

Vandaag, de negenentwintigste mei

tweeduizendnegentien,

op verzoek van:

1. de besloten vennootschap **GEM Lutkemeer Beheer B.V.**, als ~~beherend vennoot~~ van de commanditaire vennootschap **GEM Lutkemeer C.V.**, statutair gevestigd te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer,

en

2. de commanditaire vennootschap **GEM Lutkemeer C.V.**, statutair gevestigd te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer,

welke in deze zaak woonplaats kiezen te (3012 CN) Rotterdam aan het Weena 690, op het kantooradres van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Straatman Kosters Advocaten B.V., van welk kantoor mr. V.T. Acar in deze zaak als advocaat zal optreden,

krachtens artikel 61 Rv zal in verband met het oproepen van gedaagden een advertentie worden geplaatst in een landelijk dagblad of in een dagblad verschijnend in de streek waarin de onroerende zaak is gelegen, aan welke bepaling is voldaan;

IN KORT GEDING GEDAGVAARD:

1. zij die verblijven op de onroerende zaak of gedeelte daarvan kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie H, nummer 1602, (gelegen achter de Lutkemeerweg 300 te Amsterdam), en heb ik op dit perceel mijn exploot uitgebracht en een afschrift daarvan gelaten aan laatstgemeld adres in gesloten envelop terwijl ik voorts een uittreksel van dit exploot zo spoedig mogelijk bekend zal maken in het Parool

OM:

op donderdag 20 juni 2019 om 09:30 uur des voormiddag 's, in persoon of vertegenwoordigd door een advocaat, te verschijnen op de openbare terechtzitting van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, zitting houdend in één van de zalen van het gerechtsgebouw aan de Parnassusweg 220 (1076 AV) Amsterdam;

MET DE AANZEGGING DAT:

- a. indien één of meer gedaagde(n) verzuimt/verzuimen in persoon of vertegenwoordigd door een advocaat op voormelde terechtzitting te verschijnen en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de voorzieningenrechter tegen de niet verschenen gedaagde(n) verstek zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze de voorzieningenrechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- b. indien ten minste één van gedaagden in persoon of vertegenwoordigd door een advocaat op voormelde terechtzitting is verschenen en tegen de niet verschenen gedaagde(n) verstek wordt verleend, tussen eiser en de verschenen gedaagde(n) wordt voortgeprocedeerd en tussen alle partijen één vonnis zal worden gewezen dat, ook ten aanzien van de niet verschenen gedaagde(n), als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd;
- c. bij verschijning in het geding van ieder van de gedaagden een bedrag aan griffierecht wordt geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- d. de hoogte van de griffierechten is vermeld in de meest recente bijlage behorend bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website: www.kbvg.nl/griffierechtentabel;
- e. van een persoon die onvermogen is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenen wordt geheven, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overlegd:

- 1^e een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24 lid 2, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
 - 2^e een verklaring van het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 7, derde lid, onderdeel e, van de Wet op de rechtsbijstand waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de inkomens bedoeld in de algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 35, tweede lid, van die wet;
- f. van gedaagden die bij dezelfde advocaat verschijnen en gelijkluidende conclusies nemen of gelijkluidend verweer voeren, op basis van artikel 15 van de Wet griffierechten burgerlijke zaken slechts eenmaal een gezamenlijk griffierecht wordt geheven.

TENEINDE:

namens eisers als volgt te horen eisen op de volgende gronden:

1. Kern van de zaak

- 1.1. GEM Lutkemeer Beheer B.V. voor zich dan wel in haar hoedanigheid van beherend vennoot van GEM Lutkemeer C.V. (hierna: '**GEM Lutkemeer**') is eigenaar van het perceel gelegen achter het adres Lutkemeerweg 300. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie H, nummer 1602 (hierna: '**Perceel**').
- 1.2. De vennootschap GEM Lutkemeer is opgericht door de gemeente Amsterdam (hierna: '**Gemeente**') en Schiphol Area Development Company N.V. (hierna: '**SADC**') met als doel de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de door de Gemeente ingebrachte grond. SADC is daarbij in 1987 opgericht door de Gemeente, de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord-Holland en de N.V. Luchthaven Schiphol. De gemeente Amsterdam is daarmee dus zowel de directe aandeelhouder van SADC en aandeelhouder van GEM Lutkemeer en nauw betrokken bij de besluitvorming. Gezien deze achtergrond is GEM Lutkemeer dan ook geen reguliere commerciële ontwikkelaar.

