



Beslisnota voor het college

Datum 16 april 2025

Onderwerp Beëindiging kettingbeding IJzerleeuw
Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Het waterschap is bezig met de dijkverzwaring en heeft in de Katwolderhaven een nieuwe damwand geplaatst. Door het plaatsten van deze nieuwe damwand heeft de oude damwand haar functie verloren. In de eigendomsakte bij de aangrenzende eigenaar, IJzerleeuw B.V, Gasthuisdijk 15, is voor de kadastrale percelen Zwolle sectie E nummers 6229, 6230, 6231 en 6232 met een kettingbeding, opgenomen dat de grond achter de oude damwand niet te zwaar belast mag worden, omdat de beschoeiing daar niet op berekend is.

Doordat het waterschap een nieuwe en sterkere damwand heeft geslagen kan de grond achter de damwand weer maximaal belast worden en kan het kettingbeding in de eigendomsakte van Gasthuisdijk 15 komen te vervallen.

Financiële gevolgen

Betreft doel 714 Vastgoed
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

Openbaarheid ☒ Openbaar

Ontwerp besluit

Het college besluit:
afstand te doen van het kettingbeding in de eigendomsakte van Gasthuisdijk 15.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

16 april 2025

Inleiding

De kavel van IJzerleeuw BV, Gasthuisdijk 15, is gelegen aan de Katwolderhaven in het Zwartewater en IJzerleeuw heeft hier een laad- en loswal.

Om de wal niet in het Zwartewater te doen belanden is er in het verleden een damwand geslagen. Vanwege de eenvoudige uitvoering van deze damwand is er in de eigendomsakte van Gasthuisdijk 15 vastgelegd dat de grond direct grenzend aan de damwand niet belast mag worden. Om dit ook bij een mogelijke toekomstige nieuwe eigenaar van het perceel door te leggen als verplichting is dit in een kettingbeding vastgelegd. Hierdoor is de eigenaar verplicht het beperkte gebruik door te leggen aan de nieuwe eigenaar.

Citaat uit de akte:

dat de vennootschap-koopster verplicht is deze beschoeiing in stand te houden en te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zwolle;
7. dat op de strook terrein ter breedte van zes meter evenwijdig aan de beschoeiing geen enkele bovenbelasting mag worden aangebracht, omdat de beschoeiing daarop niet is berekend;
8. dat burgemeester en wethouders van Zwolle onder nader te bepalen voorwaarden aan de vennootschap-koopster vergunning zullen verlenen voor het maken van los- en/of laadsteigers of los- en/of laadinrichtingen aan de haven; deze steigers of inrichtingen moeten in elk geval zodanig worden gemaakt of ingericht, dat schepen naar het oordeel van burgemeester en wethouders van Zwolle op voldoende afstand van de beschoeiing worden gehouden, teneinde beschadiging aan het onderwatertalud te voorkomen; eventuele beschadigingen aan het onderwatertalud of ontgrondingen zullen door de gemeente-verkoopster op kosten van de vennootschap-koopster worden hersteld;'

In 2024 heeft het waterschap een nieuwe damwand in het Zwartewater geplaatst die zwaarder is en meer belast kan worden. Door het plaatsen van deze damwand is de beperking tot het belasten van de achterliggende kavel niet meer van toepassing en kan de verplichting uit de eigendomsakte vervallen. Ook de doorlegging (kettingbeding) naar de eventuele toekomstige eigenaar kan hiermee komen te vervallen. Daarvoor is het nodig dat het College afstand doet van dit kettingbeding.

Beoogd effect

Met dit voorstel kan de beperking tot het gebruik van de loswal worden beëindigd en met het doorhalen van het kettingbeding is de beperking ook voor de toekomstige eigenaar niet meer van toepassing.

Argumenten

Voor Zwolle en het waterschap is er door het slaan van de nieuwe damwand geen noodzaak meer tot het opleggen van een beperking tot het gebruik van de achterliggende kavel.

Communicatie

na instemming met het voorstel zal dit worden gecommuniceerd met de betrokken eigenaar en het notariaat

Financiën

nvt



Datum 16 april 2025

Risico's

geen

Vervolg

Na afstand doening van het kettingbeding door het College zal de notaris dit aanpassen in de eigendomsakte. Indien college behoefte heeft aan een bevestiging zal deze worden gedeeld.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar