



Memo

Aan
De Directeur

Datum
14 mei 2019

Voorstel Voorgenomen transactie: verkoop (met beperkende voorwaarden voor het gebruik) van een strook dijktaalud en oevergrond met:

- beperkende voorwaarden o.a. overpad/erfdienstbaarheid, onderhoudsstrook, in stand houden groene oever, bouwverbod op dijktaalud en oever, geen hek tussen weg en oever en 1 steiger van minimale afmetingen onder voorbehoud van het verkrijgen van vergunning(en);
- op basis van de getaxeerde waarde behorend bij de mogelijk toekomstige bestemming 'wonen' op het achterliggende perceel ;
- met ontbindende voorwaarde, dat de overeenkomst is ontbonden als koper niet binnen 1 jaar de mogelijk toekomstige bestemming 'wonen' op het aanliggende perceel heeft kunnen realiseren. De akte passeert uiterlijk 1 jaar na het sluiten van de koopovereenkomst;

Contactpersoon

[Redacted]

Mobiel nummer

[Redacted]

Onderwerp

Voorstel vastgoedtransactie

Wederpartij: [Redacted] en [Redacted]

Evt. relatie met Waternet: ingezetene

Perceel: Ouder-Amstel D 2558 (oever, 145 m2) en 2559 (dijktaalud, 405 m2), totaal 550 m2

Bestemming/beoogd gebruik: Huidige bestemming Groen' en 'Verkeer' met een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering; voorgenomen gebruik wonen en tuin

Achtergrond besluitvorming:

Verzoeker wil van de gemeente Ouder-Amstel het perceel Ouder-Amstel D 2664 aankopen om na bestemmingsplanwijziging een woning daarop te kunnen bouwen. Dit perceel grenst aan AGV-eigendom. AGV bezit hier nog een geïsoleerd stuk grond (zijnde dijk(talud) en oever) nabij Binnenweg 10 te Ouderkerk a/d Amstel.

De gemeente laat de beslissing over een mogelijke verkoop van het gemeentelijk eigendom, perceel Ouder-Amstel D 2664 afhangen van het besluit tot verkoop van AGV.

Op dit moment hebben de percelen nog de enkelbestemming 'Groen' en 'Verkeer' en een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering. Voor beide percelen geldt een gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone'. Voor het mogen bouwen van een woning is een Bestemmingsplanwijziging vereist.

In 2010 heeft AGV vergelijkbare stroken grond (dijktaalud en oever) verkocht aan de eigenaren van het naburige perceel met adres Binnenweg 10 te Ouderkerk aan de Amstel.

Toetsing aan de Praktijkrichtlijnen onroerende zaken:

4. Eigendommen van AGV worden alleen verkocht als:

- het zeker is dat de eigendommen ook op de langere termijn niet nodig zullen zijn voor inrichting met waterstaatkundige doeleinden (bereikbaarheid, uitbreiding, verbreding, voorkomen overlast);
- de eigendommen niet nuttig (kunnen) zijn als ruilobject;

Memo

- milieudoelen zoals waterkwaliteit, ecologie en natuurwaarden, na verkoop voldoende gewaarborgd zijn.

5. AGV verkoopt onroerende zaken voor een marktconforme prijs op basis van een onafhankelijke taxatie.

Datum
14 mei 2019

Pagina
2 van 3

Het behoud van eigendom van dit dijktaalud en oever is niet noodzakelijk voor uitvoering van de taak, mits een aantal onder 'kopje' Bijzonderheden genoemde zaken nader worden geregeld en dat kan goed. Verzoeker is hiertoe ook bereid. Verder beschermt de Keur de belangen van het waterschap. De beperkende voorwaarden zullen op het perceel worden gevestigd en gaan gelden voor alle (toekomstige) eigenaren.

De percelen zijn getaxeerd op basis van de huidige Bestemming (Groen en verkeer) en de mogelijk toekomstige Bestemming (Wonen en Tuin). De verkoopwaarde op basis van de huidige bestemming met de aanvullende beperkende voorwaarden (getaxeerde waarde € 5.500) is lager dan de verkoopwaarde op basis van de mogelijk toekomstige bestemming met dezelfde aanvullende beperkende voorwaarden (€ getaxeerde waarde 93.050). Of en wanneer de toekomstige bestemming wordt gerealiseerd is onzeker en nog niet duidelijk.

Interne (technische/waterstaatkundige) advisering: -

Bijzonderheden:

- De oever is gras met veel riet. Behoud van de natuurlijke inrichting is zeer gewenst omdat er verder langs deze oever weinig tot geen natuurlijke begroeiing is dat kan dienen als broed- en schuilplaats voor watergebonden flora en fauna. De oever mag niet door een hek worden afgescheiden van de weg voor exclusief gebruik door koper.
- Verzoeker wenst de mogelijkheid voor een steiger. Onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde vergunningen kan 1 steiger van minimale afmetingen worden toegestaan zonder dat dit het groene karakter van de oever aantast;
- Een openbaar voetpad van de weg naar de achterliggende woonwijk kruist het AGV-eigendom. Dit overpad moet in stand blijven en kan nader worden geregeld;
- Voor het dijktaalud gelden de beperkingen aan het gebruik op basis van de Keur. In de koopovereenkomst wordt de koper hierop gewezen.
- Rond het perceel van de Gemeente ligt een hoofdwatgang in beheer en onderhoud bij het waterschap. Bereikbaarheid voor dit beheer en onderhoud bijvoorbeeld in de vorm van een onderhoudsstrook moet en kan worden geregeld.

Ook zoeken wij aansluiting bij de voorwaarden die de gemeente stelt bij verkoop van snippergroen bij woonerven.

Memo

Datum
14 mei 2019

Pagina
3 van 3

Voor akkoord vastgoedbeheerder:

Datum: **Paraaf:**

Voor akkoord Teamleider TS&VG /of Afdelingshoofd waterinfrastructuur:

Datum: **Paraaf:**

Voor akkoord Directeur:

Datum: **Paraaf:**