

VERKOOP

**Rijksstraatweg 228
(historische) boerderij, zijnde
een Rijksmonument, genaamd
“Antonius Hoeve” te
Duivendrecht**

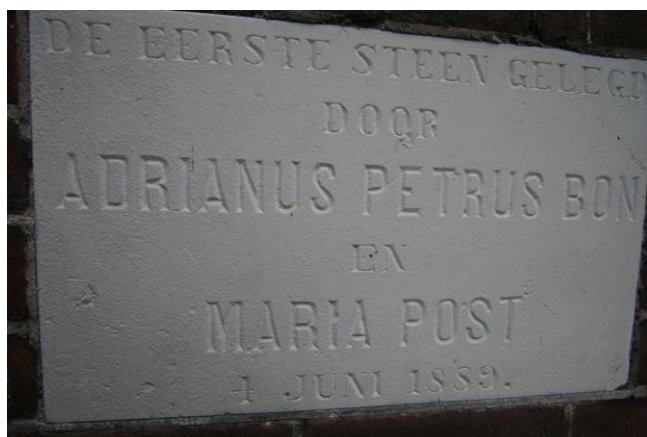
**in opdracht van:
Gemeente Ouder-Amstel**



INHOUDSOPGAVE

- I. Vrijblijvende verkoopinformatie**
- inleiding
 - omschrijving
 - indeling
 - locatie/bereikbaarheid
 - lasten
 - kadastrale gegevens
 - milieuaspecten
 - bouwkundige staat
- II. Randvoorwaarden m.b.t. de verkoop van Antonius Hoeve**
- III. Wijze van verkoop van het object**
- IV. Bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen**
- V. Plattegrond en uittreksel kadastrale kaart**
- VI. Locatie-aanduiding en foto's van het object**
- VII. Betreffende gedeelte van het Bestemmingsplan**
- VIII. Gedetailleerde beschrijving Antoniushoeve**

**Rijksstraatweg 228, postcode 1115 AV te Duivendrecht, boerderij
genaamd "Antonius Hoeve".**



I. Vrijblijvende verkoopinformatie.

Inleiding:

De gemeente Ouder-Amstel heeft besloten de in eigendom zijnde historische boerderij Antonius Hoeve aan de Rijksstraatweg 228 te verkopen. Aanleiding was het vrijkomen van de boerderij eind 2010. Het betreft een Rijksmonument. De verkoop vindt plaats op de wijze zoals onder punt III op bladzijde 8 wordt geschetst. De reden voor deze wijze van verkoop is, dat de gemeente een goede verkoopprijs wil met inachtneming van de doelstelling dat het historisch monument door een koper op een verantwoorde manier wordt geconserveerd en gedegen gerestaureerd, met na restauratie bij voorkeur een sociaal-maatschappelijke bestemming met behoud van het landelijk historisch karakter. Volgens het huidige bestemmingsplan is de bestemming “woonboerderij met tuinen en erven”. Er is echter een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in: “horeca”, “maatschappelijke voorzieningen”, of “kinderboerderij”, waarbij aangetoond dient te worden dat deze bestemmingen geen parkeerbehoefte zullen oproepen die uitgaan boven het aantal ter plaatse te realiseren of in de omgeving beschikbare parkeerplaatsen. Gegadigden kunnen een plan van aanpak en gebruik indien bij de gemeente, vergezeld van een concept begroting.

Door de gemeente is een selectieadviescommissie ingesteld die de plannen zal beoordelen. Degene die een positief plan hebben ingediend worden uitgenodigd tot het doen van een bod. Voor het verdere verloop van de wijze van verkoop verwijzen wij u korthedshalve naar punt III, blz. 8 van deze verkoopbrochure.

Omschrijving:

Volgens onderzoek uit 1998 van de Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO) te Arnhem betreft het een T-boerderij van het voerdeeltype, gebouwd in 1889.

Het is nog vrijwel in originele staat en bestaat uit een vrij rijk en robuust gebouwde T-boerderij met aan de rechterzijde een aangebouwd zomerhuis. Ertussen is een open gang, waarvan het voorste deel is overkapt en bij het woongedeelte is getrokken.

Aan de voorzijde bevindt zich een tuin en toegangsweg en rechts naast het zomerhuis en achter de boerderij is het erf. Direct achter de boerderij staat een vierroeden hooiberg. De oorspronkelijke zesroeden hooiberg is ooit verplaatst naar achteren op het erf, waarbij de roeden boven de laaghangende golfplaten kap zijn afgezaagd. Deze hooiberg is ingestort. **Er bevinden zich aan de achterzijde enkele zeer bouwvallige houten opstallen, welke niet op grond van de gemeente staan en uitdrukkelijk niet bij deze verkoop behoren. Dit betreft kadastraal nummer 808.**

De T-boerderij en het zomerhuis zijn in dezelfde stijl opgetrokken uit steens metselwerk. Het dwarsgeplaatste voorhuis van de T-boerderij heeft dragende muren en een enkelvoudige balklaag in dwarsrichting en onder het gehele voorhuis een kelder/souterrain. Op de verhoogde begane grondverdieping zijn de woonkamer met fraaie schouw en bedsteden en de zijkamer/slaapkamer met bedstede. Van de woonkamer uit is een trap naar de zolder/kapverdieping (oningerdeeld) met kleine dakkapel aan de voorzijde. De kap van het voorhuis wordt gedragen door zes zogenaamde Philibert- of schenkelpantten, met afgebogen spantbenen. Het zomerhuis c.q. de "centrale" entree heeft een later aangebracht toilet. Het voorste gedeelte van het zomerhuis bevat een woonkamer. In deze kamer zijn in de voorgevel originele houten schuifluiken aan de binnenzijde. Achter deze kamer was de woonkeuken, hier bevindt zich een origineel, rond gemetseld waterfornuis, alsmede een originele houten schouw, waaronder vroeger gekookt werd op een kolenfornuis. Er zijn een groot aantal stijlelementen die bewaard zijn gebleven, zoals het fraaie raamkozijn op de verdieping van het zomerhuis, de sierankers en het siermetselwerk boven de kozijnen en onder de dakrand en de fraai gesneden windveren. Ook de (restanten van) de aanwezige ventilatieschachten en bijbehorende dakopbouw van het achterhuis c.q. de stal, zijn noemenswaardig. Inwendig zijn het gemetselde waterfornuis en de schouw in het zomerhuis, de fraaie schouw in de woonkamer en de lambriseringsen van het voorhuis bijzonder, evenals de mooie bedsteden en wanden. Op het erf zijn de restanten van de oude 6-roeden hooiberg (deels) nog aanwezig.

Het geheel is in een (zeer) matige staat. Met betrekking tot de fundering zijn twee onderzoeken c.q. conclusies beschikbaar, die niet met elkaar overeenstemmen. Koper heeft zelf een onderzoeksplicht met betrekking tot het eventueel vernieuwen van de fundering. Het betreft hier een Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988. Zowel in- als uitwendig mag uitsluitend gerestaureerd worden, dus niet gesloopt en opnieuw gebouwd. Er zal circa 2.776 m² grond, ondergrond, tuin, erf en omliggende grond worden verkocht, inclusief de helft van de grensloten, een en ander zoals na kadastrale uitmeting zal blijken. Onder- of overmaat van het verkochte zal geen aanleiding geven tot nadere verrekening van de koopsom of tot vernietiging van de koopovereenkomst. Het achtergelegen weiland kan eventueel (deels) van de gemeente gehuurd/gepacht worden, als dat voor de functie c.q. gebruik of bestemming nodig zou zijn, doch gebruik uitsluitend als weiland of weidepark.

Indeling:

Begane grond:

Grote brede voortuin met aan de rechterzijde oprit c.q. toegangsweg/pad. Rechts naast het zomerhuis en achter de boerderij het erf met aan de achterzijde een hooiberg, de voormalige hooiberg en een kleine oude eenvoudige schuur. Entree/gang met toiletruimte tussen voorhuis T-boerderij en zomerhuis.

T-boerderij:

Zeer brede gang achter het voorhuis met in de linkerzijgevel een fraai rond rozetraam in kleur. Van hieruit deur naar kelder (met ramen) onder het gehele voorhuis (staat water). Toegang tot voorhuis via glas in looddeur met zwart marmeren schouw, twee bedsteden en schuifluiken aan de binnenzijde voor de ramen. Deur naar zijkamer met bedstede en schuifluiken aan de binnenzijde voor de ramen en kast met trap naar oningerdeelde, niet afgewerkte zolder/kapverdieping met kleine dakkapel voorzijde.

Grote stal aan achterzijde, bereikbaar via glasdeuren vanuit de voornoemde brede gang; met meng/voederbak, grup en kruidpad, steektrap naar hooizolder (deels begaanbaar). De hooizolder heeft op de nok twee houten ventilatie-opbouw en kokers, die het begane grondgedeelte ventileren; deze zijn in zeer slechte staat.

Zomerhuis:

Via entree/gang toegang tot:

Voormalige woonkeuken met rond gemetseld bakstenen waterfornuis en houten schouw met vaste kast ernaast, alsmede aanrecht. Deur naar woonkamer voorzien met rondom lambriseringen, kast(en) met paneeldeuren en schuifluiken aan binnenzijde voor de ramen. Vanuit woonkeuken deur naar achtergelegen voormalige wagenberging met klinkervloer, grote hoge toegangsdeuren in de rechterzijgevel en deur naar vroegere achtergelegen paardenstal met voerbakken aan de achtergevel en deur naar gang tussen boerderij en zomerhuis, alsmede steektrap naar zolder. Zolder zomerhuis niet toegankelijk.

Erf:

Vierroedige hooiberg. Restanten voormalige zesroedige hooiberg met afgezaagde roeden, bouwvallige houten schuur. Achter de stal zijn één of meerdere mestputten aanwezig.

N.B.: Aan de zijde van de Rooms-Katholieke kerk is een naastgelegen strook grond aan de achterzijde met enkele zeer bouwvallige schuren, deze strook grond met opstallen (kadastraal nummer 808) is niet in eigendom van de gemeente en wordt niet meeverkocht.

Afmetingen:

Centrale entree/hal : ca. 5.58 x 1.80 m

Zomerhuis:

Woonkamer : ca. 4.10 x 4.99 m

Keuken : ca. 4.20 x 5.39 m

Wagenberging : ca. 7.40 x 5.39 m

Paardenstal : ca. 4.60 x 5.50 m

Gang (overkapping tussen stal/zomerhuis) : ca. 8.77 x 1.87 m

**Totale oppervlakte woongedeelte, excl.
wagenberging, paardenstal en zolder: ca. 53 m²**

T-boerderij:

Gang : ca. 2.51 x 9.51 m

Woonkamer : ca. 4.46 x 5.00 m (excl. 2 bedsteden)

Zijkamer : ca. 4.27 x 4.37 m (excl. bedstede)
hoogte = 2.93 m¹ (onder de balken)

Zolder woongedeelte : ca. 9.60 x 3.37 m

Stal : ca. 18.20 x 9.50 m

Kelder : ca. 4.46 x 9.51 m

**Totale oppervlakte woongedeelte incl. zolder,
exclusief kelder ca. 109 m²**

Verdieping:

Kapverdieping (boven gang) : ca. 2.51 x 9.51 m

Kapverdieping (boven woonkamer-zijkamer) : ca. 3.37 x 9.62 m (op 1.50 m¹ hoogte)
hoogte tot de nok: 3.23 m¹

Erf:

Hooiberg : ca. 10.00 x 10.00 m

Locatie/bereikbaarheid:

Gelegen aan de hoofdstraat c.q. aan het vroegere Dorpsplein van Duivendrecht, thans aan het plein dat gelegen is aan de achterzijde van het NS-station c.q. metro- en busstation Duivendrecht. Aan de linkerzijde bevindt zich de Rooms-Katholieke Urbanuskerk en aan de rechterzijde de voormalige boerderij Sophia's Hoeve die in ongeveer dezelfde periode spiegelbeeldig aan de Antonius Hoeve gebouwd is en die circa 5 à 6 jaar geleden zeer ingrijpend fraai gerestaureerd is en sedertdien woonboerderij Wintershoven heet. Aan de achterzijde bevindt zich het Weidepark c.q. een deel van de voormalige weilanden die bij de boerderijen ooit behoorden, met in de verte de spoor- en metrobanen. Dit deel van Duivendrecht heeft nog de authentieke landelijke uitstraling met onder andere iets verderop aan de rechterzijde nog de prachtige woonboerderij van de familie Kolk en aan de linkerzijde na de R.K.-kerk de sterk verstedelijkte omgeving die begint met het station.

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen op korte loopafstand van het NS-station Duivendrecht, met trein, bus en metro. Via de korte uitvalswegen bent u met de auto binnen enkele minuten op alle belangrijke wegen in en rond Amsterdam. Met de fiets bent u in 15 à 20 minuten in Amsterdam Centrum. Parkeergelegenheid op de openbare weg is matig te noemen en dit gedeelte van de Rijksstraatweg is niet doorgaand (verkeersluw).

Lasten:

Onr. zaakbelasting : p.m. Waterschapslasten
: p.m.

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Ouder-Amstel
Sectie : B
Nummer : 4160 (gedeeltelijk perceel)
Grootte : circa 2.776 m², zoals na kadastrale uitmeting definitief zal blijken Soort eigendom
: eigen grond

Milieuaspecten:

Bodemkwaliteit Rijksstraatweg 228 te Duivendrecht, inclusief bijbehorende percelen

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 9 mei 2011 door een erkend adviesbureau een milieukundig bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De bodem rondom de boerderij is tot een diepte van circa 1,5 meter onder het maaiveld veelal sterk verontreinigd met zware metalen. Dit komt hoogstwaarschijnlijk door de grote hoeveelheid puinhoudend materiaal die hier in het verleden als funderingsmateriaal is toegepast.

Door de aangetroffen/aanwezige bodemverontreiniging gelden er beperkingen voor het gebruik van de locatie. Ook is er een saneringsnoodzaak, de toekomstige eigenaar van de locatie moet hier dan ook (in de planvorming) rekening mee houden. De bij de locatie behorende weilanden zijn licht verontreinigd, evenals het grondwater ter plaatse van de boerderij en de weilanden.

De kwaliteit van de slootbodems is niet bekend (met uitzondering van de meest noordelijke sloot, deze is medio 2005 gesaneerd met toestemming van Provincie Noord-Holland).

In het verleden is bij een brand asbest vrijgekomen. Dit is onder toezicht van een gecertificeerd bedrijf middels zogenaamde “hand-picking” verwijderd. Bij het uitvoeren van het bodemonderzoek is er op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal meer aangetroffen, in de grond is analytisch één stukje asbesthoudend materiaal aangetoond. Het asbestgehalte ligt hiermee ruimschoots onder de norm van 100 mg/kg droge stof. Hierdoor is er geen sprake van een saneringsnoodzaak en levert het geen beperkingen op voor het gebruik van het perceel.

Het bodemonderzoeksrapport en overige relevante informatie is in te zien dan wel op te vragen bij de gemeente. Voor meer informatie over de bodemgesteldheid/-kwaliteit kunt u contact opnemen met de heer Z.M. Hussain, telefoon 020-304 33 02.

Bouwkundige staat:

Er heeft een bouwkundige inspectie plaatsgevonden eind 1998, waaruit blijkt dat alles vernieuwd dient te worden inclusief fundering. Echter is - in begin 2001 – een globaal funderingsonderzoek uitgevoerd door HBG Civiel grondtechniek voor Antonius Hoeve en Sophia's Hoeve (thans Wintershoven). De conclusie van dit onderzoek is dat de fundering van beide boerderijen nog volledig intact zou zijn. De fundering van Sophia's Hoeve (nu Wintershoven) is echter bij de restauratie 5 à 6 jaar geleden geheel vernieuwd. Overigens waren destijds de zettingverschillen groter dan van de Antonius Hoeve. De twee funderingsonderzoeken zijn dus tegenstrijdig. De algehele staat van onderhoud van de Antonius Hoeve is zeer matig. Gedurende de afgelopen decennia is geen onderhoud gepleegd. Diverse buitengevels en binnenmuren vertonen scheurvorming. Balken- en dak- en vloerconstructies moeten op diverse plaatsen worden hersteld of vervangen. Technische installaties voorzover aanwezig werken niet of niet naar behoren. De kelder is niet droog. Verkoper heeft het object zelf nooit gebruikt en geeft geen enkele garantie ten aanzien van de bouwkundige staat. Koper heeft zelf een onderzoeksplicht, ook ten aanzien van de staat van de fundering. Het object zal door verkoper, de gemeente Ouder-Amstel, worden geleverd in de huidige staat inclusief eventuele roerende zaken binnen en buiten. Eventuele kosten voor aansluitingen op nutsvoorzieningen komen voor rekening koper.

