

VVD-fractie Diemen  
t.a.v. de heer B. Timmer

Onderwerp  
Schriftelijke vragen naar aanleiding van het vonnis van de  
rechtbank op 20 december 2023

Datum  
27 februari 2024

Geachte heer Timmer,

De fractie van de VVD heeft aan het college een aantal schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank van 20 december 2023 over het eigendom van perceel A 4707 in Diemen. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan conform het Regelement van Orde van de gemeenteraad van Diemen, artikel 48, lid 3.

1. Het vonnis is van 20-12-2023, we zijn nu ruim een maand verder. Heeft de gemeente Diemen inmiddels (25-1-2024) contact opgenomen voor een afspraak en gesproken met de wederpartij om uitwerking te geven aan het vonnis? Zo, nee waarom niet? Zo, ja hoe verlopen die besprekingen? Kunt u de raad daarover informeren?

Antwoord: De gemeente Diemen heeft een afspraak ingepland met de vertegenwoordigers van Klein Holland B.V. om het vonnis te bespreken. De eerste afspraak heeft medio februari plaatsgevonden. Bij relevante ontwikkelingen in deze gesprekken, zullen wij de raad daarover informeren.

2. Gaat de gemeente Diemen op dit vonnis appelleren? Zo, ja waarom? Welke kosten zijn er daarmee gemoeid, welke risico's loopt de gemeente en hoe worden de kansen van de gemeente ingeschat? Zo, nee, waarom niet? Bij berusting in het vonnis, hoe ziet het feitelijk verloop van deze zaak er dan verder uit?

Antwoord: Ja, we gaan in hoger beroep. Zie voor de verdere beantwoording bijlage 1 bij beantwoording schriftelijke vragen VVD (GEHEIM)

3. Graag ontvangen wij een feiten relaas, inclusief tijdslijn, van alle relevante gebeurtenissen vanaf december 2001 tot heden, die in verband staan met deze percelen en deze casus. Relevant in dit verband zijn dan ten minste de zaken rond de huurovereenkomsten met ONA, maar ook de ontwikkelplannen van Klein Holland cs.

Antwoord: De omvang van de vraagstelling is zo breed, dat het lastig is om volledig compleet te zijn. De onderstaande tijdlijn beperkt zich tot de - in de ogen van het college - relevante gebeurtenissen.

**3 oktober 2001** => Koopovereenkomst gesloten tussen de NS en de gemeente Diemen voor een aantal percelen langs het spoor. (zie voor de koopovereenkomst bijlage 4 bij de beantwoording van de schriftelijke vragen van de Ouderenpartij Diemen). Perceel A 4707 is niet genoemd.

**21 december 2001** => De percelen uit de koopovereenkomst zijn via de notaris door NS geleverd aan de gemeente Diemen door middel van de akte van levering waarin ook is opgenomen dat onder andere de huurovereenkomst met volkstuinvereniging ONA door de gemeente Diemen zal worden voortgezet. Dit is ook al die tijd gebeurd.

**2 juli 2002 en 5 augustus 2002** => Raailnfrabeheer heeft aan ONA laten weten dat de huurprijs voor de gronden aan de gemeente Diemen betaald moest gaan worden en dat de gemeente Diemen het volkstuinhuurcontract onder dezelfde voorwaarden als voorheen heeft overgenomen van NS Vastgoed.

**24 juli 2002** => De gemeente Diemen heeft per brief aan ONA laten weten dat de verhuur van de percelen aan ONA door de gemeente Diemen is voortgezet.

**24 april 2014** => De vernieuwde huurovereenkomst tussen de gemeente Diemen en de ONA voor de huur van de grond voor de volkstuinjes wordt gesloten. Beide partijen gingen ervan uit dat perceel A 4707 ook tot het gehuurde behoorde (het perceel was ook al die tijd al in gebruik door de ONA) en dit perceel is dan ook letterlijk benoemd en opgenomen in de huurovereenkomst.

