

**Tender verkoop perceel Holendrechteweg
Gemeente Ouder-Amstel
Nota van inlichtingen 20 februari 2025**



tav alle antwoorden geldt dat het gestelde in deze tender onverminderd van kracht blijft.

Vraagnr.	Hoofdstuk/ paragraaf	Blz.	Vraag	antwoord
1	1.4	3	Klopt het dat de omliggende burens juridische procedures hebben gevoerd tegen deze ontwikkeling en dat zij hebben aangegeven eventuele vervolgstappen tot aan de Hoge Raad te overwegen?	Ja, in het verleden is er een juridische procedure gevoerd door omwonenden tegen de voorgenomen verkoop van de grond. Dit wordt vermeld in paragraaf 2.1 van de rechterlijke uitspraak. De Rechtbank Amsterdam heeft op 9 maart 2023 geoordeeld dat de gemeente niet zonder een openbare selectieprocedure tot verkoop mocht overgaan (zaaknummer C/13/728148 / KG ZA 23-28). De uitspraak is te bekijken via deze link: https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:1316 In het verleden is er meer belangstelling geweest voor het kopen van deze gronden, waarbij het oogmerk van deze belangstellenden soms was om de gronden groen te houden. Het is in dat verband mogelijk dat bezwaren zullen worden gemaakt tegen de nu voorgenomen woningbouw. De gemeente is op dit moment niet op de hoogte van juridische procedures die vanuit de omliggende burens of andere partijen lopen of zijn aangekondigd.
2	4.6.1	11	Ik heb contact gehad met de eigenaar van het voorste perceel (kadastraal nummer: 2559). Deze heeft aangegeven op geen enkele wijze medewerking te willen verlenen aan een ontsluiting over zijn grond. Tevens lees ik in de Biedingsleidraad dat ontsluiting over het voetpad niet is toegestaan. Welke andere ontsluitingsmogelijkheden heeft de gemeente in gedachten?	Zie ook het antwoord op 8. In de ruimtelijke uitgangspunten staat ondermeer: <i>"Ontsluiting richting de Holendrechteweg met daarbij instandhouding van bestaande verkeersstructuren. Een mogelijke ontsluiting over naburige percelen is niet geregeld."</i> Hiermee wordt bedoeld dat het de voorkeur heeft om een ontsluiting via de Holendrechteweg te organiseren, echter kunt u als potentiële koper ook een alternatieve wijze van ontsluiting voorstellen. Het is aan de potentiële koper om in het plan van aanpak een wijze van ontsluiting voor te stellen.
3	biedingsleidraad 1.6	4	In het document biedingsleidraad ten behoeve van de Tender verkoop perceel Holendrechteweg in alinea 1.6 onder het kopje minimale grondprijs staat dat indien binnen twee jaar na verkoop blijkt dat de bestemmingswijziging niet gerealiseerd kan worden, de koper op eerste verzoek van de gemeente verplicht is de grond terug te leveren aan de gemeente. Maar ook als dit buiten de schuld van de koper ligt? Dezelfde vraag geldt voor dat wat vervolgens wordt gesteld aangaande de termijn van twee jaar voor het realiseren en ingebruiknemen van de panden. Als blijkt dat een overschrijding van een van de termijnen niet aan de koper te wijten is maar bijvoorbeeld het resultaat is van lange gerechtelijke procedures door derden, wordt dat recht dan uitgevoerd? De koper heeft dan al wel veel advieskosten gemaakt. Het is niet uitgesloten dat de bestemmingsplanwijziging uiteindelijk wel kan worden gerealiseerd. Hoe is de gemeente van plan met deze mogelijk onredelijke situatie om te gaan? Andersom lijkt het ook logisch dat de koper de koop ongedaan kan maken indien er geen woningen ontwikkeld en gebouwd kunnen worden.	De gemeente heeft deze bepaling opgenomen, omdat zij hiermee wil borgen dat er daadwerkelijk woningen gerealiseerd zullen worden op deze plek. Daarnaast is benoemd dat het een discretionaire bevoegdheid betreft, dus de gemeente hoeft geen gebruik te maken van dit recht. De gemeente zal naar redelijkheid handelen en indien de vertraging inderdaad aantoonbaar niet te wijten is aan de koper, zal de gemeente hierover in gesprek gaan met de koper. De gemeente behoudt te allen tijde het recht om van deze discretionaire bevoegdheid gebruik te maken. De gestelde voorwaarden bieden geen ruimte voor de koper om de koop ongedaan te maken.
4	Strook A		Is bekend of de eigenaar van strook A mee wil werken aan de ontsluiting van het perceel richting de holendrechteweg?	Nee, dat is niet bekend. Zie ook antwoord op vraag 2.
5	Verkoop November 2022		Aan wie wilde de gemeente het perceel verkopen in November 2022?	In november 2022 had de gemeente het voornemen om het perceel te verkopen aan een particuliere koper in het kader van een grondruilconstructie. Dit betrof een ruil waarbij de gemeente een deel van het perceel zou verkopen en in ruil daarvoor een ander perceel zou verwerven om de ontsluiting van het terrein mogelijk te maken.
6	Verkoop November 2022		Voor welk bedrag wilde de gemeente het perceel verkopen in november 2022?	In november 2022 had de gemeente het voornemen om het perceel te verkopen als onderdeel van een grondruilconstructie. De exacte verkoopprijs die destijds is overwogen, was gebaseerd op een taxatie van de grondwaarde, rekening houdend met de toen geldende bestemming en de specifieke omstandigheden van de transactie.
7	Minimale grondprijs		Is er door de gemeente een taxatie laten opstellen waaruit het minimale grondbod voortkomt? Is dit taxatierapport beschikbaar?	De gemeente heeft bij de bepaling van het minimale grondbod gebruik gemaakt van de notitie 'Grondprijzen Ouder-Amstel 2024 e.v. (geldend van 07-12-2024). Deze notitie is mede gebaseerd op taxaties van marktwwaarden. Tevens heeft de gemeente een raming gemaakt van de plankosten en andere kosten op basis waarvan het minimale grondbod is bepaald.

