

Project :

Verbouw bedrijfsgebouw tot 2 woningen
Amstelkade 32A
1127 AN Amstelhoek

Projectnummer :

99.26.BD

Opdrachtgever :

H.P.A. van Scheppingen Holding b.v.
Mijdrechtse Zuwe 3
3641 PE Mijdrecht
0297-272773

Onderdeel :

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum :

06-06-2013



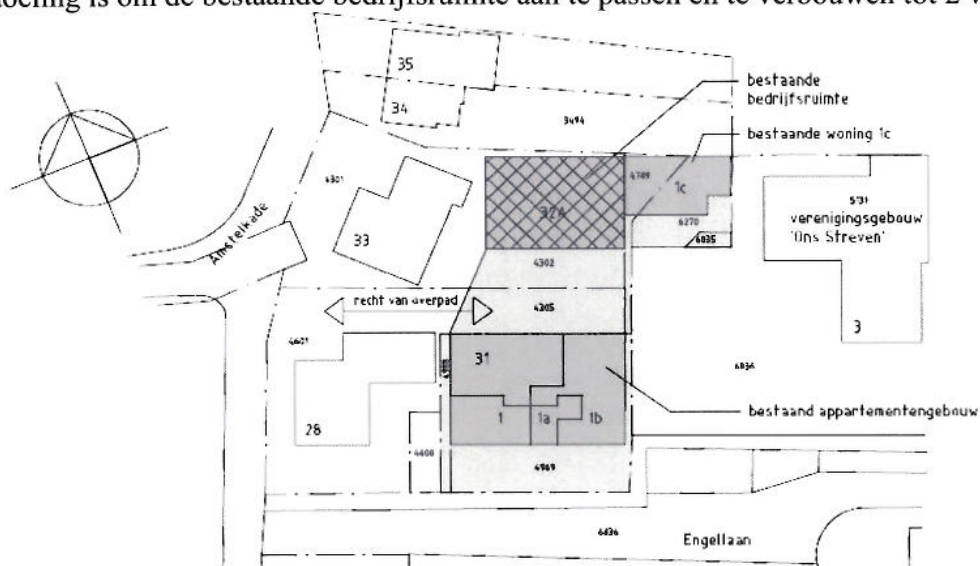
Inhoudsopgave:

INLEIDING:	3
DOEL VAN HET PROJECT:	4
BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE:	4
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN:	6
BESCHRIJVING VAN HET PROJECT:	7
STRIJDIGHEID MET HET BESTEMMINGSPLAN	9
PARKEREN EN VERKEER:	9
BEREIKBAARHEID:	9
VOORZIENINGEN:	9
INRICHTING OPENBARE RUIMTE / RECHT VAN OVERPAD:	9
VEILIGHEID:	10
ARCHEOLOGIE/MONUMENTEN:	10
DUURZAAMHEID EN MILIEU:	11
GELUID:	11
GELUID VERKEER:	11
RISICO/VEILIGHEID:	11
BODEM:	11
HINDER BEDRIJVEN:	12
DUURZAAM BOUWEN:	12
LUCHTKWALITEIT:	12
BEZWAREN OMWONENDEN:	13
WATERTOETS:	13
FLORA EN FAUNA	13
PASSENDHEID BINNEN RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID:	13
STREEKPLAN UTRECHT:	13
BEBOUWINGSCONTOUR:	14
STELLING VAN AMSTERDAM	14
PASSENDHEID BINNEN GEMEENTELIJK BELEID:	14
STRUCTUURVISIE:	14
WELSTANDSNOTA:	15
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:	15
PLANSCHADE:	15
WONINGEN:	15
BEHEER OPENBARE RUIMTE:	15

Inleiding:

Op het terrein aan Amstelkade 32a direct naast de woning Engellaan 1c staat een kleinschalige bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte was in het verleden onderdeel van voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen 4302, 4305, 4789, 6279 en 6835. Het bedrijf is bereikbaar via een pad tussen de woningen Amstelkade 28 en 33. De bedrijfsruimte staat op nr. 4302 verder te benoemen als Amstelkade 32a.

Het gebouw aan de Engellaan 1, 1a en 1b en Amstelkade 31 is in het verleden al omgebouwd tot 4 appartementen. De voormalige bedrijfswoning Engellaan 1c is verhuurd als aparte woning. De bedoeling is om de bestaande bedrijfsruimte aan te passen en te verbouwen tot 2 woningen.



Doel van het project:

De kleinschalige bedrijfsruimte op het perceel Amstelkade 32a was in het verleden onderdeel van voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen 4302, 4305, 4789, 6279 en 6835.

Het gebouw aan de Engellaan 1, 1a en 1b en Amstelkade 31 is in 2007 met een vrijstelling op het bestemmingsplan al omgebouwd tot 4 appartementen. Tegelijkertijd is een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning Engellaan 1c is verhuurd als aparte woning.

Het overgebleven deel van de bedrijfsbebouwing is nu geheel omsloten door woningbouw. De bedrijfsbebouwing is door de afmetingen en ligging tussen de woningen ongeschikt als bedrijfsruimte. Aanpassing, hergebruik en verbouw tot woningen zal 2 extra starterwoningen opleveren, voor de woongemeenschap Amstelhoek. Doordat er in Amstelhoek weinig goedkopere en kleinere woningen worden gerealiseerd voor eigen inwoners is er, mede gezien de ervaring van de 4 appartementen aan de Engellaan 1 en 1a en 1b en Amstelkade 31 zeker behoefte aan. De vraag naar kleinere woningen/appartementen was toen groter dan het aantal beschikbare appartementen. Het opnieuw in gebruik nemen van de bestaande bebouwing als bedrijfsruimte zal waarschijnlijk overlast gaan geven voor de direct omwonenden in verband met de verkeersbewegingen over het toegangspad vanaf de Amstelkade.

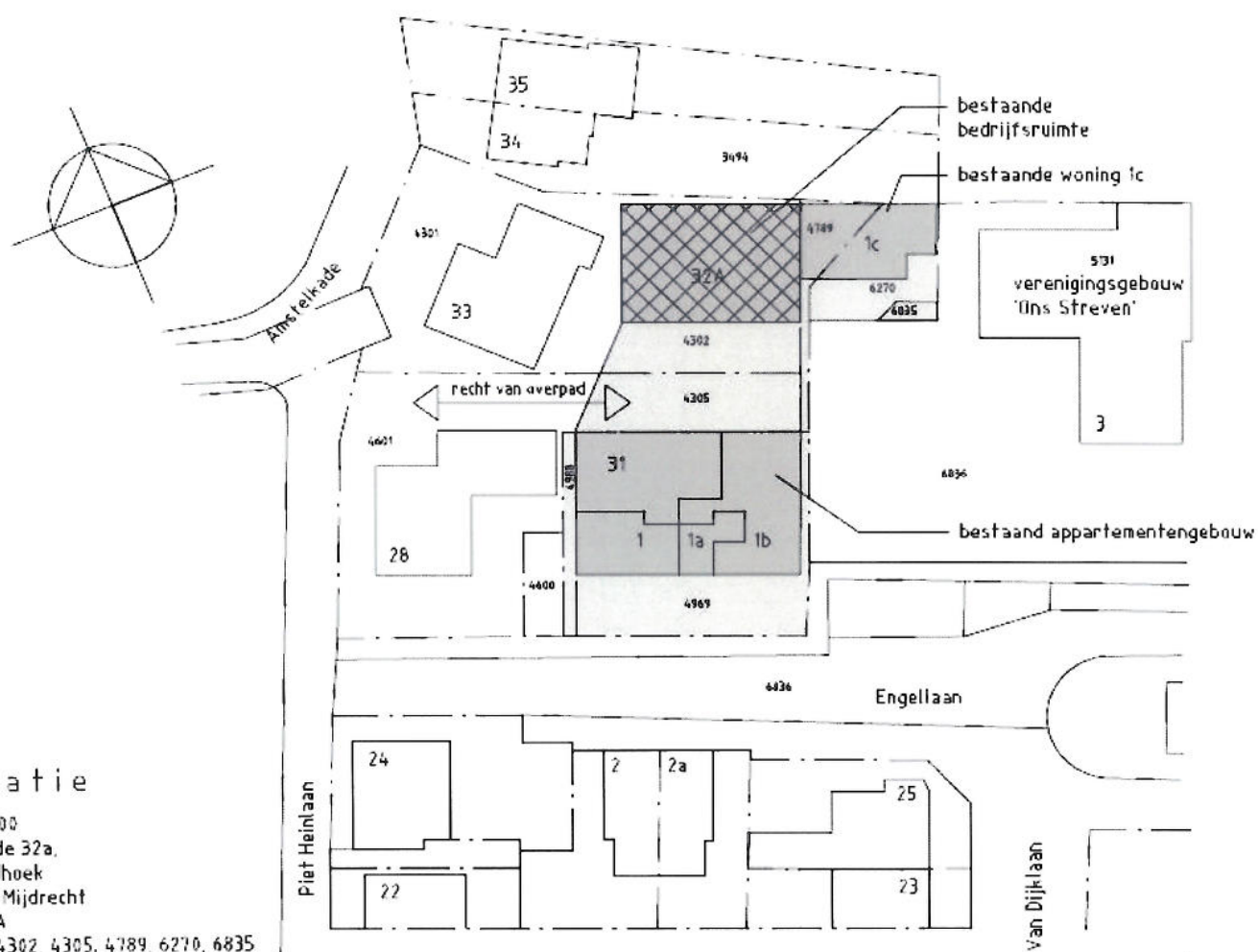
In de structuurvisie Amstelhoek van augustus 2011 wordt aangegeven in het hoofdstuk Wonen dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor senioren en alleenstaande starters. Dit project betreft 2 starterswoningen.

Beschrijving huidige situatie:

Op het perceel Amstelkade 32a staat een kleinschalige bedrijfsruimte met daar tegenaan een bestaande woning Engellaan 1c. Vanaf de Engellaan gezien staat er tegenover een gebouw met daarin 4 appartementen te weten Engellaan 1, 1a, 1b en de Amstelkade 31.

Rechts van het perceel staat het buurtverenigingsgebouw 'Ons Streven'. En gezien vanaf de Engellaan staan aan de linkerzijde en aan de achterzijde woningen.



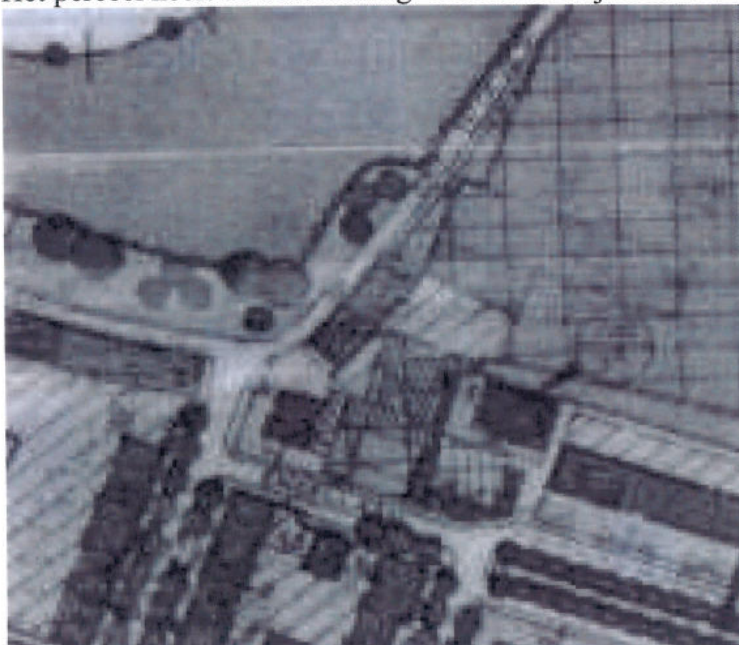


Situatie

Schaal 1:500
Amstelkade 32a,
De Amstelhoek
gemeente Mijdrecht
sectie : A
nummers: 4302, 4305, 4789, 6270, 6835

Huidig bestemmingsplan:

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Amstelhoek 1973" van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 1974, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten: 13 augustus 1975. Het perceel heeft de bestemming 'Handel en Nijverheid'.

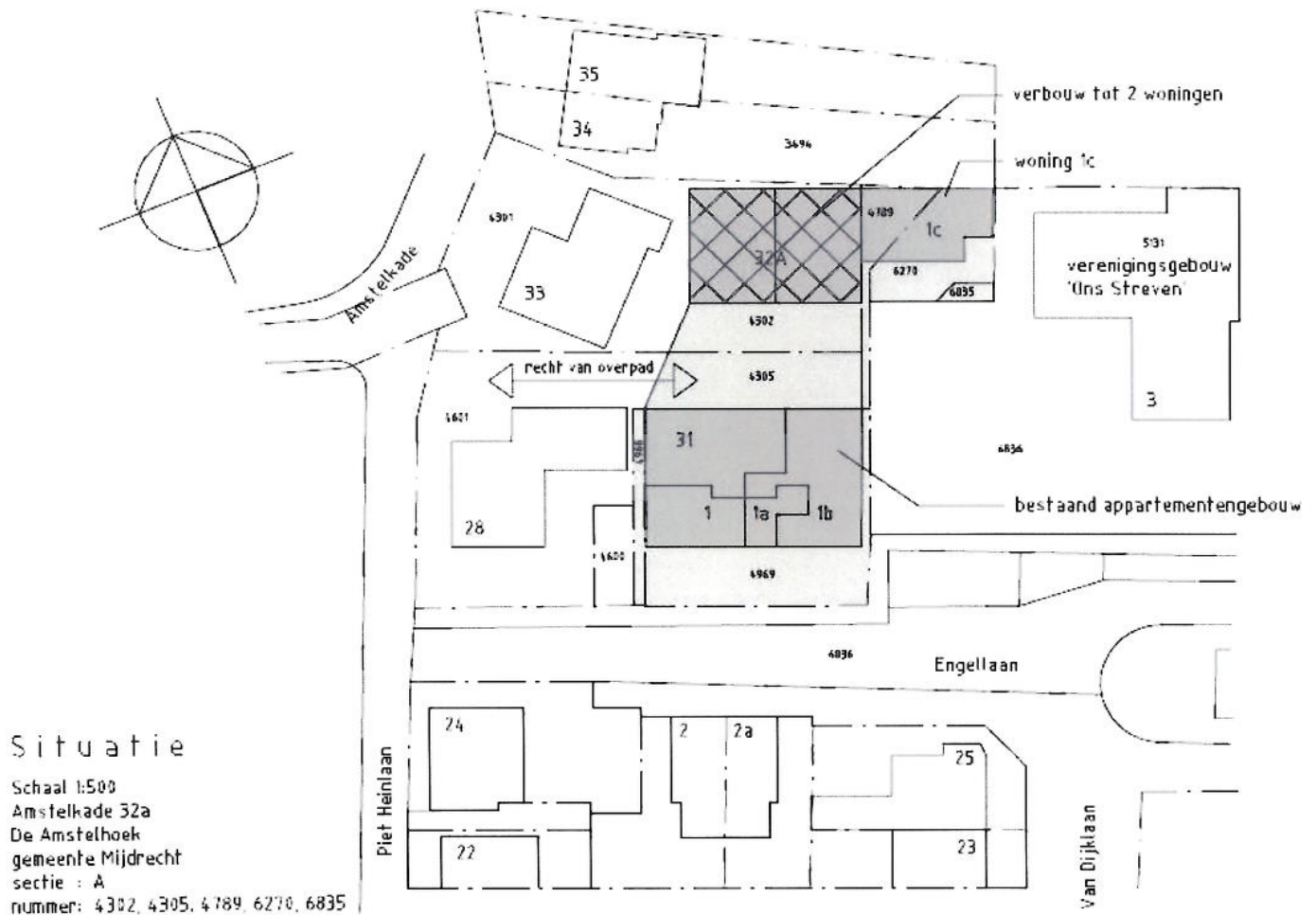


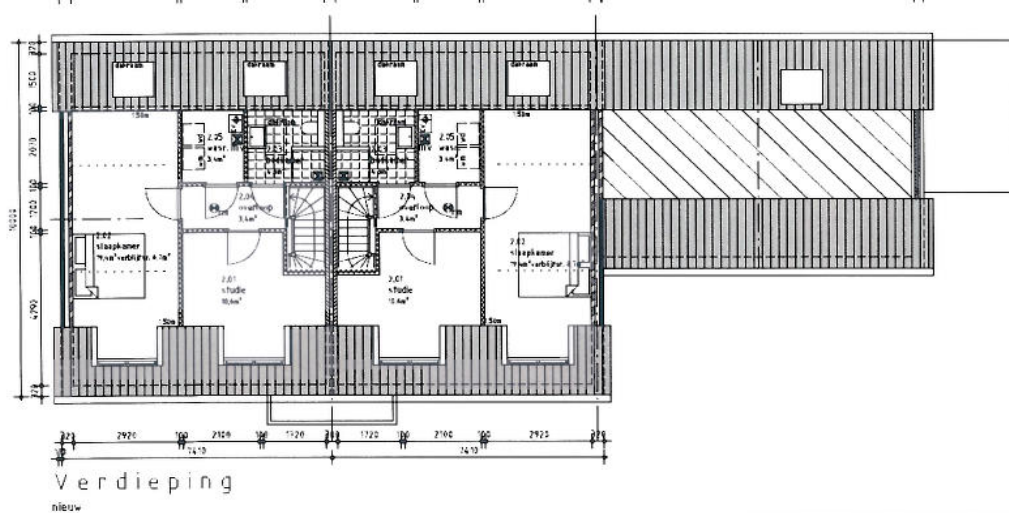
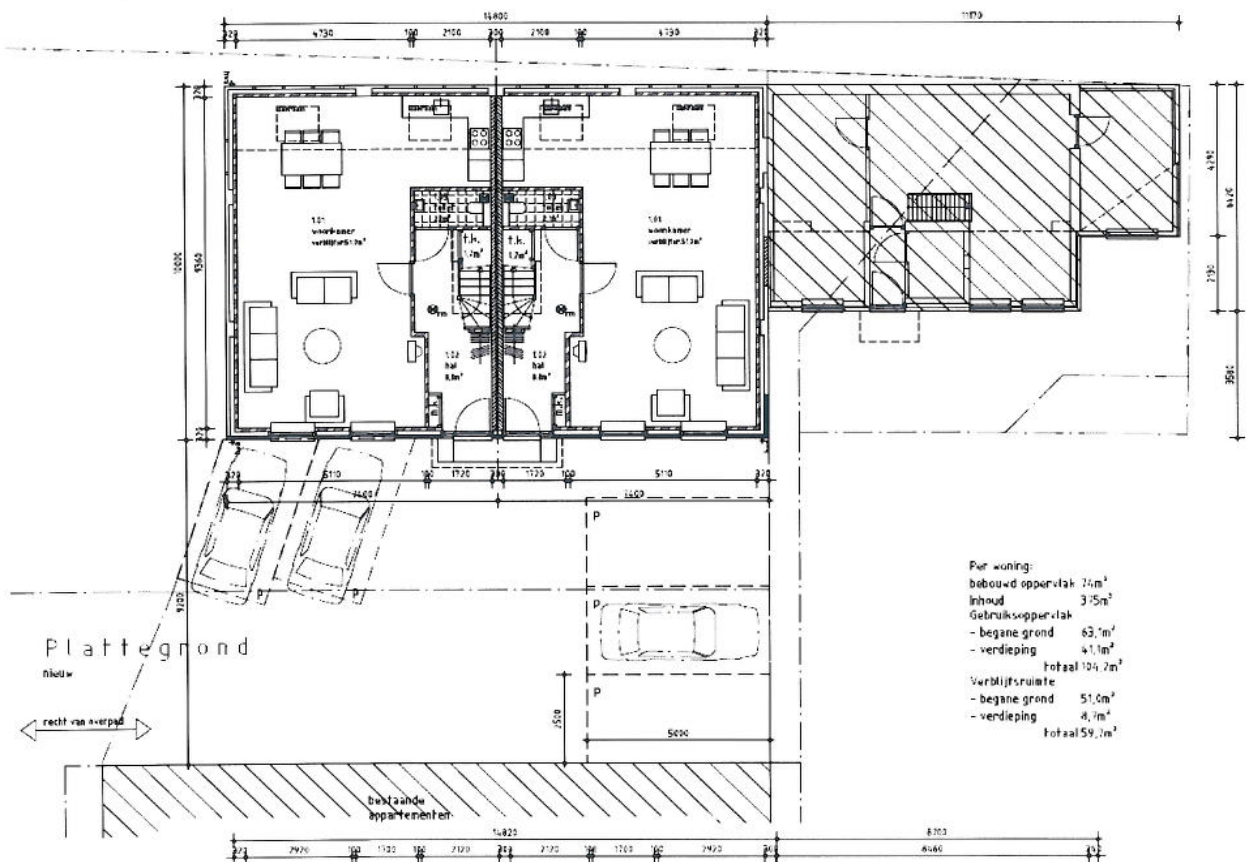
Artikel 5 HANDEL EN NIJVERHEID

1. De op de kaart voor "handel en nijverheid" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van handel en nijverheid, daarbij behorende bouwwerken waaronder dienstwoningen, voortuinen, open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen.
2. Ten aanzien van de bebouwing van, de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. ten hoogste 50% van de oppervlakte van een bouwperceel bebouwd mag worden;
 - b. de goothoogte van enig gebouw of bouwwerk niet meer dan 6m mag bedragen;
 - c. op elk bouwperceel slechts één dienstwoning mag worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m³ mag bedragen;
 - d. de afstand van enig gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3m bedragen.
3. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 13 wordt in ieder geval gerekend, het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gerekend voor onmiddellijk gebruik of verbruik. Niettemin is de verkoop toegestaan van:
 - a. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd;
 - b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellingsbedrijf;
 - c. goederen, die worden verkocht door middel van schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter handel worden gesteld.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. voor het bebouwen van de in lid 2, sub a, genoemde oppervlakte tot ten hoogste 80%;
 - b. voor het vergroten van de in lid 2, sub b, genoemde goothoogte tot ten hoogste 25%;
 - c. ~~Voor een tweede dienstwoning per bedrijf.~~

Beschrijving van het project:

Het bouwplan voorziet in hergebruik en verbouw van de bestaande bedrijfsruimte. De bestaande bebouwing krijgt een nieuw dak met verhoogde nok. De bedrijfsruimte wordt in 2 gelijke delen gesplitst en verbouwd tot 2 woningen. De nieuwe woningen hebben een gebruiksoppervlak van 104m² per woning. Op het terrein zijn 5 parkeerplaatsen gesitueerd voor de woningen.





Strijdigheid met het bestemmingsplan

De bedrijfsruimte valt binnen de bestemming 'Handel en Nijverheid'. Binnen de bestemming van 'Handel en Nijverheid' is er één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 400m³, deze bedrijfswoning is op het perceel Engellaan 1c al aanwezig. Goothoogte van de bebouwing is maximaal 6m.

Het plan bestaat uit het oprichten van twee wooneenheden in plaats van de nu aanwezige bedrijfsruimte. De huidige bestemming 'Handel en Nijverheid' biedt hiertoe geen mogelijkheden. Ten behoeven van het bouwplan zal daarom de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a ten derde Wabo worden toegepast. Dit artikel biedt de mogelijkheid om – indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat – af te wijken van het bestemmingsplan.

Parkeren en verkeer:

Met de nieuwbouw en de inrichting van het terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor de nieuw te maken woningen. Parkeerbehoefte is aangegeven in een verkeersadvies van de gemeente De Ronde Venen. De conclusie daarin is dat er 5 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de huidige bedrijfsruimte was voorheen slechts 1 parkeerplaats voorhanden. Het slopen van een deel van de bedrijfsruimte maakt de realisatie van 5 parkeerplaatsen mogelijk.

De toegang tot de parkeerplaatsen is mogelijk via een bestaand pad tussen de woningen Amstelkade 28 en 33. Voor het kadasternummer is 4302 is er een bestaand recht van overpad. (zie bijlage 1: recht van overpad)

Bereikbaarheid:

De locatie is op 500 meter van een winkelgebied in Uithoorn gelegen.

Deze dichtstbijzijnde bushalte met diverse buslijnen is ±300m.

De bereikbaarheid van de begane grond is voor minder validen goed. De woningen zijn kleinschalig van opzet met de slaapkamer en badkamer op de verdieping. Indien het voor toekomstige bewoners wenselijk of noodzakelijk wordt, is het mogelijk dat er een traplift wordt geplaatst op de trap in de woningen.

Voorzieningen:

De inwoners van Amstelhoek zullen ook in de toekomst gebruik moeten kunnen blijven maken van de (winkel)voorzieningen in Uithoorn. Voor voorzieningen in Amstelhoek zelf moet daarom worden aangesloten op de bestaande voorzieningen in Amstelhoek. Het buurthuis neemt een centrale rol in.

Inrichting openbare ruimte / recht van overpad:

Het bouwplan is gelegen achter een bestaand appartementengebouw. De ruimte voor de woningen wordt ingericht met bestrating. Parkeren is uitsluitend toegestaan voor de bewoners. Het parkeerterrein wordt eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Het recht van overpad zal worden opgenomen in de statuten van de VvE.

Voor openbare voorzieningen en recreatie is het bouwplan aangewezen op de bestaande voorzieningen in de opgeving. Bij het buurtgebouw 'Ons Streven' direct naast het bouwplan is een openbaar speelterrein met speelvoorzieningen aanwezig.

Veiligheid:

De woningen zullen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het politiekeurmerk veilig wonen.

Het bouwplan zal voldoen aan alle eisen betreffende brandpreventie zoals is voorgeschreven in het Bouwbesluit.