II. Randvoorwaarden met betrekking tot de verkoop van Antonius Hoeve:

1. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Duivendrecht-Zuid. De bestemming is woonboerderij met tuinen en erven. Bijgaand in de brochure de relevante gedeelten van het Bestemmingsplan. Met name wordt gewezen op artikel 6 (wijzigingsbevoegdheid).
2. De boerderij Antonius Hoeve staat op de Rijksmonumentenlijst en mag slechts worden opgeknapt door middel van **restauratie**. (Hiervoor is een vergunning op grond van de Monumentenwet vereist).
3. Bij restauratie geldt de eis dat uitwendige karakteristieke vorm en details van de boerderij, zoals neergelegd in het rapport van de Stichting Historische Boerderij-onderzoek behouden dienen te blijven. In ieder geval geldt dit voor:
 - uitwendige hoofdvorm
 - grondoppervlakte
 - nokhoogte
 - nokrichting
 - dakvorm
 - dakhellingen
 - daklijsten/windveren

- gevelindeling
 - muurlijsten
 - indeling van ramen
 - materiaalgebruik
 - muurankers
 - huidige plaats en uiterlijk van de voordeur.
4. Bij de restauratie geldt het uitgangspunt van het behoud van waardevolle elementen van het interieur, zoals neergelegd in het rapport van de Stichting Historische Boerderijonderzoek. In ieder geval geldt dit voor:
- de indeling conform de kenmerken van het halletype.
 - de schuifluiken van de ramen in de voorgevel aan de binnenzijde, en de raamconstructie
 - de glas-in-lood binnendeuren
 - het gemetselde waterfornuis en de (geprofileerde) houten schouw.
 - de bedsteden; met dien verstande dat dit een inrichting conform hedendaagse eisen niet onnodig mag belemmeren.
5. De randvoorwaarden onder nummers 1 t/m 4 zullen in het koopcontract worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen, die op het pand blijven rusten, ongeacht de eigenaar, c.q. diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel. Zie hierover ook de “Bijzondere bepalingen /kwalitatieve verplichtingen”.

III. Wijze van verkoop van het object.

- A. Door middel van openbaarmaking in zowel plaatselijke als landelijke pers en op www.funda.nl, worden gegadigden uitgenodigd om van hun belangstelling tot aankoop van het object te doen blijken. Gegadigden dienen hiertoe **een plan van aanpak en gebruik** in, **met** daarbij een **degelijke financiële conceptbegroting** met opgave van de wijze van financiering en/of toezeggingen van geldverstrekking(en), waarin de plannen voor de restauratie en het toekomstig gebruik van de boerderij staan omschreven.

Het plan van aanpak en gebruik en de conceptbegroting moeten uiterlijk op **1 oktober 2011** worden ingediend bij de gemeente Ouder-Amstel en te worden geadresseerd aan:

Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel

T.a.v. de heer mr. J.M. van Heiningen

Postbus 35

1190 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL

- B. Door de gemeente Ouder-Amstel is een selectieadviescommissie ingesteld, tot taak hebbende de ingediende plannen van aanpak en gebruik en conceptbegroting e.d. te toetsen aan de door de gemeente gestelde eisen. De commissie brengt van haar bevindingen verslag uit aan de gemeente Ouder-Amstel.
- C. De gemeente Ouder-Amstel nodigt de belangstellenden, van wie de plannen van aanpak en gebruik en conceptbegroting door de selectieadviescommissie positief zijn beoordeeld, uit tot het uitbrengen van een schriftelijk en onderbouwd bod op het object. Zowel aan de hand van de biedingen, als aan de hand van de door de bidders ingediende plannen van aanpak en gebruik en conceptbegroting, besluit de gemeente Ouder-Amstel tot het verlenen van een koopoptie aan de door haar het meest geschikt geachte kandidaat, met een tijdsduur van maximaal drie maanden, ingaande op de dag van afgifte van de optie. De gemeente Ouder-Amstel behoudt zich het recht voor om te besluiten niet te verkopen, c.q. de verkoop stop te zetten of op te schorten, zonder opgave van redenen en zonder verplichting eventuele door bidders/kandidaten gemaakte kosten of geleden schade in welke vorm dan ook te vergoeden.

- D. Gedurende de optieperiode, werkt de kandidaat zijn plan van aanpak en gebruik nader in detail uit en hij/zij verschaft inzicht in de wijze van financiering van zijn/haar bod. Het in detail uitgewerkte plan van aanpak en gebruik wordt opnieuw voorgelegd aan de selectieadviescommissie, die het in detail uitgewerkte plan van aanpak toetst en hiervan verslag doet aan de gemeente Ouder-Amstel.
- E. Na goedkeuring van het in detail uitgewerkte plan van aanpak en gebruik en aanvaarding van het bod door de gemeente Ouder-Amstel, wordt binnen 14 dagen door een door de gemeente Ouder-Amstel aangewezen notaris een koopovereenkomst tussen partijen opgesteld en door partijen ondertekend, mede inhoudende de voorwaarden en bepalingen waaronder de koop/verkoop tot stand is gekomen. Binnen 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst is de koper een waarborgsom verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, te storten op de derdengeldenrekening van de door de gemeente Ouder-Amstel aangewezen notaris, of door het stellen van een bankgarantie ter grootte van dit bedrag.
- F. Juridische levering van het registergoed vindt plaats binnen 14 dagen nadat door de Gemeentelijke Dienst voor Bouw- en Woningtoezicht een omgevingsvergunning is afgegeven, doch uiterlijk 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst, onder bijbetaling van een rentevergoeding over de koopsom, gelijk aan de wettelijke rente, ingaande bij ondertekening van de koopovereenkomst, eindigende bij de juridische levering.
- G. Alle kosten die kandidaten (nog) zullen maken zijn voor rekening en risico van deze kandidaten; de gemeente Ouder-Amstel is niet aansprakelijk voor de gemaakte kosten.