1.3. GEM Lutkemeer is bezig met de herontwikkeling van het gebied waar het Perceel onderdeel van uitmaakt tot het circulaire bedrijvenpark Business Park Amsterdam Osdorp. Op 30 maart 2019 heeft een actiegroep die zichzelf Platform Behoud Lutkemeer noemt, waaronder GEM Lutkemeer schaart zij die verblijven op het Perceel (hierna: '**Behoud Lutkemeer**'), zonder toestemming van GEM Lutkemeer een gedeelte van het Perceel bezet. Behoud Lutkemeer handelt hiermee onrechtmatig jegens GEM Lutkemeer en maakt een inbreuk op haar eigendomsrecht. Behoud Lutkemeer acht zich hiertoe vrij nu zij de herontwikkeling tegen wil houden zodat op het Perceel en omliggende percelen hun plan 'biopolder' gerealiseerd kan worden.

1.4. Ondanks meerdere verzoeken hiertoe weigert Behoud Lutkemeer het perceel te verlaten en verlaten te houden zodat GEM Lutkemeer niet verder kan met de uitvoering van haar plannen. Het tegenovergestelde zelfs, Behoud Lutkemeer heeft haar 'strijd' aangescherpt. Elk weekend worden meer derden uitgenodigd om op het Perceel te tuinieren, worden meer voorzieningen aangebracht en meer evenementen georganiseerd op het Perceel.

1.5. GEM Lutkemeer heeft echter op korte termijn de beschikking nodig over het Perceel om verder te kunnen met de uitvoering van haar plannen. Zij hebben zich daarom genoodzaakt gezien het onderhavige kort geding aanhangig te maken teneinde ontruiming van het Perceel in rechte af te dwingen.

2. Feiten en achtergrond

Ontwikkeling van Business Park Amsterdam Osdorp

2.1 In verband met de wens om het gebied waartoe het Perceel behoort te herontwikkelen tot bedrijventerrein, heeft de Gemeente op 24 december 2013 het eigendom van het Perceel aan GEM Lutkemeer geleverd (**Productie 1**). Sindsdien is GEM Lutkemeer bezig met de ontwikkeling van Het Perceel en de omliggende percelen tot circulair bedrijvenpark Business Park Amsterdam Osdorp. In dit bedrijvenpark wordt getracht zoveel mogelijk waarde toe te voegen aan de leefomgeving door het hergebruik van materialen, opwekken van duurzame energie en door aandacht te geven aan ecologisch beheer.

- 2.2 Business Park Amsterdam Osdorp is daarbij opgeknipt in twee fasen, fase één en fase twee. De kavels die onderdeel uitmaken van de eerste fase van Business Park Amsterdam Osdorp zijn al grotendeels gereserveerd of uitgegeven. Als **Productie 2** overlegt GEM Lutkemeer een kavelkaart waarop te zien is dat het overgrote deel van de eerste fase uitgegeven of gereserveerd is. Met name zijn grote kavels niet meer beschikbaar in de eerste fase van Business Park Amsterdam Osdorp. In de eerste fase van Business Park Amsterdam Osdorp hebben zich inmiddels ook al meerdere bedrijven gevestigd.
- 2.3 Dat de eerste fase grotendeels gereserveerd of uitgegeven is, maakt dat GEM Lutkemeer wil starten met de herontwikkeling van de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp. Deze fase is nabij de eerste fase gesitueerd. Van belang daarbij is eveneens dat de vraag naar kavels de komende jaren zal groeien in verband met de sluiting van binnenstedelijke bedrijventerreinen ten behoeve van woningbouw.
- 2.4 Alvorens partijen zich kunnen gaan vestigen in de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp dienen de percelen bouwrijp gemaakt te worden. Hiermee zal minimaal een jaar gemoeid zijn. GEM Lutkemeer is voornemens om voor de uitvoering van haar werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken van de gronden te starten aan de zijde die het dichtst gelegen is bij de eerste fase van Business Park Amsterdam Osdorp. Indien GEM Lutkemeer nu start met de werkzaamheden, brengt dat mee dat in het najaar van 2020 de eerste kavels in de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp uitgegeven kunnen worden.
- 2.5 Voor het bouwrijp kunnen maken van de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp zal GEM Lutkemeer ter plaatse watergangen moeten dempen. Om de waterhuishouding op peil te houden, zal zij eveneens nieuwe watergangen af moeten graven. Deze nieuwe watergangen dienen onder meer, zoals aangegeven in **Productie 3**, aangelegd te worden op het Perceel. GEM Lutkemeer heeft hiervoor op 27 februari 2019 twee omgevingsvergunningen aangevraagd (**Productie 4**).
- 2.6 Voorts is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (aanvraagformulier soortenbescherming) aangevraagd in verband met meerdere diersoorten die in het gebied aanwezig zijn (**Productie 5**). Ten behoeve van deze diersoorten zal GEM