De wanden aan de zij- en achterkant zullen alle minimaal 60min brandvertragend worden uitgevoerd.

De locatie is vanaf de Engellaan te voet en met de fiets bereikbaar. Vanaf de Amstelkade is de locatie te voet, met de fiets en met de auto bereikbaar.

Archeologie/Monumenten:

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan en daarom is de archeologische beleidskaart De Ronde Venen 2011 geraadpleegd. Het plangebied is aangegeven in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingsgraad. De vrijstellingsgrens voor dit gebied is 100 m². Ook mogen er geen bodemingrepen gedaan worden dieper dan 30 cm. Wanneer de ingrepen niet aan deze grenzen voldoen, is archeologisch onderzoek verplicht.

Indien aan de ontwikkeling medewerking wordt verleend, dienen aan de omgevingsvergunning regels te worden verbonden conform art. 5.2 BOR. Deze moeten luiden dat de ontwikkeling kan plaatsvinden, indien:

- a) de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b) de betrokken archeologische waarden, mits, gelet op het rapport zoals onder a. bedoeld, behoudenswaardig geacht, door de in de aanvraag beschreven werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door het stellen van regels, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - het doen van opgravingen (behoud ex situ);
 - begeleiding van de in de aanvraag beschreven activiteiten door een archeologisch deskundige.

Dit betekent dat het werk pas mag worden uitgevoerd wanneer het archeologische traject is afgerond en het bevoegd gezag van (het college van Burgemeesters en Wethouders) de gronden archeologisch vrijgeeft.

Het bouwplan betreft de verbouw van bestaande bebouwing. Voor het bouwplan hoeven geen grondwerkzaamheden te worden verricht. Voor de terreinafwerking zal er een nieuwe bestrating/herbestrating worden uitgevoerd. Grondwerkzaamheden worden minder dan 30cm diep uitgevoerd en vallen binnen de hierboven genoemde kaders. Nader onderzoek is niet nodig.

Duurzaamheid en milieu:

Geluid:

Voor de verbouw van de bestaande bedrijfsruimte tot 2 woningen is door de Omgevingsdienst Regio Utrecht op 20 december 2012 een geluid- en milieuvadvis uitgebracht.

Conclusie:

Er zijn voor wat betreft de onderdelen geluid en milieu geen nadelige gevolgen te verwachten.

Toelichting:

In de omgeving bevinden zich een aantal bedrijven zoals "MC Meubelen" aan de Amstelkade 36 en aannemersbedrijf "Ton van Vliet b.v." aan de Amstelkade 37 en het clubhuis "Ons Streven" aan de Engellaan 3. Deze inrichtingen vallen onder het activiteitenbesluit. Voor wat betreft Ton van Vliet, MC Meubelen en clubhuis Ons Streven verwacht ik qua milieu geen nadelige gevolgen (ook niet qua geluidshinder).

Voor wat betreft het clubhuis "Ons Streven" gelegen aan de Engellaan 3 is de woning aan de Engellaan 1C de dichtstbij gelegen geluidsgevoelige bestemming.

De twee te verbouwen woningen liggen achter de Engellaan 1C (zoals weergegeven op de plankaart) en zullen daarom niet de geluidbelemmerende factor voor het clubhuis zijn.

Geluid verkeer:

De nieuwbouw is gelegen achter bestaande bebouwing. De Engellaan is een woonstraat en er geldt voor autoverkeer een maximale snelheid van 30km/uur. Voor deze locatie zijn er geen beperkingen en is geen nader onderzoek benodigd.

Risico/veiligheid:

Bij de bouw zal het terrein worden afgeschermd dmv bouwhekken.

Tijdens de bouw zal de hinder van de bouwwerkzaamheden tot een minimum beperkt worden. De opslag van bouw materiaal en materieel etc. zal op eigen terrein plaatsvinden.

Bodem:

Op de 10 november 2012 is er verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd voor de Amstelkade 32a te Amstelhoek. Conclusie van het rapport:

Er zijn matig en sterke verhogingen aan diverse zware metalen en PAK aangetoond. Deze kunnen hoogstwaarschijnlijk worden toegeschreven aan de aanwezigheid van toemaakdek.

De verontreiniging is aanwezig in de bovengrond welke bestaat uit zandige veen met sporen puin en baksteen.

De gestelde hypothese dat de olie verontreiniging, die aanwezig is op het naast gelegen perceel wellicht tot op de onderzoekslocatie zou kunnen hebben verspreid is niet bevestigd.

Op de onderzoekslocatie is geen verhoging aan olie in het grondwater aangetoond. In grond is een lichte verhoging aan olie in grond gemeten die echter wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK.

De matige en sterke verhoogde concentraties vormen formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Echter, aangezien de verhogingen toegeschreven kunnen worden aan de aanwezigheid van toemaakdek zal extra onderzoeksinspanning niet leiden tot andere resultaten.

De aangetoonde verhogingen hebben als gevolg dat ter plaatse van de onderzoekslocatie vermoedelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Dit brengt voor het perceel gebruiksbeperkingen met zich mee. De aanwezige betonverharding in de huidige vorm wordt gezien

als de sanerende maatregel. De betonvloer dient in tact te blijven. Indien de vloer, of een deel daarvan, verwijderd wordt dient er rekening mee gehouden te worden dat direct onder de vloer sterk verontreinigde grond aanwezig is.