IV. Bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen.

- A. In de leveringsakte zal worden opgenomen dat koper (of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel) het object uitsluitend zal gaan (of laten) restaureren en gebruiken conform het door koper ingediende plan van aanpak en gebruik, waarop de gunning tot stand is gekomen. Hierbij dient te worden voldaan aan de eisen ten aanzien van het behoud van de uitwendige karakteristieke vorm en details van de boerderij en aan de uitgangspunten voor het behoud van waardevolle elementen van het interieur zoals hierboven omschreven.
- B. Koper dient binnen twee maanden na levering begonnen te zijn met de restauratie van de boerderij conform het door koper ingediende plan van aanpak en gebruik. Deze restauratie dient binnen twee jaar na de juridische levering te zijn voltooid en het object moet in gebruik zijn genomen overeenkomstig het door koper ingediende plan van aanpak en gebruik. Indien koper hierin in gebreke blijft wordt hij/zij een boete aan verkoper verschuldigd van € 125.000,--, en/of een dagboete van € 1.000,-- voor iedere dag die koper in gebreke blijft te dien aanzien.
- C. Indien de koper in gebreke blijft met betrekking tot de verplichtingen genoemd onder A en/of B, kan de gemeente Ouder-Amstel naast of in plaats van de daar genoemde dwangsommen de boerderij ook terugkopen. Hiertoe zal in de leveringsakte **een recht van wederinkoop** door de gemeente Ouder-Amstel worden opgenomen, dat gedetailleerd staat beschreven in de concept koopakte, die op aanvraag beschikbaar is.
- D. De kosten van de uitgevoerde verkennende milieukundige bodem- en asbestonderzoeken en van eventuele sanering en de kosten van de - door verkoper aangewezen - notaris ten aanzien van de juridische levering (kosten leveringsakte) komen voor rekening koper, evenals de overdrachtsbelasting en de overige gebruikelijke kosten koper. Deze kosten zullen bij de levering door koper dienen te worden voldaan.

Kijkdagen :

woensdag 13 juli 2011

van 10.00 – 12.00 uur v.m.

vrijdag 15 juli 2011	van	14.00 – 16.00 uur	n.m.
maandag 18 juli 2011	van	10.00 – 12.00 uur	v.m.
donderdag 21 juli 2011	van	14.00 – 16.00 uur	n.m.

N.B.: het betreden van het terrein c.q. het erf en de boerderij is voor eigen risico

Informatie:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Vos makelaardij o.g. b.v.

Postbus 72

1190 AB OUDERKERK a/d AMSTEL

Hoger Einde Zuid 2

1191 AG OUDERKERK a/d AMSTEL

Tel. : 020 – 4965345/Fax.: 020 – 4965194

Internet:www.vos-makelaardij.nl

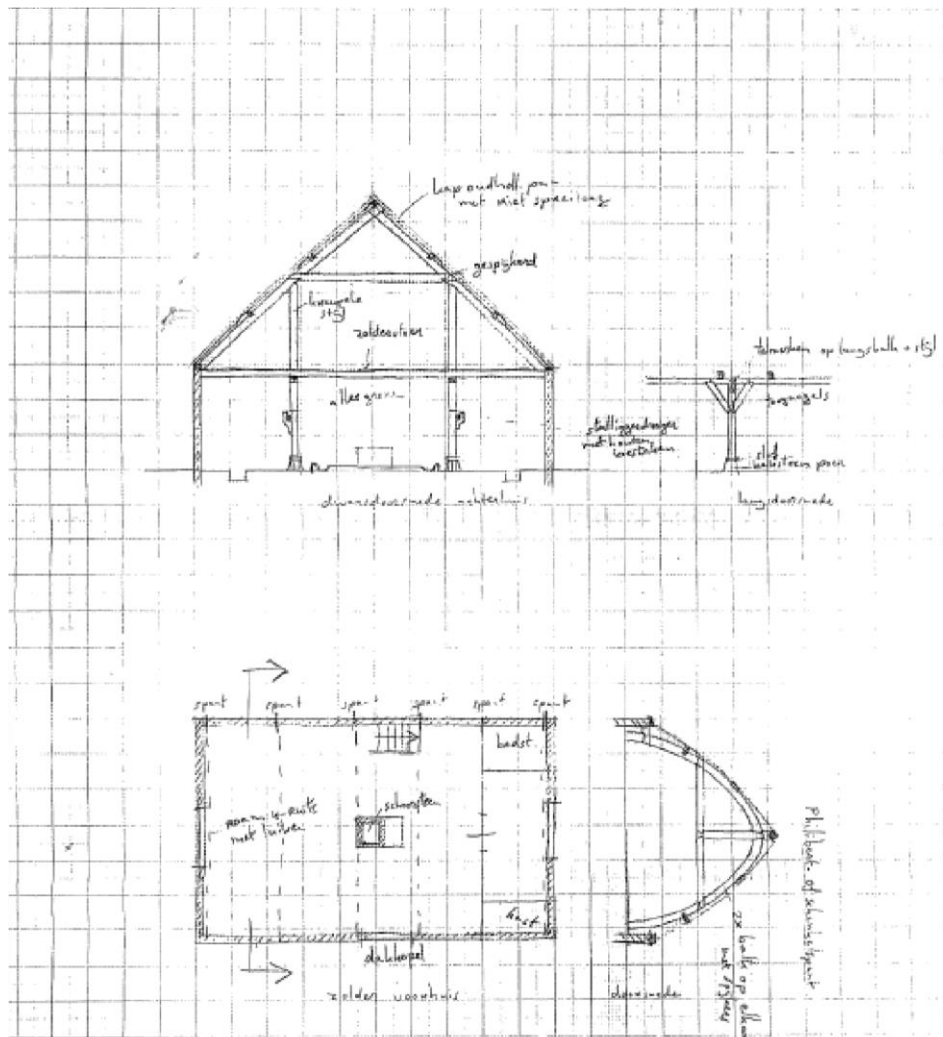
E-mail : info@vos-makelaardij.nl

Zie ook de volgende websites:

- www.cultureelerfgoed.nl
- www.belastingdienst.nl
- www.rijksoverheid.nl
- www.monumenten.nl
- www.restauratiefonds.nl

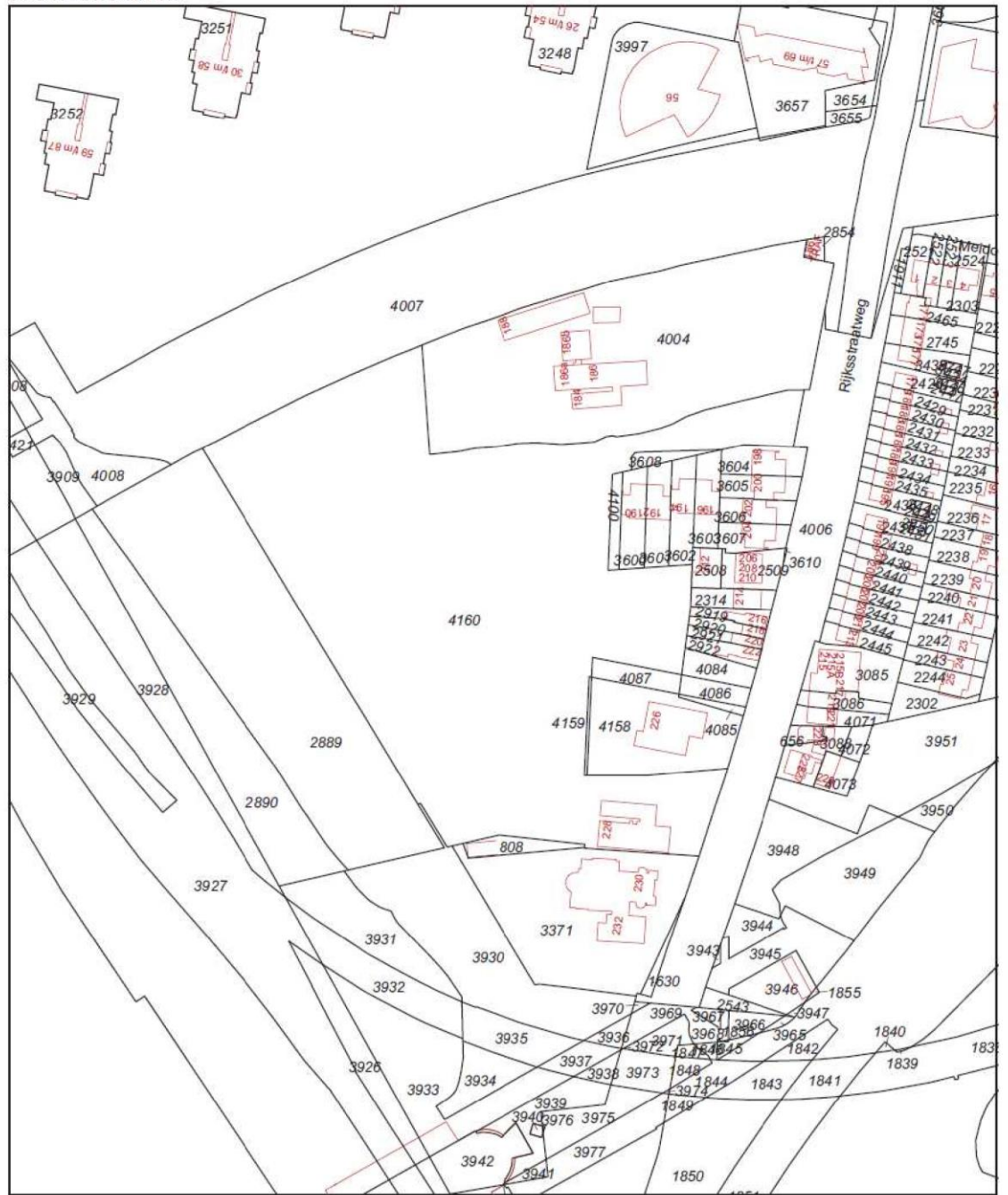
N.B.:

- 1. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod, optie of anderszins. Aan de inhoud van deze brochure en/of bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.**
- 2. Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid van de verstrekte informatie en inhoud van de diverse rapporten zoals genoemd in deze brochure. Koper heeft een onderzoeksplicht.**
- 3. De kosten van renovatie- of onderhoudswerkzaamheden aan een monumentenpand kunnen aftrekbaar zijn. Als u van plan bent zulke werkzaamheden te laten uitvoeren, kunt u de belastingdienst met het formulier “Vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor Rijksmonumentenpand” verzoeken om vooraf vast te stellen welk gedeelte van de kosten aftrekbaar is.**



N.b.: Dit is een schetsmatige afbeelding, exacte indeling en maten, afwerking en details kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