Lutkemeer mitigerende maatregelen treffen. Nadat deze stappen zijn genomen zal GEM Lutkemeer de gronden bouwrijp moeten maken. Hiervoor wenst zij een circulaire bouwmethode toe te passen. De klei die afgegraven wordt bij het maken van de watergangen wordt vervolgens op het Perceel aangebracht. De klei dient daarna nog ruime tijd in te klinken..

- 2.7 GEM Lutkemeer is voornemens om in september 2019 te starten met de benodigde werkzaamheden voor het aanleggen van nieuwe watergangen.

Gebruik van Perceel door Behoud Lutkemeer

- 2.8 De uitvoering van de geplande werkzaamheden is nu niet mogelijk vanwege het onrechtmatige gebruik van het Perceel door Behoud Lutkemeer. Het is GEM Lutkemeer niet duidelijk wie precies achter Behoud Lutkemeer zitten. Op haar website, www.behoudlutkemeer.nl, wordt aangegeven dat Behoud Lutkemeer een groep mensen is en organisaties zijn die zich inzetten voor behoud van de polder. Evenwel wordt niet aangegeven wie zij zijn. Er wordt alleen aangegeven welke organisaties Behoud Lutkemeer zouden steunden. Dit zijn Milieudefensie, Landschap Noord Holland, Bond Heemschut, IVN, Anmec, Aseed, Voedsel Anders, Vokomokum, Red de Boterbloem, Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp, Foodcouncil MRA, Toekomstboeren, Dwars, PINK!, Jongeren Milieu Actief.

- 2.9 Behoud Lutkemeer wenst het Perceel en de daar omliggende percelen die onderdeel uitmaken van de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp te gebruiken voor het door hen bedachte plan 'Biopolder'. Op de website schrijven zij hierover:

'Een voorstel om de waarden van de polder te verhogen vanuit een ecologisch perspectief. Zorgen voor toename van biodiversiteit, klimaatadaptatie. De grond gebruiken waar zij voor bedoeld is: voedselproductie. Ruimte voor vernieuwing in de voedselketen, lokale productie en verwerking die CO2 neutraal in de stad gedistribueerd wordt. Dit alles open voor publiek ten behoeve van educatie, recreatie en dagbesteding (zorg). Een prachtige kans voor de stad, waar de gemeente niet in hoeft te investeren. Zij dient alleen het bestemmingsplan te wijzigen.'

- 2.10 Op het Perceel en omringende percelen wenst zij verder evenementen te organiseren zoals oogstfeesten. Om dit mogelijk te maken roept Behoud Lutkemeer de gemeente

Amsterdam op 'om haar verantwoordelijkheid te nemen en te onderzoeken hoe de Lutkemeer behouden kan worden voor de stad.'

