VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	**Vervreemding perceel grond grenzend aan de Strandweg 11 en 13/13a te Zevenhuizen**
Kenmerk	:	D25-35614
Bijlagen	:	2
Besluitdatum	:	8 december 2025
Voorbereid door	:	C. Langenberg

1. BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:
- **In te stemmen met verkoop van een perceel grond grenzend aan de Strandweg 11 en 13/13a 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) aan de Strandweg te Zevenhuizen. De bewoners van het adres Strandweg 13/13a hebben in 2021 contact gezocht met het Recreatieschap met het verzoek een strook van het perceel te kunnen kopen. Het perceel grond, gelegen achter nr. 11, (zie bijlage 1, kaartbeeld 1.1) was (mondeling) in gebruik bij de vorige bewoner van nr. 13/13a die het in gebruik had voor zijn autobedrijf.
De bewoners hebben een plan ingeleverd en hierop is het betreffende gedeelte van het perceel getaxeerd, alsmede de stukken waarop de opritten van zowel nr. 13/13a als 11 zijn gerealiseerd.
Het perceel grond gelegen aan de achterkant van de woningen is niet bereikbaar voor het beheer en niet openbaar toegankelijk. Verkoop maakt dat er logische eigendomsgrenzen komen die goed beheerbaar zijn in de toekomst. Hiermee wordt vervolg en uitwerking gegeven aan een pilotcasus met betrekking tot de grensgeschillen zoals besproken in het DB van 27 mei 2024 en AB van 1 juli 2024.

Omschrijving object
Het object, in eigendom van het recreatieschap Rottemeren, betreft een strook grond achter de woningen gesitueerd aan de Strandweg 11 en 13/13a te Zevenhuizen, alsmede een strook voor de woningen, aan de weg. De strook grond achter de woningen is in gebruik genomen door de bewoners van Strandweg 13/13a als tuin en niet toegankelijk voor derden, ook niet voor het beheer, daar het omrand is door een sloot. De strook grond voor de woningen is in gebruik als oprit. De situatie is weergegeven in kaartbeeld 1.1.

Het object betreft delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie C, nummer 5399, en sectie D, nummers 1446 en 1689 en zijn al in gebruik genomen door de bewoners, deels door logisch gebruik vanwege een oprit. Door een externe NRVT-taxateur een taxatie uitgevoerd voor deelobjecten op basis van de marktwaarde:
“De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou

worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Het getaxeerde object: Strandweg 11 (bijlage 1, kaartbeeld 1.2)
Het betreft een perceelgedeelte grond met een min of meer rechthoekige vorm, feitelijk in gebruik als oprit c.q. voortuin van het woonhuis aan Strandweg 11. Het voorste deel van het perceel is voorheen onderdeel geweest van de berm van de Strandweg. In het getaxeerde ligt een watergang, die met een brug wordt overbrugd. Op het perceel staat een hekwerk, dat het grootste deel van het getaxeerde afsluit van de openbare weg.
Het gronddeel van het perceel is deels verhard met klinkers en asfalt.
Het gronddeel betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie D nummer 1689, totaal groot 01.69.75 ha, waarvan te waarderen circa 0.01.06 hectare.

Het getaxeerde object: Strandweg 13/13a (bijlage 1, kaartbeeld 1.3)
Het betreft twee perceelgedeelten grond.
Het perceelgedeelte van kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie D nummer 1466, groot ca, 90 m², heeft een min of meer rechthoekige vorm en is feitelijk in gebruik als oprit c.q. voortuin van het woonhuis aan Strandweg 13. Het voorste deel van het perceel is voorheen onderdeel geweest van de berm van de Strandweg. In het getaxeerde ligt een watergang, die met een brug wordt overbrugd.
Het gronddeel van het perceel is deels verhard met betonplaten en asfalt.
Het perceelgedeelte van kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie C nummer 5399, groot ca. 450 m², heeft een vrijwel vierkante vorm en is onderdeel van de achtertuin/-erf van het woonhuis Strandweg 13. Het perceelgedeelte is vrijwel geheel verhard met tegels en er is een eenvoudige overkapping t.b.v. opslag en een zeecontainer.

Het geheel te waarderen object is dus gezamenlijk circa 0.06.46 hectare groot

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 verkoop, vallen er lasten in het onderhoud weg. Tevens is dit een oplossing van een grensgeschil met een buur van het recreatieschap en worden logische beheer- en eigendomsgrenzen gecreëerd.

---

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

27 mei 2024 DB
1 juli 2024 AB
6 oktober 2025 DB

---

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 taxatierapporten d.d. september 2022. Dit rapport is definitief gemaakt.
De objecten zijn los van elkaar getaxeerd op de volgende waarden:

Strandweg 11	- Perceel D 1689 ged. (€ [redacted] per m²)	: € [redacted]
Strandweg 13/13a	- Perceel D 1466 ged. (€ [redacted] per m²)	: € [redacted]
	- Perceel C 5399 ged. (€ [redacted] per m²)	: € [redacted]

Het totale object is getaxeerd op € [redacted],--.
Na inmeting van de te verkopen percelen kan de verkoopprijs hoger of lager uitvallen. Hiermee dient rekening te worden gehouden. Op het moment van taxeren zijn de percelen nog niet kadastraal uitgemeten.
De getaxeerde waarde is gecommuniceerd met de kopers, zij vinden dit aan de hoge kant. Gesprekken zullen moeten uitwijzen of de kopers akkoord gaan.
De inkomsten, onder aftrek van bijkomende kosten en de historische aanschafwaarde, 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