**10 december 2014** => NS heeft een forse hoeveelheid percelen grond langs het spoor op meerdere locaties in Nederland in één transactie aan De Groot Achterveld Advies & Beheer B.V. overgedragen, waaronder perceel A 4707.

**20 december 2014** => De Groot Achterveld Advies & Beheer B.V. heeft de percelen aan Bakkhe Vastgoed B.V. overgedragen.

**<Zie tijdslijn in geheime bijlage (a)>**

**14 mei 2020** => Perceel A 4707 is tezamen met perceel A 5590 door Bakkhe Vastgoed B.V. aan Klein Holland B.V. geleverd.

**<Zie tijdslijn in geheime bijlage (b)>**

**21 oktober 2021** => Brief van de advocaat van Klein Holland B.V. aan het college van de gemeente Diemen waarin aangegeven wordt dat Klein Holland B.V. geen verjaring erkent. Ook vraagt Klein Holland B.V. om een erkenning dat Klein Holland B.V. eigenaar is en geeft aan anders een juridische procedure te starten.

**22 oktober 2021** => Brief van de advocaat van Klein Holland B.V. aan ONA waarin aangegeven wordt dat Klein Holland B.V. eigenaar is van perceel A 4707.

**28 oktober 2021** => Brief van gemeente Diemen naar ONA waarin de gemeente Diemen aangeeft dat zij van mening is door verjaring eigenaar te zijn geworden van perceel A 4707.

**4 november 2021** => Motie 1 Volkstuinjes aangenomen door de voltallige gemeenteraad van Diemen waarin het college opgeroepen is om zich tot het uiterste in te spannen de gronden in eigendom te houden en de huidige bestemming en het huidige gebruik (volkstuinen) te handhaven.

**27 januari 2022** => Gemeenteraad stelt Omgevingsvisie 2040 vast, onderdeel van de stukken is de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. De zienswijze op de concept-Omgevingsvisie van de gemachtigde van de eigenaar van perceel A 4707 met het verzoek om perceel A 4707 niet als "groen" aan te duiden, wordt door de gemeente niet gehonoreerd. Volgens de gemeente: vormen "de volkstuinen een belangrijk onderdeel van de groene en gezonde leefomgeving van Diemen".

**Januari/mei 2022** => Gesprekken tussen de gemeente en Klein Holland B.V. over de situatie en over een zogenoemde 'Wapenstilstandsovereenkomst' voor perceel A 4707 waarbij de gemeente Diemen aan Klein Holland B.V. een voorstel heeft gedaan onder welke voorwaarden zij een dergelijk overeenkomst zou willen sluiten, om vrij van dreigende procedures met elkaar te kunnen spreken, waaronder het voornemen van de gemeente om de huurovereenkomst met ONA te verlengen.

**8 sept 2022** => Bericht van Klein Holland dat volgens haar de gemeente niet gerechtigd en niet bevoegd is om een huurcontract met ONA te verlengen en de aankondiging dat nadere reactie zal volgen via haar advocaat. Op de inhoud van het voorstel "Wapenstilstand" wordt inhoudelijk niet door Klein Holland gereageerd.

**23 maart 2023** => De gemeente Diemen heeft een dagvaarding ontvangen van Klein Holland B.V.

<Zie tijdslijn in geheime bijlage (c)>

9 november 2023 => Zitting bij de rechtbank.

20 december 2023 => Vonnis rechtbank.

4. Heeft de gemeente Diemen een aanslag Onroerende zaakbelasting opgelegd aan de grondeigenaar Klein Holland voor de in het vonnis genoemde percelen? Zo, ja, waarom meende de gemeente daartoe gerechtigd te zijn? Zo, nee, waarom niet?  
Antwoord: De gemeente Diemen heeft Onroerende zaakbelasting opgelegd aan (de rechtsvoorganger van) Klein Holland B.V. Dit gaat via Gemeentebelastingen Amstelland. Gemeentebelastingen Amstelland legt de aanslag altijd op aan diegene die in het Kadaster als eigenaar geregistreerd staat. Zij heeft daarover geen contact met ambtenaren van gemeente Diemen en doet dus geen nader onderzoek naar het feitelijke eigendom of gebruik van percelen.
  
5. Hoe kon het gebeuren dat de gemeente Diemen huurovereenkomsten sloot met volkstuinders, voor grond die niet in eigendom was van de gemeente Diemen? In het vonnis is daar het een en ander over te lezen, maar we zijn benieuwd naar meer achtergrond dienaangaande, nu de gemeente Diemen er in de loop der jaren vaak en uitdrukkelijk op is gewezen dat deze grond niet het eigendom van de gemeente is. Welke rol speelt het Kadaster daarin? Hoe heeft de gemeente Diemen die bron gebruikt? Zo ja hoe? Zo nee, waarom niet?  
Antwoord: Zoals hierboven beschreven zijn partijen er altijd vanuit gegaan dat dit perceel van de gemeente was en dat de gehele huurovereenkomst, die de NS met de ONA had, was overgenomen door de gemeente bij de levering van de grond door NS aan de gemeente in 2001. In 2014 is deze oude huurovereenkomst vernieuwd. In 2018 kwam de gemeente er voor het eerst achter dat perceel A 4707 in de kadastrale registers niet op haar naam geregistreerd stond. In de periode daarvoor, dus ook tijdens het sluiten van de nieuwe overeenkomst in 2014, was dit niet bekend. Aangezien er tot die tijd geen enkele twijfel bestond over of perceel A 4707 wel of niet in eigendom was bij de gemeente en zowel de gemeente als de ONA ervan uit ging dat dit wel het geval was, was er ook geen reden om het kadaster te raadplegen.
  
6. In hoeverre beïnvloedt veranderende wet- en regelgeving zoals de vaststelling van de Omgevingsvisie begin 2022 en de vaststelling van de Omgevingswet, maar ook natuur- en milieuwetgeving, de mogelijkheden voor Klein Holland voor de ontwikkeling en het gebruik van het betreffende perceel? Dit in vergelijking met de mogelijkheden op het moment dat Klein Holland jaren geleden met ontwikkeling wilden beginnen.  
Antwoord: Zowel in de structuurvisie uit 2011 als in de Omgevingsvisie uit 2022 wordt het versterken van groen langs de grote infrastructuur en rondom de wijken benoemd. In de structuurvisie wordt met name ingezet op het in stand houden en verbeteren van de ecologische verbindingen en van de leefomstandigheden van plant- en diersoorten en het afstemmen hierop van de recreatieve mogelijkheden voor fietsers en wandelaars. Deze strook is reeds in 2009 aangewezen als lokale ecologische structuur en sindsdien onveranderd onderdeel van de lokale ecologische structuur gebleven. In de Omgevingsvisie worden deze stroken tevens als wandellandschap aangeduid. Deze term komt ook al voor in het Groenplan Diemen uit 2011. Voor de Wandellandschappen wordt aangegeven dat er ingezet wordt op het kwalitatief versterken van het wandellandschap en het beter verbinden met de groene routes vanuit de buurten daarnaartoe. De volkstuinen zijn hier een onderdeel van en deze willen we daarom graag behouden en in de toekomst meer openstellen.

Planologisch hebben deze gronden zowel in 2011 als in 2021 dezelfde bestemming Verkeer-Railverkeer. Hierin zijn de gronden bestemd voor spoorwegen en de daarbij behorende

bermen, taluds en spoorwegovergangen. Tevens bestemd voor volkstuinen met bijbehorende voorzieningen.