- 2.11 Hiermee tracht Behoud Lutkemeer via de politiek ervoor te zorgen dat het gebied waar het Perceel in gelegen is een andere invulling krijgt. De Gemeente heeft op 19 december 2018 echter al besloten niet af te zien van haar plannen voor het bedrijventerrein, maar de naastgelegen zorgboerderij 'De Boterbloem' in te passen in het gebied. Dit heeft dus niet geleid tot een andere politieke visie op de noodzaak om de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp te ontwikkelen.
- 2.12 Uiteraard staat het Behoud Lutkemeer vrij om via de politiek en regelgeving te proberen haar plan 'biopolder' uit te laten voeren, hetgeen vooralsnog niet tot het door haar gewenste resultaat heeft geleid. Dit brengt echter niet mee dat zij gerechtigd is om zonder toestemming gebruik te maken van het Perceel.
- 2.13 Vanaf 30 maart 2019 maakt Behoud Lutkemeer gebruik van het Perceel. Zij heeft het Perceel bezet door er een joert op te plaatsen (een traditionele tent die vooral wordt gebruikt voor bewoning door rondtrekkende veenomaden in Centraal-Azië) en door evenementen te organiseren op het Perceel. Ter uitvoering van het bovenstaande heeft Behoud Lutkemeer een pontonbrug aangelegd en heeft zij materialen met vrachtwagens en takelwagens naar het Perceel gebracht. Foto's van de bezetting worden als **Productie 6** overlegd. Inmiddels heeft Behoud Lutkemeer meer voorzieningen aangelegd zoals een keuken, composttoilet, zonnepanelen et cetera.
- 2.14 Zoals hiervoor aangegeven organiseert Behoud Lutkemeer meerdere evenementen op het Perceel van GEM Lutkemeer. Vanaf 30 maart 2019 is Behoud Lutkemeer op het Perceel gestart met haar project 'Tuinen van Lutkemeer' waarbij zij derden uitnodigt om elk weekend te tuinieren en te recreëren op het Perceel (**Productie 7**). Op de foto's die op de Facebookpagina van Behoud Lutkemeer zijn geplaatst, volgt dat er niet enkel wordt getuinierd, maar dat vuurkorven worden aangelegd, er meerdere stands zijn opgezet en er een fanfare is uitgenodigd (**zie Productie 6**). Daarnaast heeft Behoud Lutkemeer op 21 april 2019 een paasbrunch op het Perceel georganiseerd waar volgens de uitnodiging informatie en rondleidingen werden gegeven en andere activiteiten werden ontplooid en zijn er sindsdien meerdere 'klusdagen' georganiseerd.

Klusdagen waarbij de bezetters het nodig achten om kinderen tegen de eigendommen van SADC te laten urineren (zie **Productie 6**).

- 2.15 Op de website van Behoud Lutkemeer blijkt ook dat zij zich aan het oriënteren zijn op het fysiek tegenhouden van de herontwikkeling van Business Park Amsterdam Osdorp door de werkzaamheden van GEM Lutkemeer werkelijk te blokkeren. Op de website staat hierover het volgende:

‘Daarnaast is een groep mensen zich aan het oriënteren op het verdedigen van de polder. Het blokkeren van zandwagens en ander bouw materiaal is daarbij het uitgangspunt’.

- 2.16 Al met al is duidelijk dat Behoud Lutkemeer wil voorkomen dat GEM Lutkemeer doorgaat met de door haar beoogde werkzaamheden op haar eigen perceel. Vooralsnog is niet duidelijk hoever zij zal gaan in haar strijd om de rechtmatige plannen van GEM Lutkemeer te dwarsbomen. Aangezien Behoud Lutkemeer derden oproept, valt niet uit te sluiten dat dit zal escaleren.

- 2.17 GEM Lutkemeer geeft hierbij nogmaals in overweging dat het Behoud Lutkemeer op meerdere manieren vrij stond en staan om te ageren tegen de plannen van GEM Lutkemeer. Zo had zij (voor zover niet gedaan) bezwaar kunnen maken tegen de bestemmingswijziging van het gebied waarin het Perceel is gelegen en had zij op andere legale wijze kunnen trachten om de huidige ontwikkeling tegen te houden. Dit zou de geëigende weg zijn voor Behoud Lutkemeer om haar onvrede te uiten. Vooralsnog is het bestemmingsplan echter via een democratisch proces gewijzigd naar het vigerende bestemmingsplan, wat de beoogde plannen van GEM Lutkemeer toestaat.

- 2.18 Daarnaast is in december 2018 een motie behandeld door de Gemeente die zag op het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) de functie van zorgboerderij 'De Boterbloem'. De Boterbloem maakt gebruik van een gedeelte van een perceel wat gelegen is binnen het gebied waar Business Park Amsterdam Osdorp ontwikkeld moet worden en is één van de sympathisanten van Behoud Lutkemeer. Bij de behandeling van de motie – waarbij ook sympathisanten van

Behoud Lutkemeer aanwezig waren - heeft de Gemeente haar plannen voor Business Park Amsterdam Osdorp onder de loep genomen. Dit heeft er echter niet toe geleid dat de Gemeente afziet van de ontwikkeling van Business Park Amsterdam Osdorp. Wel is de Gemeente tegemoet gekomen aan de bezwaren ten aanzien van 'De Boterbloem' die nu wordt ingepast in de plannen voor de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp. Dit blijkt voor Behoud Lutkemeer echter niet voldoende.

- 2.19 Door de herontwikkeling van GEM Lutkemeer te frustreren, gaat Behoud Lutkemeer voorbij aan dit democratische proces.

Verzoek tot staken bezetten Perceel

- 2.20 GEM Lutkemeer heeft bij brief van 5 april 2019 de bezetters verzocht om het Perceel te verlaten en verlaten te houden en te staken met het uitnodigen van derden op het Perceel (**Productie 8**). Hierbij is uitdrukkelijk aangegeven dat zij een inbreuk maken op het eigendomsrecht van GEM Lutkemeer en daardoor onrechtmatig handelen. GEM Lutkemeer heeft daarbij verzocht om de gegevens te verstrekken van de personen die verblijven op het Perceel. De brief is uitgedeeld aan de toen aanwezige personen en omwoners waarvan GEM Lutkemeer vermoedt dat zij bij Behoud Lutkemeer betrokken zijn. Ook is de brief op meerdere plekken op en nabij het Perceel opgehangen (**Productie 9**).
- 2.21 Een inhoudelijke reactie van Behoud Lutkemeer heeft GEM Lutkemeer zelf niet ontvangen. Evenwel heeft Behoud Lutkemeer op de door haar aangemaakte Facebookpagina inhoudelijk op de brief gereageerd door aan te geven dat zij geen gehoor zal geven aan de sommatie (**Productie 10**). Behoud Lutkemeer acht de aanzegging voorbarig aangezien nog geen vergunningen zijn verleend, er nog geen kopers zouden zijn en het bestemmingsplan volgens Behoud Lutkemeer aangepast zou moeten worden. Op 7 mei 2019 heeft GEM Lutkemeer nogmaals een brief aan de bezetters overhandigd (**Productie 11**). In deze brief is aan Behoud Lutkemeer ook nogmaals verzocht om zich kenbaar te maken.
- 2.22 Daarbij slaat Behoud Lutkemeer geen acht op het feit dat zij zonder toestemming grond bezet die niet van haar is. Helder is dat Behoud Lutkemeer niet voornemens is te

staken met haar bedrijvigheid op het Perceel totdat de gemeente haar plan 'biopolder' accepteert.

3. Onrechtmatig handelen Behoud Lutkemeer

3.1. Behoud Lutkemeer betreedt en bezet het Perceel zonder toestemming van GEM Lutkemeer en heeft daar zonder toestemming van GEM Lutkemeer voorzieningen aangebracht, planten en bomen geplant en evenementen georganiseerd waarvoor zij derden uitnodigt om eveneens gebruik te maken van het Perceel. Behoud Lutkemeer verblijft zonder recht of titel op het Perceel, waardoor zij ex artikel 5:1 BW in strijd handelt met het eigendomsrecht van GEM Lutkemeer en eveneens onrechtmatig handelen jegens GEM Lutkemeer op grond van artikel 6:162 BW door een inbreuk te maken op voornoemd eigendomsrecht. GEM Lutkemeer wordt hierdoor beperkt in het gebruik van haar eigen Perceel. GEM Lutkemeer heeft er recht op en belang bij dat deze herhaalde en voortdurende onrechtmatige inbreuk zo spoedig mogelijk eindigt.

3.2. Te meer nu zij vergunningen heeft aangevraagd en wil starten met het bouwrijp maken van het Perceel. Zoals aangegeven in randnummer 2.5 van deze dagvaarding dienen daarvoor watergangen gedempt te worden en moeten nieuwe watergangen worden aangelegd op het Perceel. De bezetting van het gedeelte van het Perceel, belet dat GEM Lutkemeer haar werkzaamheden kan uitvoeren en zorgt ervoor dat GEM Lutkemeer schade lijdt en nog zal lijden. Daarbij wijst GEM Lutkemeer ook naar de schade die ontstaat in verband met de bedrijvigheid van Behoud Lutkemeer op het Perceel.

