

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechteweg
Datum: dinsdag 2 november 2021 17:46:49
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)

Dag [redacted]
Dank voor de toelichting. Mag ik de tekst van je uitleg delen met de gemeente ambtenaar [redacted] die mij hierover een vraag stelde ? (ik zal je contactgegevens en naam verder niet noemen)
Alvast bedankt,
Met vriendelijke groet,
[redacted], medewerker/adviseur Grondzaken
Afdeling Waterinfrastructuur / Programmteam Waterinfrastructuur
B13-flex, tel [redacted] / Werkdagen: maandag tm donderdag



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechteweg

Dag [redacted]
In de akte is inderdaad opgenomen dat het een openbaar voetpad is en dat koper daarmee bekend is. Daarnaast is een kwalitatieve verplichting opgenomen om de grond vrij van obstakels te houden. De enige partij die koper daarop kan aanspreken is het Waterschap, het zijn contractuele afspraken. Of een voetpad openbaar is, is niet afhankelijk van eigendom. Door verkoop van een openbare weg wordt die niet aan de openbaarheid onttrokken. Als het voetpad een openbare weg is in de zin van de Wegenwet (dat zou de gemeente moeten weten) dan blijft die openbaar totdat die aan de openbaarheid is onttrokken. Daarvoor dient de gemeente een besluit te nemen. Zolang dat niet is gedaan moet de weg openbaar toegankelijk zijn. Wordt dat niet nageleefd, heeft de gemeente waarschijnlijk publiekrechtelijk de mogelijkheid om daartegen handhavend op te treden.
Ander gebruik afdwingen anders dan voor een voetpad zie ik zo snel geen mogelijkheden voor, omdat dat echt het gebruik wijzigt. Privaatrechtelijk heb je recht op uitweg, maar dat hoeft niet met gemotoriseerd verkeer te zijn, en kan ook middels een voetpad. Publiekrechtelijk zie ik ook niet zo snel een manier, tenzij je een andere bestemming eraan wil gaan geven en uiteindelijk onteigenen.
Vooralsnog lijkt mij overleg met de koper door de gemeente de meest aangewezen weg.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 11:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag over perceel Holendrechteweg

Dag [redacted],
In 2019 hebben wij een perceel verkocht aan een particulier die de wens had om op het aangrenzende perceel van de Gemeente een woning te bouwen en naar ons was doorverwezen door de Gemeente. Nu wil de Gemeente zelf woningbouw realiseren op het Gemeente perceel en in de openbaarheid verkopen voor ontwikkeling. De ontsluiting van het beoogde bouwkegel is nu een issue. In de verkoop akte tussen AGV en de particulier is de aanwezigheid van een openbaar voetpad benoemd en geregeld. Zie onderstaande mails en bijlagen.
Gelet op onderstaande mails en bijlagen graag je advies over het gedeelte in **groen** hieronder en hoe wij namens AGV in de huidige situatie kunnen handelen (of niet).

In afwachting van je reactie,

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

[redacted], medewerker/adviseur Grondzaken

Afdeling Waterinfrastructuur / Programmteam Waterinfrastructuur

[redacted] / Werkdagen: maandag tm donderdag



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 8 september 2021 13:15

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechteweg

Beste [redacted],

Wij hebben bijgaande ruimtelijke visie opgesteld voor het uitvoeren van een planschaderisicoberekening. Een uitgangspunt bij de verkoop is om minimaal 1, maximaal 2 grondgebondenwoningen te realiseren. Ingeval van 2 woningen zal een gezamenlijke ontsluiting vermoedelijk de enige optie zijn. Het is ook afhankelijk van het plan wat de initiatiefnemer indient. Bij de verkoop wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven. De stedenbouwkundige invulling willen we zoveel mogelijk bij de initiatiefnemers laten. In de bijlage is de ontsluiting nog bedacht over het perceel van [redacted]. Aangezien de intentie is om het perceel in de markt te zetten wil ik laten onderzoeken of een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via De Watergang richting De Deel (woningen achter perceel C) haalbaar is. Misschien is een ontsluiting via de Watergang richting de Holendrechteweg ook een optie, gelet op de openbaarheid van de weg. Anderzijds zullen we dan vast toestemming moeten verkrijgen van [redacted]. Kortom een interessante puzzel!

In ieder geval dank voor het meedenken. En mocht jullie juridische afdeling informatie hebben, dan hoor ik dat graag.

Vriendelijke groet,

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 8 september 2021 12:45

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechteweg

Beste [redacted]

Ook wij hadden alerter kunnen zijn, denk ik.

In de akte op blz 3 staat ook nog het volgende:

"BESTAANDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft in het koopcontract uitdrukkelijk aanvaard:

- de volgende lasten en beperkingen, woordelijk luidende:

"5. Koper is ermee bekend, dat a. op het verkochte sub a en op het aangrenzende gedeelte van perceel,

kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel, sectie D, nummer 2664 (perceel C), een openbaar voetpad "De Watergang" ligt om te komen en te gaan van de aangrenzende woonwijk naar de Holendrechteweg en vice versa."

