



Memo

Aan
De Directeur

Datum
20 mei 2019

Contactpersoon

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

- tegen getaxeerde verkoopwaarde op basis van de toekomstige bestemming
- met ontbindende voorwaarde, dat die toekomstige bestemming binnen 1 jaar wordt gerealiseerd

Mobiel nummer

Ons kenmerk
19.023368

Wederpartij:

Onderwerp
Voorstel vastgoedtransactie

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(taalud) en oever) nabij Holendrechteweg 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 van AGV 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 Holendrechteweg 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;
 - 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.

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

Memo

worden geregeld in de koopovereenkomst 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.

Datum
20 mei 2019

Ons kenmerk
19.023368

Pagina
2 van 2

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.

Voorstel is om te verkopen tegen de getaxeerde waarde van de mogelijk toekomstige bestemming (Wonen en Tuin) met de 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.

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, die 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 wordt 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 hoofdwatergang in beheer en onderhoud bij het waterschap. Bereikbaarheid voor dit beheer en onderhoud bijvoorbeeld in de vorm van een onderhoudsstrook wordt in de koopovereenkomst geregeld.

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

Voor akkoord vastgoedbeheerder:

Datum: 20/5 Paraaf: 

Voor akkoord Teamleider TS&VG /of Afdelingshoofd waterinfrastructuur:

Datum: 20/5 Paraaf: 

Voor akkoord Directeur:

Datum: 21/5 Paraaf: 



HET ALGEMEEN BESTUUR VAN HET WATERSCHAP AMSTEL, GOOI EN VECHT

namens deze, de Directeur

gelet op:

- a) de Mandaatregeling Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2017 (besluit Algemeen bestuur AGV d.d. 15 december 2016, BBV 16.0539) en
- b) het besluit van het Dagelijks bestuur d.d. 7 maart 2017, BBV17.0063 waarbij dat bestuur ter uitwerking van de hiervoor genoemde mandaatregeling de bevoegdheden inzake onroerende zaken heeft gemandateerd aan de directie van Waternet, de Directeur,

gelezen het transactievoorstel met kenmerk 19.023368 van 20 mei 2019 inzake de verkoop van percelen grond (dijktaalud en oever) nabij Holendrechteweg 10 te Ouderkerk a/d Amstel aan [REDACTED].

BESLUIT:

- aan [REDACTED] te verkopen Perceel: Ouder-Amstel D 2558 (oever, 145 m2) en 2559 (dijktaalud, 405 m2), totaal 550 m2;
- op basis van de getaxeerde waarde van de mogelijk toekomstige Bestemming (Wonen en Tuin);
- met ontbindende voorwaarde, dat de toekomstige Bestemming binnen 1 jaar gerealiseerd moet zijn
- met beperkende voorwaarden voor het gebruik van het dijktaalud en de oevergrond zoals genoemd in het voorstel.

Amsterdam, 20 mei 2019

Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht,
namens deze, de Directeur.

[REDACTED]
Directeur



Titel

Verklaring

- Huisnummer
- Straatnaam
- AGV grens (fijn)
- Kadastrale percelen

Auteur: -Auteur-

Datum: 27-02-2019

Schaal: 1:547

waternet
waterschap amstel gooi en vecht
gemeente amsterdam
Meer info met geo

Copyright © 2019 Waternet, Amsterdam

Aan de kaart kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden



Google



oord-Holland

3





Titel

Verklaring

- Kadastrale percelen
- Stroomrichting BR
- Hydrovakken BR
- Af- en aanvoergebieden, Begrenzing
- Boezemwater
- Watervlakken

Auteur: -Auteur-

Datum: 05-03-2019

Schaal: 1:418

waternet
waterschap amstel gooi en vecht
gemeente amsterdam
Meer info met geo

Copyright © 2019 Waternet, Amsterdam

Aan de kaart kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden