zelf zou moeten gaan effecturen en meer kosten zou moeten maken (die alleen verhaalbaar zijn op de ADM-ers). Met de juristen van DJZ is overleg gevoerd en geconstateerd dat een redelijke vergoeding 50% is van de raming van de opruimkosten die is opgesteld door het Ingenieursbureau dat is ingehuurd door de gemeente (BK-ingenieurs). Deze raming bedraagt afgerond 600.000 euro. Dat maakt dat een redelijk bedrag voor het opruimen uitkomt op 300.000 euro.

Voordelen voor de gemeente om aan deze constructie mee te werken zijn:
- Er hoeft geen aanbesteding plaats te vinden. Naar verwachting zal een aanbesteding hoger uitkomen dat de geraamde kosten van BK-ingenieurs. Dit heeft te maken dat het een risicovol werk is en maar weinig partijen ervaring hebben met dit werk. Ook is het zo er veel werk beschikbaar is op de markt. Dit vertaalt zich in een hogere prijs.
- Er hoeven geen afspraken te worden gemaakt over de bewaking van het terrein. Zodra de eigenaar aan de slag gaat met het opruimen van het terrein, zijn zij verantwoordelijk voor de bewaking ervan.
- Het maximale bedrag voor het opruimen is afgegrendeld op 450.000 euro.

Tot slot, de opruimkosten maken onderdeel uit van een juridische risico reservering met een hoogte van 1,67mln euro.

6. Kostenverhaal

Mocht er gevraagd worden naar de mogelijkheden om de kosten van ont – en opruimen als wel de inrichting van de slibvelden op de ADM'ers te verhalen dan kunt u als volgt antwoorden:

Prioriteit heeft het beëindigen van het illegale verblijf op het ADM-terrein en een soepele overgang naar de slibvelden voor wie daar voor in aanmerking komt. Uitgangspunt is dat als de gemeente kosten moet maken omdat ADM-ers niet tijdig het terrein verlaten, deze kosten op ADM-ers worden verhaald. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk voor deze kosten. Op ADM-ers die tijdig aan de last voldoen door naar de slibvelden te verhuizen, hun spullen op te ruimen en/of daar afstand van te doen, zullen geen kosten worden verhaald. Op welke wijze kosten worden verhaald op ADM-ers die niet tijdig het terrein hebben verlaten, wordt nog onderzocht. Indien de kans op verhaal gering is (in verband met draagkracht) of indien de risico's samenhangend met kostenverhaal de mogelijke opbrengsten qua omvang of belang overstijgen, is kostenverhaal minder opportuun. U bent thans bezig de mogelijkheden van kostenverhaal te inventariseren en kunt daar op verzoek de raad nader over informeren. Dat kan ook na het vertrek van de huidige bewoners.

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de ADM'ers de kosten van het gebruik van de nutsvoorzieningen zelf dragen. Onderzocht wordt hoe ook de kosten van aanleg verhaald kunnen worden. Uitlatingen van de ADM'ers over hun toekomstplannen suggereren de aanwezigheid van bepaalde financiële middelen bij de groep. Die zouden ook aangewend kunnen worden voor een deel van de kosten die bij dit hele proces gemaakt worden. U heeft in de raadscommissie van 1 november jl. (begroting) ook iets dergelijks opgemerkt n.a.v. een betoog van Bij1 over ADM.

7.Kettingbeding

U wordt sterk geadviseerd discussies over het kettingbeding niet meer aan te gaan. Dit onderwerp is nu echt gepasseerd, zoals u ook aangaf in de commissievergadering van 4 oktober jl. Onderstaand in kort bestek een verkorte versie van het gestelde uit de voorgaande annotaties over het onderwerp kettingbeding.

Wat is de inhoud van de adviezen van prof. Loth en Nauta Dutilh?

Advies Professor Loth: binnen het beding vallen:
a. de bouw, revisie, herstel en onderhoud van schepen, machines en werktuigen, platforms, exploitatie van droogdokken, scheepswerven, fabrieken;
b. ook sanering en sloop van schepen en platforms;
c. opslag maritiem materieel

Want: het kettingbeding biedt veel ruimte, dat blijkt uit de tekst. Bovendien, de in de omgevingsvergunning aangevraagde activiteiten zijn allemaal activiteiten die in geen enkel opzicht branchevreemd zijn, en scheepswerven en droogdokken zijn dan ook geschikt voor de sloop van schepen en demontage van platforms. Conclusie: alle activiteiten uit de omgevingsvergunning-aanvraag, dus ook sloop en sanering schepen en platforms, vallen binnen het beding.

Advies Nauta Dutilh: binnen het beding vallen:
a.de bouw, revisie, herstel en onderhoud van schepen, machines en werktuigen, platforms, exploitatie van droogdokken, scheepswerven, fabrieken, *alle voor zover gerelateerd aan scheepsbouw- en herstel*
b. ook sloop- demontage en sanering daarvan, *voor zover gerelateerd aan scheepsbouw-en of herstel*
c. opslag maritiem materieel

Waar zit het verschil tussen beide adviezen in?

Volgens professor Loth is de tekst van het beding duidelijk ruim bedoeld gelet op de tekst van het beding zelf. Ook is de sloop van schepen en platforms absoluut geen branchevreemde activiteit. Dat blijkt o.a. uit de context waarin dit beding is opgesteld. Begin jaren '60 van de vorige eeuw raakte de scheepsbouw door ADM in het slop. ADM richtte zich toentertijd nog slechts de scheepsreparatie en in toenemende mate de bouw van machines voor schepen. Voorts werd vanaf ongeveer 1965 de bedrijfsvoering verbreed naar de reparatie van machines en werktuigen voor niet scheeps-gerelateerde industriële takken. Op zeker moment betrof dit de helft van de activiteiten. In 1970 ging het bijvoorbeeld om de bouw van producten voor de drinkwaterzuivering en vuilverbrandingsinstallaties, en machines voor drukkerijen. Ook werd in 1970 een speciale afdeling voor industriële producten opgezet. In deze context was het de kennelijke bedoeling van partijen om – met het oog op het behoud van werkgelegenheid bij ADM – de bestemmingsbepaling zo ruim mogelijk op te stellen. In de loop van zijn totstandkomingsgeschiedenis is zij ook nog in die zin verruimd. Tegen deze achtergrond dient de bestemmingsbepaling ook ruim te worden uitgelegd (en niet restrictief, zoals professor Tjittes bepleit, in strijd met de door hem zelf voorgestane uitleg conform de Haviltex-norm).

8. Koole Maritiem B.V.

De omgevingsvergunning milieu voor de vestiging van Koole Maritiem op het ADM-terrein is op 25 juni 2018 door de OD NZKG namens de Provincie Noord-Holland verleend. Dit betekent dat de provincie Noord-Holland vanaf die datum het bevoegd gezag is voor alle nieuwe Wabo-toestemmingen binnen de grenzen van de inrichting Koole BV. Voor de lopende aanvragen/procedures blijft de gemeente Amsterdam bevoegd gezag. Voor de gronden gelegen buiten de grenzen van de inrichting blijft de gemeente Amsterdam ook bevoegd. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 juli 2018 inzake de handhaving van het ADM-terrein heeft de Raad van State de termijn waarbinnen het ADM-termijn moet worden ontruimd vastgesteld op 6 maanden na 25 juni 2018 (te weten: 25 december 2018). Tegen de verleende omgevingsvergunning milieu is door de Stichting ADM Leeft inmiddels beroep ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland. Dit beroep is nog in behandeling.

De activiteiten die Koole op het ADM-terrein wil ontplooien zijn gericht op:

- Het opleggen van eigen schepen; stallen van bakken, pontons en kranen; onderhoud en reparatie plegen aan eigen schepen; laden en lossen van schepen; het stallen van al het materiaal, overgenomen van Mammoet Salvage.
- Het saneren van asbest in schepen, aan boord van de schepen, dus schepen van binnenuit saneren.
- Het ontmantelen van accommodaties van schepen en het er opnieuw in bouwen/zetten van de accommodaties.

Het standpunt van het College dat de activiteiten van Koole passen binnen het kettingbeding, heeft een waarde vermeerderend effect op het ADM-terrein. Hoe kijkt u daar tegenaan?

- Het college constateert slechts dat de activiteiten van Koole passen binnen het kettingbeding. Deze constatering is gebaseerd op weloverwogen juridische adviezen.
- Een constatering van wat wel of niet mag onder het kettingbeding, verruimt of wijzigt het kettingbeding niet. Het College stelt immers slechts vast wat de situatie is. Het standpunt van het College kan om die reden dan ook geen waardeverandering teweegbrengen.

9. Slibvelden

Op 16 mei 2018 heeft de raad in het kader van de 4-maandsrapportage 370.000 euro ter beschikking gesteld voor de inrichting van de slibvelden. Bij de najaarsnota is hier een bedrag van 150.000 euro aan toegevoegd. De velden zijn nu nagenoeg klaar voor gebruik. Wie zich nu wel melden, kan uiteraard op het terrein en zich melden bij de gemeente. Contactpersonen zijn aan de ADM'ers gecommuniceerd.