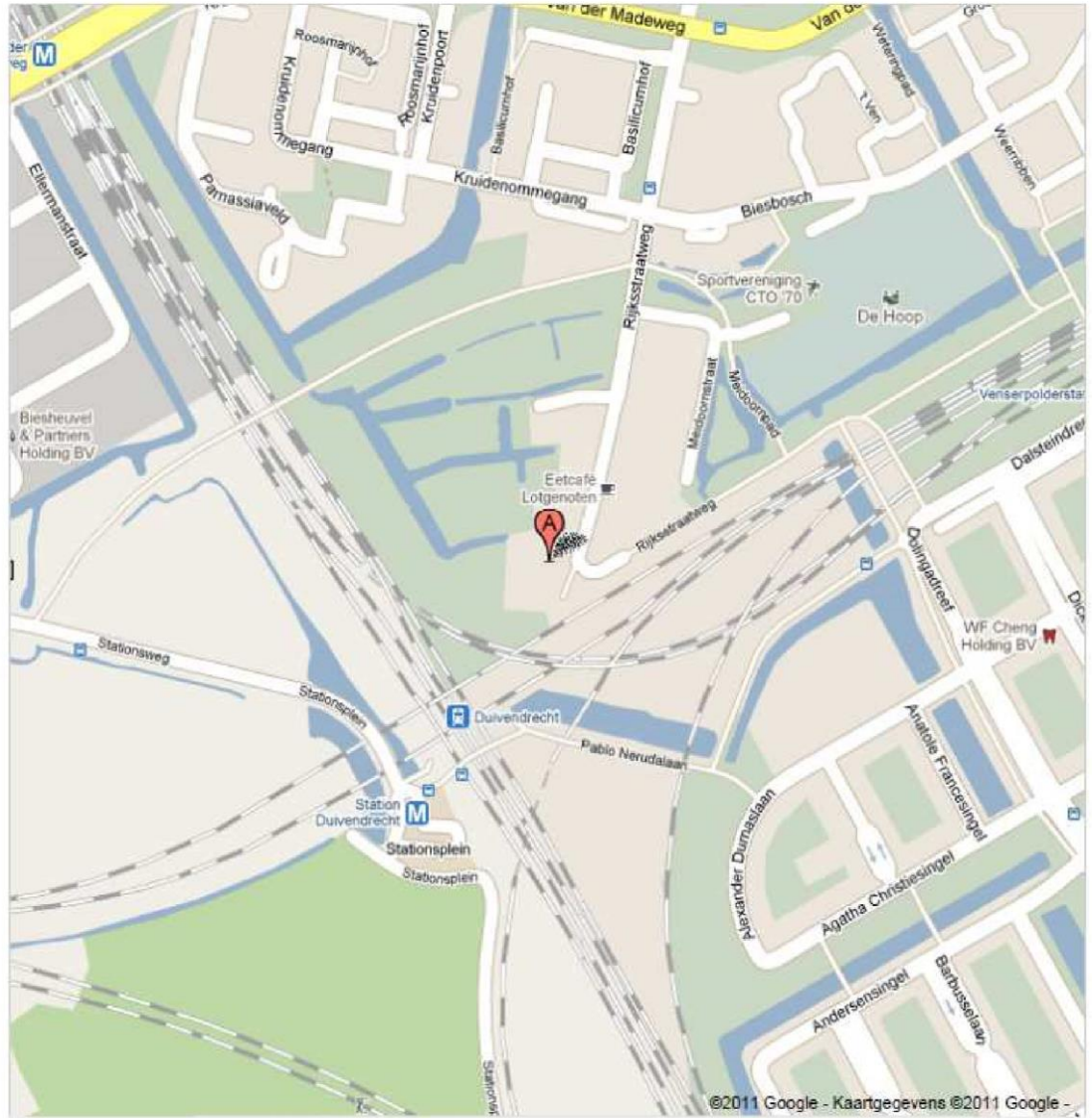
Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		OUDER-AMSTEL
25 Huisnummer	Sectie		B
— Kadastrale grens	Perceel	4160	
— Voorlopige grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 juli 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





VII. Betreffende gedeelte van het Bestemmingsplan.

II

Bestemmingsbepalingen

art. 3 Woonboerderij met tuinen en erven (WB)

1. Bestemmingsomschrijving

Deze gronden zijn bestemd voor woningen, zijnde een woonboerderij, met de daarbij behorende bouwwerken en tuinen en erven.

2. Bebouwingsnormen

a. Verdeling van de bestemmingsvlakken

1. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvak.
2. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvak en de gearceerde delen van het bestemmingsvlak.
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen alle delen van het bestemmingsvlak worden gebouwd.

b. Regels voor woonboerderijen

1. Indien op de kaart is aangegeven dat het een karakteristiek bouwwerk betreft, is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
2. Binnen het bebouwingsvak mag slechts één woning worden gebouwd.
3. De goot- en nokhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 7 m.
4. De woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.
5. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

c. Regels voor bijgebouwen

1. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 225 m². Indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan krachtens een verleende bouwvergunning of anderszins een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is, geldt deze oppervlakte als maximum voor de toegestane oppervlakte van de bijgebouwen.
2. Bijgebouwen dienen vrijstaand van de woonboerderij te worden gebouwd.
3. De goothoogte en de nokhoogte van een bijgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4,5 m.

d. Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op de ongearceerde delen buiten het bebouwingsvak niet meer bedragen dan 2 m.
2. Binnen de bebouwingsvakken en op de gearceerde delen, mag de hoogte niet meer bedragen dan 2,5 m.

3. Beroepsuitoefening in woningen

Voor vrije beroepsuitoefening in woningen mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van een woning met een maximum van 45 m² en ten hoogste 15 m² van de bij de woning behorende bijgebouwen worden gebruikt, conform de bij de voorschriften behorende bijlage I.

4. Gebruiksregels

- a. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 22, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los-, of laadplaats ten behoeve van bedrijfs-/handelsdoeleinden;
- b. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 22, wordt tevens gerekend het bedrijfsmatig stallen of laten stallen, van (toer)caravans.
- c. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt voor hobbymatige agrarische bedrijfsactiviteiten.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