3.3. De schade die GEM Lutkemeer leidt zal enkel toenemen naarmate de bezetting langer voortduurt. Te verwachten is dat potentiële gebruikers van de kavels in verband met de vertraging en het 'gedoe rond de Lutkemeer' voor een andere locatie kiezen of dat dit de waarde van de kavels drukt.

4. Verweer en weerlegging verweer Behoud Lutkemeer

4.1. Behoud Lutkemeer heeft vooralsnog geen contact opgenomen met GEM Lutkemeer. De informatie die GEM Lutkemeer heeft over Behoud Lutkemeer, is afkomstig van de

website en Facebookpagina van Behoud Lutkemeer. Op de website is te lezen dat Behoud Lutkemeer de polder wenst te behouden en om haar doel te bereiken overgaat tot 'burgerlijke ongehoorzaamheid'. Daarmee is duidelijk dat Behoud Lutkemeer (waaronder dus degene die gebruik maken van het Perceel) ervan doordrongen zijn dat zij onrechtmatig handelen jegens GEM Lutkemeer. Evenwel weigeren zij dit handelen te staken vanwege hun wens om het gebied te gebruiken als 'biopolder'.

4.2. Daarbij acht Behoud Lutkemeer het verzoek om te staken met de bedrijvigheid op het Perceel te voorbarig is nu vergunningen nog niet zijn afgegeven, er nog geen kopers zouden zijn en het bestemmingsplan zou moeten worden aangepast.

4.3. Deze argumenten kunnen niet slagen. Voor het ontwikkelen van Business Park Amsterdam Osdorp en de uitgifte van kavels is niet vereist dat de bestemming wordt gewijzigd. De huidige bestemming op het grootste deel van het Perceel is immers bedrijf met een ecologische oever langs het water. Voor zover Behoud Lutkemeer doelt op het feit dat een deel van het bestemmingsplan "Lutkemeerpolder" zoals onherroepelijk vastgesteld in 2013 aangepast moet worden voor het inpassen van de boerderij 'De Boterbloem', geldt dat dit geen gevolgen heeft voor het Perceel zelf. Dit kan dan ook niet als argument dienen. Daarbij is er binnen het Perceel ruimte voor groenvoorzieningen, hetgeen ook nodig is voor het realiseren van een bedrijventerrein. Daarbij is voor het bouwrijp maken van deze gronden vereist dat watergangen worden gedempt en afgegraven. Deze werkzaamheden moeten onder meer plaatsvinden op het gedeelte van het Perceel wat Behoud Lutkemeer in gebruik heeft. De vergunningen die daarvoor vereist zijn, zijn eind februari 2019 aangevraagd en worden op korte termijn verwacht.

4.4. Voorts lijkt Behoud Lutkemeer te stellen dat er geen animo is voor de invulling van de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp. Dit wordt betwist. GEM Lutkemeer investeert veel geld in het bouwrijp maken van de gronden. Dit zou zij niet doen indien zij er geen vertrouwen in had dat zij deze kavels niet zou kunnen uitgeven. Daarbij merkt GEM Lutkemeer nog op dat het bouwrijp maken van de gronden een lange tijd vergt, waardoor dit op korte termijn moet gebeuren om in september 2020 kavels uit te kunnen geven.

4.5. Ten slotte is er hier anders dan in reguliere kraaksituaties geen sprake van een situatie waarbij de personen die de onroerende zaak bezetten een huisrecht hebben (ook al is

dit enkel van toepassing in de verhouding met de overheid) of anderszins in een situatie verkeren waardoor zij in een niet houdbare situatie komen wanneer zij het Perceel moeten verlaten. Het belang van Behoud Lutkemeer weegt dan ook niet zwaarder dan het belang van GEM Lutkemeer tot het ongestoord genot van het Perceel, met name nu GEM Lutkemeer een concreet en onderbouwd plan heeft en de plannen binnenkort uitvoerbaar zijn (zie onder meer: Rb Oost-Brabant ECLI:NL:RBOBR:2018:3237).

- 4.6. Voor zover Behoud Lutkemeer de plannen rond Business Park Amsterdam Osdorp wenst te beletten, stond haar de mogelijkheid open om een zienswijze dan wel beroep en bezwaar in te stellen tegen het bestemmingsplan. Dat is de geëigende route. Het voorgaande brengt mee dat een belangenafweging in het voordeel van GEM Lutkemeer uit dient te vallen.