De gebruikers van het ADM-terrein kunnen op het terrein zodra water, toiletvoorziening, verharding in de vorm van een korrel- of puinfundering en stroom aanwezig zijn. Dit zijn de minimale eisen. Alle overige voorzieningen kunnen in een later stadium worden aangebracht (denk aan de ontsluiting van het terrein, de plaatsing van hekken etc.). Voor wat betreft toiletvoorzieningen geldt dat in de beginsituatie, als dat nodig is, gebruik kan worden gemaakt van dixi's (zonder stromend water en / of rioolafvoer). Dat is echter alleen in het geval van nood.

Op 18 oktober jl. heeft een avond voor omwonenden plaats gevonden in het stadsdeelkantoor van Noord. Daar waren zo'n 30 buurtbewoners die welwillend reageerden op de komst van de ADM'ers. Enkele vertegenwoordigers van de ADM-gemeenschap waren aanwezig voor een toelichting op hun leef – en werkwijze.

10. Eventuele koop ADM terrein

Ook discussies over koop zijn net als die over het kettingbeding niet meer opportuun. Onderstaand in kort bestek hoe het zit met koop en waardebepaling.

In 1997 is het terrein door de gemeente Amsterdam verkocht aan Amstellimmo B.V. en Chidda Vastgoed B.V. voor 27 miljoen gulden. Raadsleden (m.n. GL, PvdA, Bij1, SP) zullen u vragen waarom de gemeente het stuk grond niet gewoon terugkoopt en daarvoor scenario's heeft liggen. Daarbij zullen waarschijnlijk allerlei bedragen over tafel gaan.

U wordt geadviseerd daar niet in mee te gaan. Kern van uw reactie is dat ongeacht de marktwaarde van het stuk grond er nu een huurder is gevonden die het gebied gaat gebruiken voor waar het voor bestemd is, naar het oordeel van het college passend in het bepaalde in het kettingbeding en het voorts niet te koop staat. Bovendien doet de terugkoop niets af aan de handhavingsverplichting; de bewoning is en blijft illegaal.

Wil de gemeente zich hard inzetten voor behoud/terugkoop ADM terrein?

Het college stelt voorop dat het terrein niet te koop staat, en dus het eventueel verwerven daarvan niet aan de orde is. Indien de gemeente de grond wel zou kopen, dan wordt deze in erfpacht uitgegeven aan de Haven. De Haven is vervolgens vrij om het in ondererfpacht uit te geven aan derden.

Wat is de getaxeerde waarde van de grond?
Het bepalen van de (markt)waarde van een terrein is een complexe aangelegenheid. Een precieze waardebepaling is afhankelijk van een veelvoud van factoren, waarvan de belangrijkste zijn:
de ligging, de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving, de (toekomstige) bestemming van het terrein en de benodigde investeringen om het terrein bouwrijp te maken.

Wat ligging en bereikbaarheid betreft is het ADM-terrein, direct gelegen aan de ADM-haven en grenzend aan het Noordzeekanaalgebied, bij uitstek geschikt voor kadegebonden industriële havenactiviteiten. Het terrein is over de weg alleen vanuit het zuiden bereikbaar, voornamelijk met de auto. Door de diepe ligging in het Havengebied is het verstoken van goede OV-verbindingen en veelal te ver voor fietsers en voetgangers. Verder zijn er geen voorzieningen van enige betekenis in de directe omgeving.

De bouw van zelfstandige kantoren of woningen op het terrein is niet toegestaan. Het bestemmingsplan Amerikahaven, vastgesteld in 2013, staat op het ADM-terrein alleen havengebonden bedrijven toe tot en met milieucategorie 5. Dat betekent dat er ook zware industrie is toegestaan. Naar verwachting verandert dat in de toekomst niet. Zowel in de Structuurvisie Amsterdam 2040, als in de Visie 2040 Noordzeekanaalgebied wordt het deel van het havengebied waar het ADM-terrein binnen valt bestemd voor kadegebonden industriële (haven)activiteiten, tot en met de zware milieucategorie 5. Ook in de concept Omgevingsvisie van de Provincie Noord-Holland 2050 wordt dit gebied exclusief gereserveerd voor kadegebonden industriële havenactiviteiten of voor activiteiten die betrekking hebben op energietransitie en/of circulaire economie.