Door middel van het schriftelijk vastleggen van de al bestaande afdekking als sanerende maatregel kan de locatie geschikt gemaakt worden voor de bestemming 'wonen'. Dit kan in de vorm van een 'BUS-melding'. De toestemming hiervoor is echter een beslissing van het bevoegd gezag, in dit geval de Provincie Utrecht.

Busmelding:

Voor de Amstelskade 32A is door Grondslag op 13 maart 2013 een busmelding ingediend bij de provincie Utrecht. De sanerende maatregel is de op het terrein aanwezige betonplaat en betonfunderingen te handhaven. Deze bestaande betonvloeren dekken de vervuilde grond af. Het bouwplan betreft een verbouwing van de bestaande aanwezige bebouwing. Er zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden.

De provincie Utrecht, team Vergunningverlening Bodem en Water kenmerk Z-BDM_HZ-2013-1418-01 d.d. 3 april 2013 heeft de Busmelding accoord bevonden.

Hierin is aangegeven:

De aangetroffen verontreiniging in niet zodanig dat wij verwachten dat er bij het huidige en toekomstige gebruik (beide bebouwd/verhard) risico's aan de verontreiniging zijn verbonden. Daarom hoeft u dit nader onderzoek niet binnen een bepaalde termijn te doen. U kunt daarmee wachten tot u concrete plannen heeft met de locatie, zoals herinrichting, aanbouw en nieuwbouw waarbij de aanwezige bebouwing en/of verharding wordt verwijderd of hersteld.

Berperking in het gebruik:

Houdt er rekening mee dat, zolang er op uw perceel sprake is van (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging, u geen werkzaamheden in de bodem mag uitvoeren zonder onze toestemming. Met werkzaamheden bedoelen wij bijvoorbeeld graven, ophogen, afdichten, afvoeren, bebouwen of verbouwen van grond of verwijderen van aanwezige bebouwing of verhardingen.

Hinder bedrijven:

Aanwezigheid van milieuhinderzones kunnen een belemmering geven voor de ontwikkeling van milieugevoelige functies zoals wonen. Rondom het projectgebied zijn zover bekend geen milieubelastende bedrijven gevestigd die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van deze woningen. Door de milieudienst is er gekeken of de bebouwing en de bestemming beperkingen geven naar de omliggende bedrijven. Door de afschermende werking van het gebouw Amstelhoek 36 zal er geen geluidsbeperkende factor zijn voor het aannemingsbedrijf op het perceel Amstelskade 37 en de aanwezige filmstudio op het perceel Amstelskade 36.

Duurzaam bouwen:

De nieuwbouw zal worden uitgevoerd met duurzame en traditionele materialen. De woningen zullen voldoen aan de EPC van 0,6 zoals aangegeven in het bouwbesluit.

Luchtkwaliteit:

Luchtvervuiling kan een belemmering vormen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. De nieuwbouw valt door de ligging niet binnen een risicogebied.

Bezwaren omwonenden:

Het uitgangspunt is minder overlast naar de omgeving te maken en de bestaande overlast van de omgeving van geen invloed te laten zijn voor de nieuwe woningen.

Door de opzet van het plan met blinde zijgevels en een blinde achtergevel is de bebouwing zo gemaakt dat er zo min mogelijk overlast ontstaat naar de bestaande bebouwing en zo min mogelijk overlast van de bestaande bebouwing naar de nieuwe woningen.

Watertoets:

De herontwikkeling op deze locatie heeft geen negatieve consequenties voor de waterhuishouding ter plaatse. De oppervlakte aan bebouwing en terreinverharding blijft gelijk aan de bestaande situatie.

Flora en Fauna

De huidige locatie heeft geen groenvoorzieningen. Het terrein is voorzien van bebouwing en van terreinverharding. Zie de foto's van de locatie.

Totaal perceel afmeting 215m² waarvan 148m² bebouwd en 67m² aan bestrating.

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en de bestaande bestrating zal worden herbestraat.

De locatie is volgens structuurvisie Amstelhoek van augustus 2011 niet gelegen in een groenzone of verbindingszone.



Passendheid binnen rijks-, provinciaal en regionaal beleid:

Streekplan Utrecht:

In het streekplan 2005 -2015 van de provincie Utrecht zijn er uitgangspunten bepaald voor de woningbouw.

De nieuwe woningen in Utrecht-West zullen in de komende jaren met name worden gebouwd op reeds bekende locaties respectievelijk binnen het bestaande bebouwde gebied. In de twee typen

woonmilieus die in dit gebied aanwezig zijn (centrum dorps en landelijk wonen) treden geen grote verschuivingen op.

De locatie is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied.

Bebouwingscontour:

In het streekplan van provincie Utrecht is Amstelhoek opgenomen als woonkern hierin wordt aangegeven:

De kleine kern wordt omgeven door een bebouwingscontour, met incidenteel mogelijkheden voor inbreiding en vernieuwing. Daarnaast verdient de oostrand van de kern kwaliteitsverbetering, die via maatwerk mogelijk is.

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour van de woonkern Amstelhoek en betreft een inbreiding.

Stelling van Amsterdam

Aan de oostzijde van Amstelhoek ligt het Fort bij Uithoorn. Dit fort is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange historische verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam. Sinds 1996 staat de Stelling van Amsterdam op de Werelderfgoedlijst van Unesco. Daarnaast zijn diverse onderdelen beschermd als monument.

De Stelling van Amsterdam is in 2006 via de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Hierbij zijn kernkwaliteiten gedefinieerd en is bepaald dat de provincies het beleid rond de Stelling verder dienen uit te werken. De Provincie Utrecht heeft de gehele zone van de Stelling opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009), waarbij is aangegeven dat geen ontwikkelingen worden toegestaan tenzij deze absoluut noodzakelijk zijn en niet elders gerealiseerd kunnen worden.

- ontwikkelingen binnen het schootsveld van het Fort bij Uithoorn en binnen 100 meter aan weerszijden van de hoofdweerstandslin moeten zorgvuldig aan de Stelling van Amsterdam worden getoetst.

De locatie valt buiten het schootsveld van het Fort.

Passendheid binnen gemeentelijk beleid:

Structuurvisie:

Er is voor Amstelhoek een structuurvisie vastgesteld in augustus 2011. De locatie is gelegen in de woonkern.

Kwaliteiten en kansen (uit de structuurvisie)

Amstelhoek heeft enkele specifieke woonkwaliteiten: de ligging aan de Amstel, de kleinschaligheid, de dorpse sfeer, de ligging bij de voorzieningen van Uithoorn en de centrale ligging op de grens van de Randstad en het Groene Hart. Op dit moment zijn de aanwezigheid van de provinciale weg dwars door het dorp en de bedrijfsterreinen van Pothuizen en Engel echter een minpunt voor de kwaliteit van wonen. De provinciale weg word omgelegd en er zullen in de toekomst bedrijven verdwijnen. Dit biedt niet alleen kansen voor de specifieke locaties als Pothuizen met een weids uitzicht over de polder en locatie van Engel met haar ligging aan de Amstel; juist ook de algemene woonkwaliteit zal door de ontwikkelingen verbeteren.

Diverse locaties met een bedrijfsbestemming zullen op termijn worden gewijzigd in een woonbestemming. De te realiseren woningen voldoen aan deze structuurvisie.

Welstandsnota:

Er is voor de Amstelhoek niet een specifieke beschrijving of criteria in de welstandsnota opgenomen. Voor alle kleine kernen van de gemeente De Ronde Venen zijn algemene criteria omschreven.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en die heeft positief geadviseerd.

Economische uitvoerbaarheid:

Planschade:

Voor het bouwplan is een risicoanalyse planschade gemaakt door Van Oosten Planschade Advies B.V. Hierin is de conclusie dat er geen planologisch nadeliger situatie ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Er is dus geen risico op planschade.

Voor een eventueel in te dienen planschadeclaim door derden zal een overeenkomst worden gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Daarin wordt opgenomen dat eventuele planschade zal worden vergoed door de aanvrager.

Woningen:

Aanpassing en hergebruik van het bedrijfsgebouw zal 2 starterwoningen opleveren voor de woonkern Amstelhoek. Doordat er in Amstelhoek weinig goedkopere en kleinere woningen worden gerealiseerd voor eigen inwoners is er zeker behoefte aan.

In de structuurvisie Amstelhoek van augustus 2011 wordt aangegeven in het hoofdstuk Wonen dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor senioren en alleenstaande starters. Dit project betreft 2 starterswoningen.

Beheer openbare ruimte:

De ruimte voor de woningen wordt ingericht met bestrating. Parkeren is uitsluitend toegestaan door bewoners. Het perceel wordt eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Beheer en onderhoud vinden plaats in opdracht van de Vereniging van Eigenaren.

Opgesteld 17-05-2013

Peter Röling

ARCHI-nova architectenbureau

Betreft opmaak recht van overpad Amstelkade 32a

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een titel van eigendomsverkrijging, opgenomen ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zevententwintig september negentienhonderdachtenzeventig in Register Hypotheken 4 deel 3685 nummer 11, waarin woordelijk staat vermeld:

begin aanhaling

Erfdienstbaarheden

Voor het bestaand van erfdienstbaarheden wordt bij deze verwezen naar een akte van scheiding (deel 3042 nummer 49) en een akte van rectificatie (deel 3268 nummer 77), alsmede naar een akte van transport op dertien januari negentienhonderd zevenennegentig verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Moesker, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op zeventien januari daarna in deel 3280 nummer 52, waarbij door de comparante sub 1 werd overgedragen een perceel bouwterrein thans kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A nummer 4301, in welke akten werden gevestigd:

a. ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A nummer 4301 en 4304 en ten behoeve van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A nummer 4301, 4302 en 4305, de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de Amstelkade met auto's en vracht auto's of andere dergelijke voertuigen zulks op de bestaande en voor het lijdend erf minst bezwarende wijze, komende het onderhoud van de weg geheel voor rekening van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A nummer 4302;

b. ten laste van de percelen thans kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie A nummers 4301 en 4304 en ten behoeve van het perceel thans kadastraal bekend Mijdrecht, sectie A nummer 4306, de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de Amstelkade op de thans bestaande en voor het lijdend erf minst bezwaarde wijze, komende het onderhoud van het voetpad geheel voor rekening van het lijdend erf."

einde aanhaling

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.