Het is nooit onze intentie geweest om het voetpad aan de openbare ruimte te onttrekken of toegang/overpad te beperken tot alleen Waternet en AGV/opdrachtnemers van Waternet en AGV en/of koper. De intentie is en was in stand houden van het openbare voetpad met toegang voor een ieder.

Of bovenstaand in combinatie met de passage die ik in mijn vorige mail citeerde uit de akte (artikel 3 b ii op blz 6) voldoende is om een ieder blijvend toegang te garanderen via dit voetpad (openbare weg) laat ik intern toetsen door onze juridische afdeling. Ik kom hierop terug.

Voor hoeveel te bouwen woningen op perceel C is de te realiseren ontsluiting vanaf perceel C richting Holendrechtter bedoeld ?

- 1 ontsluiting voor 1 woning op perceel C?
- 1 gezamenlijke ontsluiting voor x woningen op perceel C?
- X woningen op perceel C met ieder afzonderlijk een eigen ontsluiting richting Holendrechtterweg ?

Met vriendelijke groet,



medewerker/adviseur Grondzaken

Afdeling Waterinfrastructuur / Programmteam Waterinfrastructuur

werkdagen: maandag tm donderdag /

Bezoekadres: Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam / kamer: B13-flex

Postadres: Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

De inhoud van dit bericht dient slechts ter informatie en is onder voorbehoud van ambtelijke en/of bestuurlijke goedkeuring. Dit bericht inclusief de bijlagen mag op generlei wijze als instemming, goedkeuring of afkeuring worden uitgelegd, noch kunnen daaraan rechten ontleend worden tenzij dit expliciet in dit bericht en/of de bijbehorende bijlagen is verwoord.

Van:

Verzonden: woensdag 8 september 2021 09:45

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechtterweg

Beste

Dank voor uw bericht en de toegestuurde stukken.

Ik heb ons archief er op na gekeken en koper heeft op 5 december 2019 zijn verzoek bij ons neergelegd om het perceel C te kopen om zijn pony te stallen. De reden die hij daarvoor opgaf was dat de percelen a en b, die al in zijn eigendom waren, volgens koper qua ruimte voor de pony wat klein waren. Inmiddels is mij bekend dat koper graag op perceel C wilt wonen en heb ik van zijn makelaar begrepen dat hij hem heeft geadviseerd om de percelen A en B te kopen. Koper heeft het slim gespeeld en vanuit de gemeente had uiteraard eerder actie ondernomen moeten worden.

Anderzijds is aan koper een deel openbare weg verkocht en dat is een weg waar een ieder gebruik van maakt, hetgeen niet juridisch uit de stukken blijkt anders dan dat koper niet is toegestaan om het pad te beperken of met obstakels te blokkeren. Het recht van overpad is alleen voorbehouden aan Waternet. Strikt genomen zouden koper en Waternet gebruik mogen maken van die openbare weg. Mocht ik dit verkeerd interpreteren, dan hoor ik dat graag. Wellicht was deze situatie daar voordat koper eigenaar was, ook al zo.

Bestuurlijk is de wens om perceel C te verkopen met als doel het realiseren van woningbouw, uiteraard onder voorbehoud van alle besluitvormingen die in dit proces nog moeten plaatsvinden. Het bestuur wil het perceel in de markt zetten, zodat niet alleen koper, maar een ieder die belangstelling heeft een kans te geven. Mochten jullie willen meedenken en alsnog mogelijkheden of ideeën hebben zodat wij een ontsluiting kunnen realiseren vanaf perceel C richting de Holendrechtterweg, dan hoor ik dat graag.

Vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: dinsdag 7 september 2021 14:13

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechtterweg

Beste

Ik zou nog reageren op uw vraag over de verkoop door het waterschap van het perceel nummer D 2559 in 2019. Hieronder de toelichting.

De verkoop waar het over gaat was de afhandeling van een concreet verzoek in 2019 tot koop dat wij binnenkregen. De koper was (volgens mondelinge informatie die ik kreeg van koper) naar ons doorverwezen door de Gemeente met wie koper in gesprek was over de aankoop van het gemeente perceel. Zie Bijlage 1, perceel C is het gemeente perceel. Ik heb niet gevraagd met wie hij namens de Gemeente in gesprek was. Koper had het advies gekregen (weer alleen mondelinge informatie van koper) om eerst met het waterschap te overleggen over de aankoop van perceel 2559. Wij zijn er van uitgegaan dat de gemeente op de hoogte was en hebben dit niet bij de gemeente gecontroleerd.

Voorafgaand aan dit verzoek:

- waren er bij ons geen plannen of voornemens om de AGV-percelen te verkopen.
- waren er geen oudere verzoeken geregistreerd voor koop of gebruik van deze AGV-percelen of signalen bekend dat er belangstelling was van andere personen of de Gemeente voor deze AGV-percelen.

En er was in 2019 geen voorkeursrecht op gevestigd.

Er was in 2019 geen bouwplan of voornemen van bestemmingswijziging van de Gemeente bekend inzake het gemeente perceel.

