

Wetenswaardigheden omtrent Rustenburgerstraat 6

Recente historie

- Begin 2001 zijn de percelen V651 en V652 (Polderhuis, garage plus terrein) gekocht door René van Wiltenburg c.s. van de gebroeders Overweg voor om en nabij de 365.000 euro.
- Begin 2002 is het Polderhuis plus het kleine gangetje links daarvan verkocht aan bewoner Bram Bos voor 147.478 euro.
- Van Wiltenburg heeft in mei 2003 een bouwvergunning gekregen voor een etagegebouw van 17 meter hoog achter het Polderhuis, een gebouw dat maximaal gebruik maakt van de mogelijkheden binnen de beperkingen van
 - het bestemmingsplan (met name de binnentuingrens)
 - de verschillende erfdienstbaarheden en rechten van overpadIn bijgevoegd kaartje zijn die diverse erfdienstbaarheden weergegeven.
- Realisering van het ontwerp waarvoor de bouwvergunning is verleend is afhankelijk van een overeenkomst met de eigenaar van het Polderhuis (onder meer overdracht van een stuk van de aanbouw en recht van overpad over het gangetje links van het Polderhuis). Deze overeenkomst is in juli 2002 gesloten, maar nog niet notarieel vastgelegd.

Relevante zaken

- Aangezien er een (rechtsgeldige) mondelinge overeenkomst ligt tussen de eigenaren en Bram Bos over de overdacht van stukken grond, is op dit moment onduidelijk wat er precies te koop aangeboden wordt op de veiling van 3 november.
- Door de status van gemeentemonument die het Polderhuis bezit is het lastig, zo niet onmogelijk om dicht op het polderhuis te bouwen. Zie de diverse adviezen van de welstandscommissie. Bebouwing van het terrein naast het Polderhuis is helemaal uitgesloten.
- Deze gemeentemonument-status is ook beperkend ten aanzien van het karakter van eventuele nieuwbouw erachter. De enige oplossing die tot nog toe genade kon vinden in de ogen van de welstandscommissie was een abstracte groene muur achter het Polderhuis, vrijwel zonder ramen.
- Het Polderhuis is op staal gefundeerd. Nieuwbouw achter dit pand brengt grote risico's met zich mee
- De grond is matig tot ernstig vervuild tot een diepte van twee meter (Omegam-rapport, 1999), met name zware metalen als lood en arseen. Voornamelijk 19^e eeuwse vervuiling door ophoging met slakken.
- Een flink deel van de achterzijde van het te veilen perceel is onmogelijk te gebruiken voor nieuwbouw, door de binnentuingrens én door een erfdienstbaarheid die bouwen hoger dan vier meter verbiedt. De bestaande bebouwing mag wel gehandhaafd blijven (verworven recht).
- Hoogbouw stuit op verzet van zowel bewoners van de Kuipersstraat als die van de Amsteldijk.
- De achter- of noordzijde van het Polderhuis heeft drie ramen in het dak.
- Het perceel ligt in een buurt met een groot aantal actieve en betrokken bewoners, die bereid zijn om aan deze betrokkenheid desnoods tot aan de rechter uiting te geven (zie acties rond nieuwbouw Rustenburgerstraat 25 in tweede helft negentiger jaren, zie verschillende bezwaarschriften bij indiening bouwvergunningaanvraag Rustenburgerstraat 6, einde 2002).
- Bewoners zijn zeer geïnteresseerd in een aanvaardbare ontwikkeling van het perceel en zijn bereid tot meedenken en overleg.

Bram Bos
4 oktober 2003

*Rustenburgerstraat 8,
1074 ET Amsterdam.
020 4710 767
info@polderhuis.org*

Disclaimer

De informatie in dit document wordt aangeboden als een weergave van toestand zoals die de auteur bekend is, maar heeft geen enkele juridische status. Aan deze tekst kunnen derhalve ook geen rechten worden ontleend. De auteur sluit verantwoordelijkheid voor eventuele schade die voortkomt uit handelingen gebaseerd op deze informatie uitdrukkelijk uit.



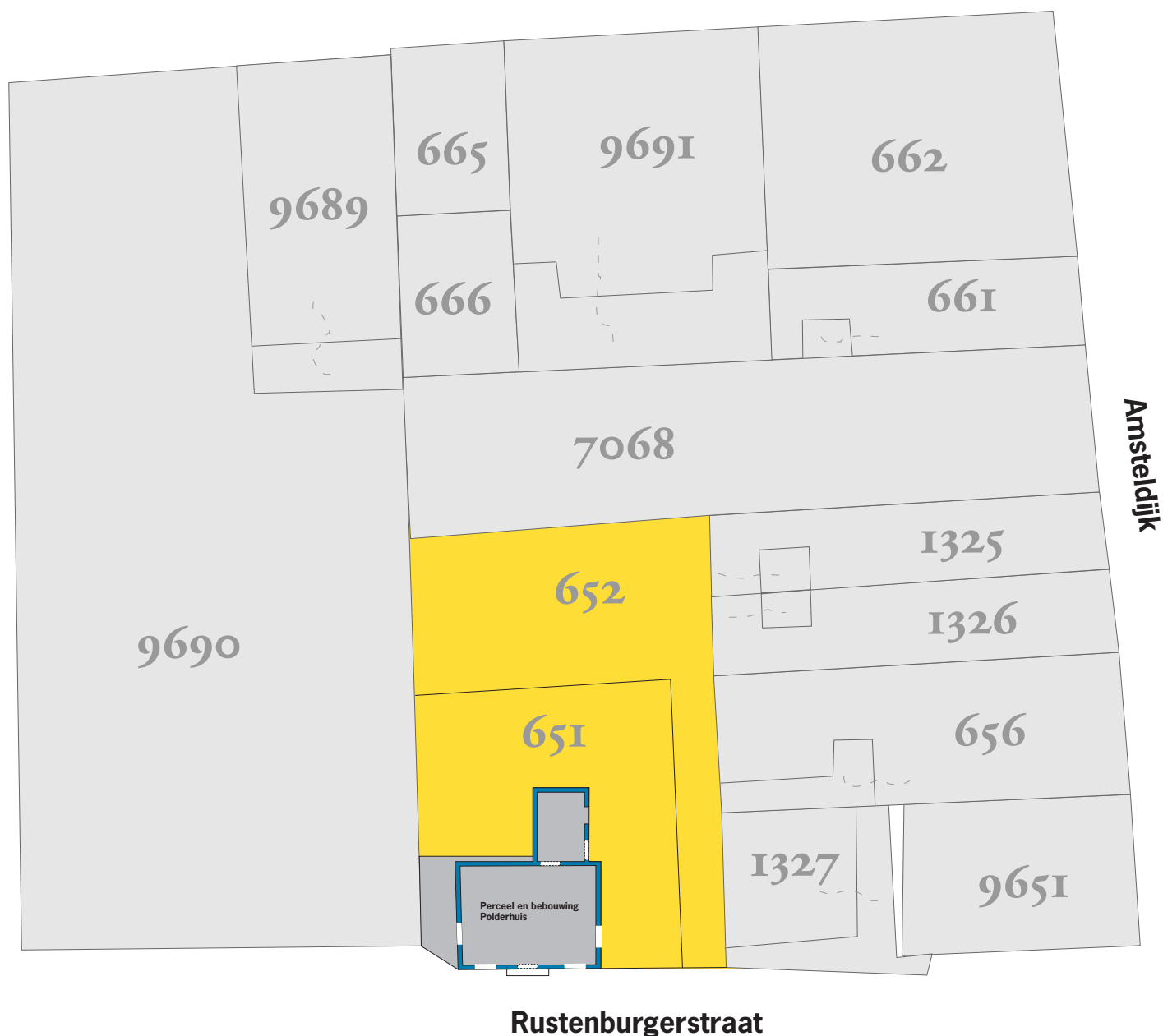
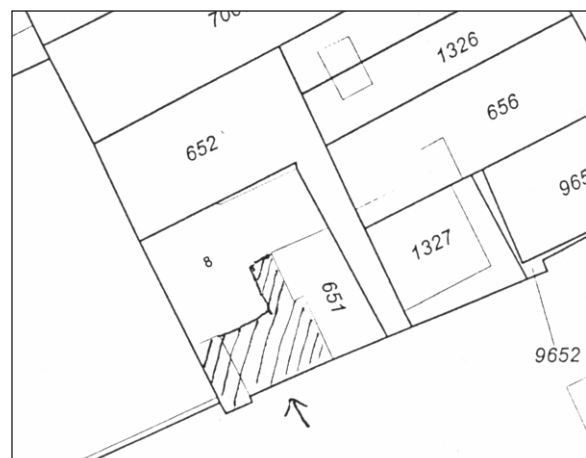
Kadastrale situatie

Bij verkoop van het Polderhuis op 3 januari 2002 is de tekening rechts gebruikt om aan te geven welk deel van Perceel V 651 werd verkocht (nl. het gearceerde gedeelte). Het gaat om het Polderhuis, aanbouwtje achter, plus het gangetje links van het Polderhuis. Kadastrale inmeting moet echter nog steeds plaatsvinden.

Resteren de volgende grondstukken:

- V 652: 1 are, 36 ca (136 m²)
- restant V 651: 1 are, 12 ca (112 m²)

Totaal: circa 248 m²



Nota Bene: dit is de huidige vastgelegde kadastrale situatie, waarin de afspraken die mondeling zijn overeengekomen nog niet zijn verwerkt.

Erfdienstbaarheden e.d.



Nota Bene: hierboven wordt de huidige situatie weergegeven, maar zijn de afspraken die mondeling zijn overeengekomen nog niet verwerkt.