5. Spoedeisend belang

- 5.1. Het spoedeisend belang van GEM Lutkemeer bij de ontruiming en een verbodsbepaling is gegeven vanwege het feit dat Behoud Lutkemeer zonder recht of titel gebruik maakt van het Perceel dat aan GEM Lutkemeer in eigendom toebehoort. Artikel 5:2 BW geeft GEM Lutkemeer de bevoegdheid haar eigendom terug te eisen van een ieder die de zaak zonder recht onder zich houdt. Voorts heeft GEM Lutkemeer het Perceel op korte termijn nodig om watergangen te dempen en watergangen aan te leggen ten behoeve van de door haar beoogde herontwikkeling. De vergunningen hiervoor zijn al in februari 2019 aangevraagd en GEM Lutkemeer wenst de werkzaamheden in september van 2019 uit te voeren.

- 5.2. Daarbij is het uitvoeren van deze werkzaamheden een vereiste voor het bouwrijp maken van de gronden voor de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp. De eerste fase van Business Park Amsterdam Osdorp is nagenoeg gereserveerd of uitgegeven. Met name grotere kavels ontbreken in de eerste fase, waardoor GEM Lutkemeer er belang bij heeft om de tweede fase zo spoedig mogelijk te herontwikkelen. Zoals aangegeven in randnummer 2.5 kunnen kavels voor het eerst worden uitgegeven in het september 2020 indien nu gestart wordt met de werkzaamheden.

5.3. Eveneens zal het voortzetten van deze situatie ervoor zorgen dat potentiële kopers afhaken en kiezen voor andere locaties of zal dit een waarde drukkend effect hebben op de kavels. Het vorenstaande brengt mee dat de uitkomst van een bodemprocedure niet kan worden afgewacht en GEM Lutkemeer een spoedeisend belang heeft bij haar vordering.

6. Repeterende ontruiming

6.1. GEM Lutkemeer heeft haar belang bij het staken van het gebruik en het bezetten van het Perceel aangetoond. Anders dan in reguliere zaken waarin 'gekraakt' wordt, is hier geen sprake van een huisrecht. In ieder geval is er geen sprake van het verlies van iemands huis door de ontruiming toe te wijzen. Behoud Lutkemeer wenst gewoonweg grond die niet van haar is, te gebruiken voor de door haar beoogde onrealistische plannen. Hiertoe roept zij ook wekelijks derden op om ook zonder recht of titel gebruik te maken van het Perceel. Behoud Lutkemeer meent dat zij het grotere belang dient en daardoor wetten mag overtreden.

6.2. GEM Lutkemeer heeft er – gelet op de houding van Behoud Lutkemeer – belang bij dat het Perceel na de ontruiming blijvend is ontruimd, zodat GEM Lutkemeer kan aanvangen met haar werkzaamheden. Als Behoud Lutkemeer het Perceel na ontruiming, maar voorafgaand aan de afronding van de werkzaamheden, opnieuw in gebruik nemen, is GEM Lutkemeer terug bij af. Hetzelfde geldt ten aanzien van mogelijk andere actiegroepen of actievoerders.

6.3. Om dit te voorkomen vordert GEM Lutkemeer dat (analoog) op grond van artikel 557a lid 3 Rv bepaald wordt dat het vonnis gedurende twee jaar tegen een ieder die zonder toestemming het Perceel betreedt en hier (kortstondig) verblijft telkens wanneer zich dat voordoet, het vonnis ten uitvoer kan worden gelegd.

7. Dagvaarding ex artikel 61 Rv

7.1. Behoud Lutkemeer maakt geen gebruik van het Perceel krachtens een persoonlijk of zakelijk recht. GEM Lutkemeer is daarbij eveneens niet bekend met de naam en woonplaatsen van (de personen achter) Behoud Lutkemeer. Ondanks verzoeken

daartoe laat Behoud Lutkemeer na aan te geven wie zij zijn. Eveneens staat niemand ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het Perceel. GEM Lutkemeer ziet zich derhalve genoodzaakt om te betekenen op de wijze die artikel 61 Rv voorschrijft. De personen die het Perceel bezetten hebben zich daarbij ondanks het verzoek daartoe niet kenbaar willen maken. Ondanks dat het geen bebouwde onroerende zaak betreft is in voorkomende gevallen betekening analoog aan artikel 61 Rv mogelijk (zie onder meer Rb Amsterdam 13 december 2006, ECLI:NL:RBAMS:2006:BC2013 en Rb Amsterdam 5 maart 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BH7006 die naar deze mogelijkheid verwijst). Op deze wijze wordt voorkomen dat er geen mogelijkheid bestaat personen die in anonimiteit willen blijven in rechte aan te spreken.