8	Ontsluiting van het perceel		Op pagina 7 van het document ruimtelijke uitgangspunten Holendrechteweg staat bij punt 4 vermeld dat ontsluiting van het kavel zal moeten plaats vinden richting de Holendrechteweg. Echter grenst het perceel niet direct aan deze weg. In hoeverre zijn alternatieven zoals: - ontsluiting middels de wandelroute "De Watergang" - ontsluiting middels de wadelroute richting de Deel Bespreekbare opties? Hoe wordt hier mee omgegaan tijdens de beoordeling van het kwalitatieve onderdeel, aangezien dit niet in lijn is met de omschreven uitgangspunten?	Zie ook het antwoord op vraag 2. Over een ontsluiting via de Watergang staat het volgende vermeld in de biedingsleidraad: <i>"Let op: in de Ruimtelijke Uitgangspunten in bijlage 1 bij afbeelding 4 Ruimtelijke uitgangspunten staat de wijze van ontsluiting beschreven. Hierbij wordt nadrukkelijk niet bedoeld dat de ontsluiting via het voetpad De Watergang links van het perceel plaats vindt."</i> Ontsluiting middels deze wandelroute richting De Deel is geen bespreekbare optie. Daarnaast staat in de ruimtelijke uitgangspunten vermeld: <i>"Wandelroute "De Watergang" dient gehandhaafd te blijven met 5 meter afstand tot de perceelsgrens om een aangename ruimte te behouden"</i> In de biedingsleidraad wordt onder plan van aanpak ondermeer gevraagd naar: <i>"Wijze van ontsluiting van de woningen met onderbouwing hoe dat wordt mogelijk gemaakt"</i>. Vervolgens staat in de beoordelingsaspecten ondermeer beschreven waarop uw plan wordt beoordeeld. Dit is onder andere <i>"de mate waarin uw plan voor ontsluiting aansluit bij de Ruimtelijke Uitgangspunten"</i>. Dit betekent dus dat een voorstel voor ontsluiting dat afwijkt van de ruimtelijke uitgangspunten minder positief beoordeeld wordt op dat onderdeel dan een plan van aanpak waarin wel wordt voldaan aan deze wijze van ontsluiting.
9			Mag er alleen een twee onder een kapper of ook 2 vrijstaande huizen?	Er mag alleen een twee-onder- één-kap woning binnen de voor- en achtergevelrooilijn, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter). Zie bijlage 1 Ruimtelijke uitgangspunten, paragraaf 4 Ruimtelijke uitgangspunten, punt 6 en de legenda van de kaart.
10			Hoe kan ik mij aanmelden als geïnteresseerde?	In de leidraad wordt de gehele procedure beschreven. Specifiek in paragraaf 2.4 staat beschreven hoe u een bieding kunt indienen als u geïnteresseerd bent.
11			Zijn er ook 2 vrijstaande huizen mogelijk	Zie het antwoord op vraag 9.
12			Waar is de toegang van het terrein gesitueerd en is daar ook overleg mee met de eigenaar	Zie het antwoord op vraag 2,4 en 8.
13			Wie regelt de aansluitingen van gas, water , elektra en riool en is er genoeg capaciteit	De hoofdaansluitingen van alle nutsvoorzieningen (zoals gas, water, elektra en riool) dienen door de koper zelf in het bouwrijpmaken te worden aangebracht, als ook de huisaansluiting op de 2 woningen door de koper zelf. De potentiële koper zal daarbij zelf moeten nagaan of er voldoende capaciteit is. Ten aanzien van de riolering wordt verwezen naar art.1.5 bullit 6. waar ondermeer staat dat door de gemeente mogelijk een nieuwe riolering worden aangelegd aan de achterzijde van de kavel.
14			Oppervlakte totaal VVO 240? ivm de kap hoe te verdelen	De oppervlakte van het hoofdgebouw is in m2 BVO uitgedrukt en niet in VVO. Zie bijlage 1 Ruimtelijke uitgangspunten, paragraaf 4 Ruimtelijke uitgangspunten, punt 6 en de legenda van de kaart. De kap geeft beperkingen in de te realiseren oppervlakte voor de bovenste verdieping. Mogelijk is de 240 m2 BVO niet 1 op 1 te realiseren met kap, het is een maximum. Het staat de potentiële koper vrij de 240 m2 BVO binnen de gestelde uitgangspunten te verdelen.
15			Is er een vrijstelling voor een serre?	Zie bijlage 1 Ruimtelijke uitgangspunten, paragraaf 4 Ruimtelijke uitgangspunten, punt 6 en de legenda van de kaart. Bijgebouwen (zoals een serre) zijn in het gestippelde vlak aan de achterzijde van de woning toegestaan met een footprint van 25 m2 en hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Er is buiten deze uitgangspunten geen vrijstelling opgenomen.