Dit stuk dijkperceel 2559 was een geïsoleerd stuk eigendom van AGV. In het recente verleden waren vergelijkbare aangrenzende percelen voor Holendrechteweg 10/11 al verkocht door het waterschap. Voor de uitvoering van de taak waterkering zorg is het behoud van eigendom niet noodzakelijk.

De koper had het voornemen om op het gemeente perceel ooit een woning te gaan bouwen. Dat heeft de koper ook aan ons doorgegeven bij zijn verzoek. De geldende bestemming op het gemeente perceel en de AGV-percelen ten tijde van de verkoop stond bouwen echter niet toe. Dat was de koper bekend en hij kocht het op eigen risico. De gebruiksmogelijkheden worden bepaald door de bestemming in het bestemmingsplan. De verkoop en eigendomsoverdracht wijzigt niet deze bestemming, de gebruiksmogelijkheden en wijze van gebruik. De verkoop en eigendomsoverdracht wijzigt de bestaande belangen van derden ook niet voor zover die samenhangen met dit gebruik en de gebruiksmogelijkheden van die percelen zoals geregeld in het toen geldende bestemmingsplan.

Wij hebben wel extra gebruiksbeperkingen op het perceel gevestigd. Zie akte blz 4 tm 7 (VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING). Ik citeer i.h.b.: “ii. Het is de eigenaren en bevoegde gebruikers van het **verkochte sub a** niet toegestaan: de toegang van en overpad via het voetpad De Watergang te beperken of met obstakels te blokkeren”. Bovenstaand is gekoppeld aan het perceel en elke eigenaar van dit perceel is hieraan gebonden.

De grond is verkocht tegen getaxeerde waarde op basis van de toen bestaande bestemming in 2019 met een meerwaarde clause in geval een bestemmingswijziging slaagt en er een bouwmogelijkheid ontstaat waardoor de grond meer waard wordt.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



[Redacted], medewerker/adviseur Grondzaken

Afdeling Waterinfrastructuur / Programmteam Waterinfrastructuur

werkdagen: maandag tm donderdag / [Redacted]

Bezoekadres: Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam / kamer: B13-flex

Postadres: Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

De inhoud van dit bericht dient slechts ter informatie en is onder voorbehoud van ambtelijke en/of bestuurlijke goedkeuring. Dit bericht inclusief de bijlagen mag op generlei wijze als instemming, goedkeuring of afkeuring worden uitgelegd, noch kunnen daaraan rechten ontleend worden tenzij dit expliciet in dit bericht en/of de bijbehorende bijlagen is verwoord.

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 10:32

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

[Redacted]

Onderwerp: RE: Vraag over perceel Holendrechteweg

Beste [REDACTED],

Het gebied ligt in de beschermingszones van een waterkerend dijklichaam (rood en blauw gearceerd op onderstaande tekening).

De Holendrechteweg is een waterkerend dijklichaam. Het oprichten, hebben of wijzigen van bebouwing in het beperkingengebied van het waterkerend dijklichaam is vergunningplichtig op grond van de [Keur AGV 2019](#).

De watergangen zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap. Bij het ontwikkelen van het perceel moet worden gewaarborgd dat het beheer en onderhoud van de watergangen kan blijven plaatsvinden, hiervoor dient de [Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur](#) als uitgangspunt.

Het is raadzaam om in de planfase af te stemmen met het waterschap.



Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimte en Water
Team Planadvies – Waternet
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam

T: [REDACTED]

E: [REDACTED]

Let op: Woensdag is mijn vaste vrije dag.



Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 5 juli 2021 13:38

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Vraag over perceel Holendrechteweg

Hoi [REDACTED]

Alles goed? Ik had je zojuist gebeld met een vraag over het volgende;

De gemeente Ouder-Amstel heeft een perceel aan de Holendrechteweg te Ouderkerk aan de Amstel in eigendom. Zie bijgaande afbeelding rood omrand (kadastraal bekend gedeeltelijk D 2664).

Onze wethouder heeft de wens dit perceel te verkopen met een ruimtelijke visie die als doel heeft het realiseren van woningbouw (onder voorbehoud van verdere bestuurlijke besluitvorming).

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone'. Dat houdt in dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht na positief advies van het waterschap. Weet jij hoe deze procedure er uitziet?

Tot slot nog een vraag over het perceel met nummer D 2559. Dat ligt tussen het perceel dat wij willen verkopen en de Holendrechteweg in. Het Waterschap heeft dit perceel in 2019 verkocht aan een particulier. Is bij jou bekend of kun jij achterhalen wat de aanleiding is geweest dit perceel te verkopen aan deze particulier? Wij vinden het jammer dat dit strookje niet is aangeboden aan de gemeente wat logischer zou lijken, aangezien het strookje in de buitenruimte onderdeel uitmaakt van het grotere perceel. Daarbij is de particulier nu eigenaar geworden van een deel openbare weg (De Watergang). Misschien weet jij meer over dit dossier.

Ik hoor graag van je. Dank!

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Classificatie: Intern Waternet

Classificatie: Intern

Classificatie: Intern

Classificatie: Intern

Classificatie: Intern

Classificatie: Intern