8. Bevoegdheid

8.1. Uw rechtbank is op grond van het bepaalde in artikel 103 jo. 254 Rv bevoegd om van deze zaak kennis te nemen aangezien het Perceel gelegen is in de gemeente Amsterdam en GEM Lutkemeer spoedeisend belang heeft bij haar vordering.

9. Bewijs

9.1. GEM Lutkemeer beschikt – ter ondersteuning van haar positie – over de aan deze dagvaarding gehechte producties. Daarnaast biedt zij – gelet op de aard van deze kort gedingprocedure – aan om haar stellingen ook nog eventueel met andere bewijsmiddelen aannemelijk te maken, bijvoorbeeld door een toelichting ter terechtzitting door de heren Joustra en De Boer die beide werkzaam zijn voor GEM Lutkemeer en dit project begeleiden.

OM WELKE REDEN

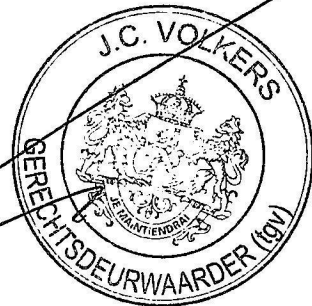
het de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam moge behagen bij vonnis, volledig uitvoerbaar bij voorraad:

- I. Behoud Lutkemeer (zij die verblijven op de onroerende zaak of gedeelte daarvan kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie H, nummer 1602) te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het Perceel blijvend te verlaten, met al het hunne en de hunnen, en ontruimd ter beschikking te stellen aan

GEM Lutkemeer, met bepaling dat eventuele kosten van gedwongen ontruiming voor rekening van de Behoud Lutkemeer zijn, alsmede onder bepaling dat het in deze te wijzen vonnis gedurende twee jaar dan wel een in goede justitie te bepalen termijn na de datum waarop het vonnis is gewezen tegen een ieder die zonder toestemming verblijft op (een gedeelte van) het Perceel, ten uitvoer kan worden gelegd.

- II. Behoud Lutkemeer (zij die verblijven op de onroerende zaak of gedeelte daarvan kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie H, nummer 1602) te verbieden om het Perceel of een ander perceel dat eigendom is van GEM Lutkemeer en onderdeel uitmaakt van Business Park Amsterdam Osdorp, zoals aangegeven op de kaart zoals te zien in (**Productie 2**), te (her)bezetten gedurende een periode van twee jaar na de ontruiming van het Perceel.
- III. Behoud Lutkemeer (zij die verblijven op de onroerende zaak of gedeelte daarvan kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie H, nummer 1602) hoofdelijk te veroordelen in de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de nakosten, een en ander te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten indien en voor zover betaling niet binnen de termijn plaatsvindt.

De kosten voor mij, deurwaarder, bedragen EUR 81,83



Producties:

- Productie 1** Kadastraal uittreksel Perceel;
- Productie 2** Kavelkaart van Business Park Amsterdam Osdorp;
- Productie 3** Tekening van nieuwe watergangen op het Perceel;
- Productie 4** Bevestiging aanvraag vergunningen watergangen;
- Productie 5** Aanvraag vergunning Flora en Fauna;
- Productie 6** Foto's van huidige situatie op het Perceel;
- Productie 7** Flyer voor Tuinen van Lutkemeer en artikel in de Westerpost;
- Productie 8** Brief van GEM Lutkemeer aan de bezetters d.d. 5 april 2019;
- Productie 9** Foto's van brief d.d. 5 april 2019 zoals opgehangen;
- Productie 10** Reactie van Behoud Lutkemeer op brief d.d. 5 april 2019;
- Productie 11** Brief van GEM Lutkemeer aan de bezetters d.d. 7 mei 2019.