11. Woonbootbewoners

Op 13 maart jl. en 5 april 2018 hebben de vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam overleg gehad met een afvaardiging van de ADM-woonbootbewoners. De ADM-woonbootbewoners hebben de wens geuit om een tijdelijke ligplaats te willen in Amsterdam. Tijdens dit overleg is er afgesproken om nogmaals in gesprek te gaan met de gemeente Zaanstad. Dit overleg heeft op 31 mei 2018 plaatsgevonden. Hierbij waren een delegatie van de ADM-bewoners aanwezig evenals vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam. Vanuit de gemeente Zaanstad is te kennen gegeven dat het niet haalbaar is om de woonboten van het ADM-terrein te verplaatsen naar een locatie in de gemeente Zaanstad.

Zie pagina 3 voor de actuele ontwikkelingen rond de woonboten en de locatie Nieuwe Meer.

11.1. Woonboten Stromboliweg

Op 15 augustus 2017 is, conform de uitspraak van de rechtbank van 27 juni 2017, een besluit op bezwaar genomen waarbij tevens een last onder bestuursdwang is opgelegd met een begunstigingstermijn van 6 maanden (Handhavingsbesluit). Dit betekent dat de gebruikers en bewoners van het ADM terrein binnen een periode van 6 maanden moeten hebben ontruimd en daadwerkelijk het terrein moeten hebben verlaten.

De vaartuigen/woonschepen gelegen aan de Stromboliweg zaten oorspronkelijk in het handhavingsbesluit van 15 augustus 2017. De bewoners van de schepen van de Stromboliweg hebben bezwaar aangetekend tegen dit besluit, gelet op het feit dat ze grotendeels zijn gelegen in het water van de gemeente Amsterdam en derhalve niet onder het handhavingsverzoek vallen van de eigenaar van het ADM-terrein. Op basis van deze bezwaren zijn de vaartuigen/woonschepen gelegen aan de Stromboliweg uit het handhavingsbesluit van 15 augustus gehaald.

De bewoners weten dat het ligplaats innemen ter plaatse illegaal is. Voorts hebben zij ruim voldoende tijd gehad om naar een andere ligplaats uit te zien. Deze overtreding is voor enige tijd gedoogd. Uit de vaststellingsovereenkomst blijkt dat voor betrokken partijen altijd duidelijk is geweest dat het gedogen tijdelijk zou zijn.

Daarnaast is van belang dat in de haven een dreigend tekort aan wachtplaatsen voor de binnenvaart en duwbakken is. Dit tekort ontstaat onder meer door de groei van de overslag in de haven, de schaalvergroting van de binnenvaart en het verdwijnen van wachtplaatsen vanwege de vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven. Vanwege de beperkte capaciteit elders in de haven zijn daarom in 2007 in de ADM Westhaven aan de strekdam binnenvaartwachtplaatsen voor schepen met gevaarlijke stoffen (kegelschepen) gecreëerd en is het overige water gebruikt voor afmeerlocaties voor duwbakken. Het dreigende tekort is nog niet opgelost. Havenbedrijf Amsterdam NV (dat het (nautisch) beheer voert in het Amsterdamse havengebied) heeft het voornemen om de wachtlocatie aan de Stromboliweg doelmatiger in te delen en uit te breiden, zodat er meer kegelschepen kunnen worden afgemeerd. Het havenbedrijf heeft als risico aangegeven het verplaatsen van de boten van het ADM-terrein naar de Stromboliweg, zodra de handhaving op het ADM-terrein, met inbegrip van de daar gelegen woonboten, begint.

U heeft besloten de handhaving op de woonboten aan te vangen ná de ontruiming van het ADM-terrein. Daarbij wordt aangetekend dat de woonbootbewoners van het ADM-terrein ook welkom zijn op de slibvelden, uiteraard onder de voorwaarden zoals die voor alle potentiele bewoners van de slibvelden gelden.

12. Buitenhekkers

In samenwerking met OOV, GGD, WPI en politie heeft er een interne screening plaatsgevonden van de buitenhekkers. Uit de screening is gebleken dat er 6 tot 10 personen zijn die in aanmerking komen voor maatwerk. Deze personen krijgen begeleiding in o.a. het opstellen van een urgentieverklaring voor woningzoekenden en het verkrijgen van geboortepapieren.

N.B.: Recentelijk heeft de politie onder de buitenhekkers een aantal aanhoudingen van personen met de Roemeense nationaliteit verricht. Deze personen maken deel uit van een crimineel samenwerkingsverband, betrokken bij vermogensdelicten.

In samenwerking met OOV, GGD, WPI en politie heeft er een interne screening plaatsgevonden van de buitenhekkers. Uit de screening is gebleken dat er 6 tot 10 personen zijn die in aanmerking komen voor maatwerk. Deze personen krijgen begeleiding in o.a. het opstellen van een urgentieverklaring voor woningzoekenden en het verkrijgen van geboortepapieren.