VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	**Vervreemding perceel grond en water grenzend aan de Rottekade 23b en 24 te Zevenhuizen**
Kenmerk	:	D25-8369
Bijlagen	:	1
Besluitdatum	:	7 juli 2025
Voorbereid door	:	C. Langenberg

1. BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:
- **In te stemmen met verkoop van een perceel grond en water grenzend aan de Rottekade 23b en 24 te Zevenhuizen**
- **Volmacht te verlenen aan de heer drs. B.A. Revis, directeur Staatsbosbeheer**

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Aanleiding
Recreatieschap Rottemeren is eigenaar van een perceel (hierna: het object / de objecten) aan de Rottekade te Zevenhuizen. De bewoner van het adres Rottekade 24 heeft de vraag neergelegd om de situatie zoals deze nu is te bekijken en toekomstbestendig te maken. De situatie behoeft meer inzet dan alleen het effectueren van het gebruik van de grond bij Rottekade 24, maar ook het bekijken van de eigendomsgrenzen bij de woningen Rottekade 23b en 24 zoals deze momenteel zijn en hoe deze voor de toekomst logisch en beheerbaar kunnen worden. Hiermee wordt vervolg en uitwerking gegeven aan een pilotcasus met betrekking tot de grensgeschillen zoals besproken in het DB van 27 mei jl. en AB van 1 juli jl.

Omschrijving object
Het object, in eigendom van het recreatieschap Rottemeren, betreft een strook grond tussen de woningen gesitueerd aan de Rottekade 23b en 24 te Zevenhuizen. De strook grond is in gebruik genomen door de bewoners en niet toegankelijk voor derden, ook niet voor het beheer, daar het gelegen is aan de onderkant van de dijk en aan de oostkant is afgesloten door een watergang. De situatie is weergegeven in bijlage 1.

Het object betreft delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie C, nummers 4491 en 5389 en zijn al in gebruik genomen door de bewoners, zonder overeenkomst of mondelinge toestemming. Aan de gebruikers is voorgelegd of er interesse is om het in gebruik genomen perceel te verwerven. Hierop is positief gereageerd. Hierop is door een interne NRVT taxateur van Staatsbosbeheer een taxatie uitgevoerd voor deelobjecten op basis van de reële waarde:
“De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een vastgoedobject of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectieve doelen.”

Deelobject 1: Rottekade 23b (bijlage 2)

a. Het getaxeerde object betreft een strook tuin met daarop bomen en planten en deels ingericht als verblijfplaats voor kippen, welke strook in het kader van een grensgeschil bij de tuin van de woning is getrokken welke woning zich noordelijk bevindt. De bestemming van de strook betreft “Recreatie” met dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Dit getaxeerde object heeft een oppervlakte van circa 0.07.07 hectare.
b. Het getaxeerde object betreft een strook aan de weg, vanaf het asfalt moet een meter worden aangehouden, met een haag, gelegen ten westen van bovengenoemde woning. Dit betreft een oppervlakte van circa 0.00.73 hectare.

Deelobject 2: Rottekade 24 (bijlage 3)
Het getaxeerde object betreft een strook tuin beplant met bomen. Er is sprake van een grensgeschil. De bestemming van de strook betreft “Recreatie”. Dit getaxeerde object heeft een oppervlakte van circa 0.02.40 hectare.

Ter instemming
Aan u wordt voorgesteld de voornoemde percelen te vervreemden. Hiermee ontstaan logische eigendoms- en beheergrenzen. Het recreatieschap ondervindt hiervan geen nadeel.

Door het oplossen van dit (deels) oneigenlijke gebruik en de verkopen, vallen er lasten in het onderhoud weg. Tevens is dit een oplossing van grensgeschillen met meerdere buren van het recreatieschap en worden logische beheer- en eigendomsgrenzen gecreëerd.

---

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

27 mei 2024 DB
1 juli 2024 AB

---

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Na uw besluit zal de directeur Staatsbosbeheer, de overeenkomst tot het aangaan van de verkoop en leveringsakte namens het recreatieschap ondertekenen.

Om de vervreemding te effectueren zal de directeur Staatsbosbeheer het recreatieschap bij volmacht vertegenwoordigen.

Sjabloon volmacht bijgevoegd: ja

---

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

Onderstaande zijn prijzen opgenomen in de definitieve taxatierapporten d.d.12 mei 2025.
De objecten zijn los van elkaar getaxeerd op de volgende waarden:
Rottekade 23b - deelobject 1a (ca. € [redacted] per m²) : € [redacted]
Rottekade 23b - deelobject 1b (ca. € [redacted] per m²) : € [redacted]
Rottekade 24 - deelobject 2 (gemiddeld ca € [redacted] per m²) : € [redacted]
Het totale object is getaxeerd op € [redacted]
De getaxeerde waarde is nog niet gecommuniceerd met de kopers, zij zullen geïnformeerd worden zodra het DB een besluit heeft genomen. De inkomsten, onder aftrek van bijkomende kosten, worden verantwoord als incidentele baten in de exploitatiebegroting.
De kosten van de notaris en het Kadaster worden door de kopers gedragen.

6. COMMUNICATIE

Het recreatieschap Rottemeren zal de voorgenomen verkoop 20 dagen publiceren voordat de verkoopovereenkomst kan worden getekend.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer.

8. VERDERE PROCEDURE

Uitvoering van uw besluit.

Hoogachtend,

Dhr. R. van Raay
Bestuurssecretaris recreatieschap Rottemeren