De Omgevingswet, waarin de natuur- en milieuwetgeving opgenomen is, heeft geen invloed op de wenselijkheid voor een bepaalde ontwikkeling. Het effect van de verandering in wetgeving op de haalbaarheid is per specifieke ontwikkeling verschillend.

7. Welke financiële risico's loopt de gemeente Diemen door dit vonnis? Met andere woorden: wat gaat dit de Diemense gemeenschap kosten en heeft het al gekost?

Antwoord: Zie 'Bijlage 1 bij de beantwoording vragen VVD (GEHEIM)'

8. Als we goed zijn geïnformeerd hebben de grondeigenaren van de onderwerpelijke percelen in het verleden verschillende keren woningbouwplannen aan de gemeente Diemen voorgelegd, maar zijn die niet serieus en adequaat beoordeeld. Klopt die informatie? Zo ja, wat is de reden dat die plannen niet adequaat zijn beoordeeld? Bent u het met de Diemense VVD eens dat het nodig is, gezien de tekorten aan woningen, om altijd in gesprek te gaan met initiatiefnemers voor meer woningen in Diemen?

Antwoord: Het klopt dat er namens Klein Holland B.V. diverse plannen zijn ingediend voor de ontwikkeling van perceel A 4707 en andere percelen. Zonder uitputtend te zijn heeft u daarover op 9 juni 2021 een inkijk gekregen, per mailbericht van dhr. A. Hosman aan de fracties, als onderdeel van de inspraak bij Buitenlust. Dit is geenszins een volledige weergave van de veelvoud aan plannen, ideeën en andere stellingen over dit perceel en andere percelen, noch een volledige en correcte weergave van de gang van zaken.

De informatie dat die plannen niet serieus en adequaat zijn beoordeeld is niet correct. Er is wel degelijk meerdere malen contact geweest (zowel ambtelijk als bestuurlijk telefonisch, in overleg of per mail) over deze diverse hoeveelheid plannen. Daarbij is meerdere malen aangegeven dat de plannen niet realistisch, niet uitvoerbaar en strijdig zijn met de omgevingsvisie en de structuurvisie. Zoals u in de tijdlijn heeft kunnen lezen heeft de voltallige gemeenteraad, inclusief de VVD, ingestemd met het behouden van de volkstuintjes door in 2021 per motie het college op te dragen de volkstuinen voorlopig te behouden. Parallel hieraan speelde de totstandkoming van de Omgevingsvisie. Dat heeft er mede toe geleid dat de woningbouwplannen (in welke vorm dan ook) op perceel A 4707 als niet reëel zijn beoordeeld, omdat er op dat moment geen bestuurlijk draagvlak was voor een andere invulling van de percelen dan de huidige functie (volkstuinen) en daarmee dus geen draagvlak om te gaan afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Omdat er vanaf medio 2021 bleek dat er geen draagvlak was én de plannen de indruk wekten niet uitvoerbaar te zijn, is er geen nader overleg geweest om de plannen inhoudelijk verder te brengen, en heeft dit geresulteerd in een concept-Omgevingsvisie, een Reactienota op de ingebrachte zienswijze (zie tijdlijn) én vastgestelde Omgevingsvisie die zich heel duidelijk uitspreken om de bestaande functie (volkstuinen) te behouden.

In principe zijn wij het als college eens dat wij in gesprek gaan met initiatiefnemers voor serieuze woningbouwplannen. Maar dan moeten het wel realistische plannen zijn. Op het moment dat duidelijk is dat plannen bij voorbaat geen kans van slagen kennen, richt het college haar inspanningen op projecten die wel realistisch zijn.

9. Is het College voornemens om nu of in de nabije toekomst (zo, ja wanneer?) wel het gesprek aan te gaan met de grondeigenaren voor nadere (woningbouw)ontwikkeling? Waarom wel/niet?

Antwoord: Nee, dat voornemen heeft het College niet. Zie beantwoording vraag 8.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

gemeentesecretaris

de burgemeester,

G. T. Wildeman

E. Boog