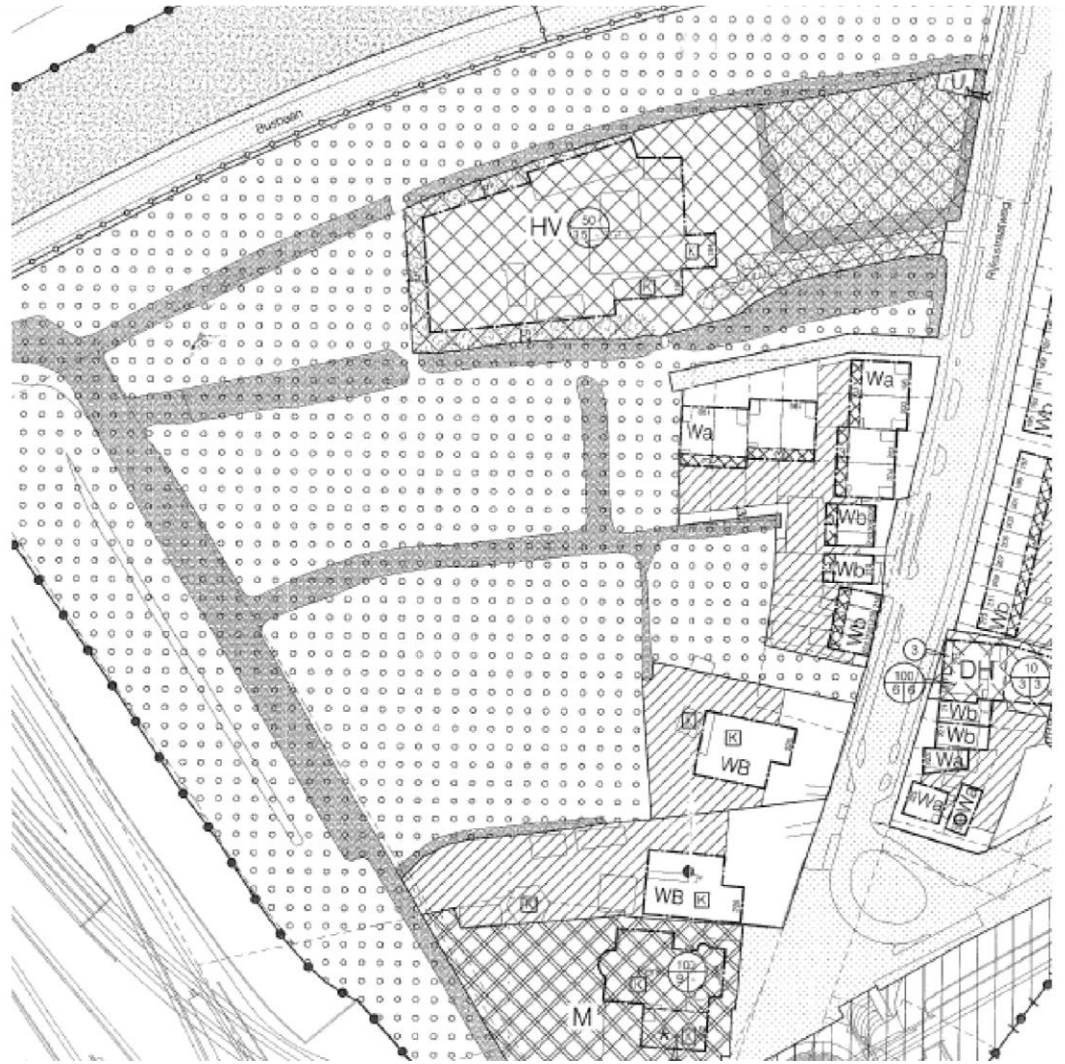
- a. lid 2 onder b voor de splitsing van een woonboerderij in maximaal twee woningen, mits:
 1. door splitsing te realiseren woningen geen kleinere inhoud hebben dan 400 m³;
 2. wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- b. lid 3:
 1. voor het gebruik van een woning voor de uitoefening van een bedrijf of beroep, anders dan een vrij beroep, met dien verstande, dat ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van een woning voor bedrijfs- of beroepsuitoefening mag worden gebruikt, tot een maximum van 45 m², en
 2. voor het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf of beroep, anders dan een vrij beroep, met dien verstande, dat ten hoogste 70 m² van de vloeroppervlakte van de totale bijgebouwen voor bedrijfs- of beroepsuitoefening mag worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in deze voorschriften behorende bijlage I onder de kolommen "gebruik" en "voorwaarden";
 3. door de toepassing van de vrijstelling onder b mogen geen bedrijfsfuncties worden toegestaan, die een parkeerbehoefte tot gevolg hebben of kunnen hebben die uitgaat boven het aantal ter plaatse beschikbare parkeerplaatsen. De door de toepassing van de vrijstelling toegelaten bedrijfsfuncties of beroepsuitoefening mogen niet leiden tot opslag van goederen en materialen buiten gebouwen.

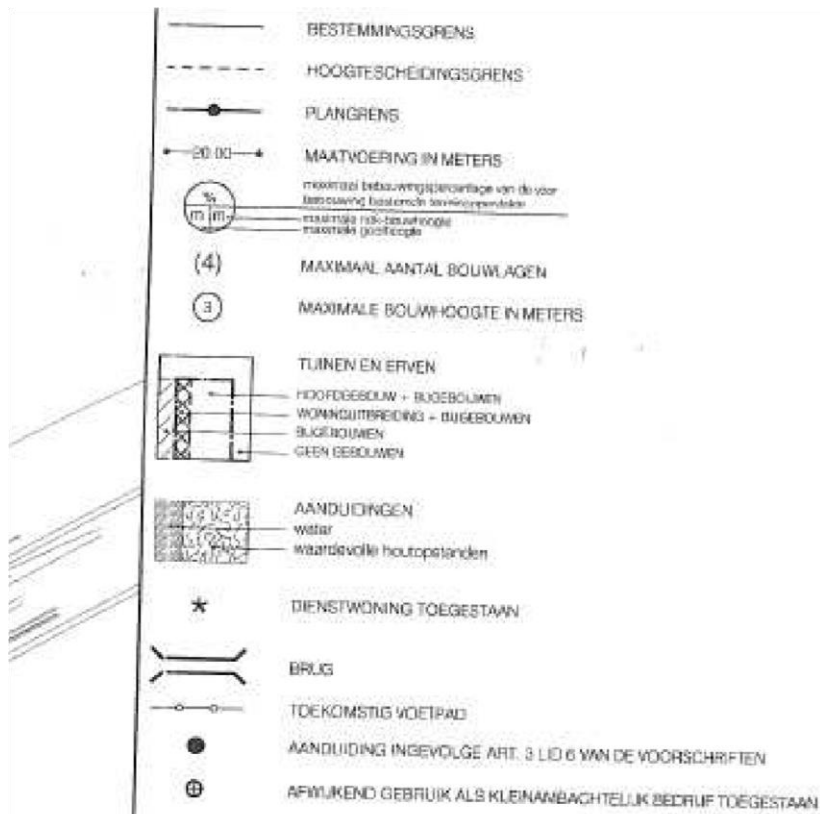
6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "woonboerderij met tuinen en erven (WB)" wijzigen in de bestemming "horeca (DH)", "maatschappelijke voorzieningen (M)" of "kinderboerderij" met inachtneming van de volgende regels:

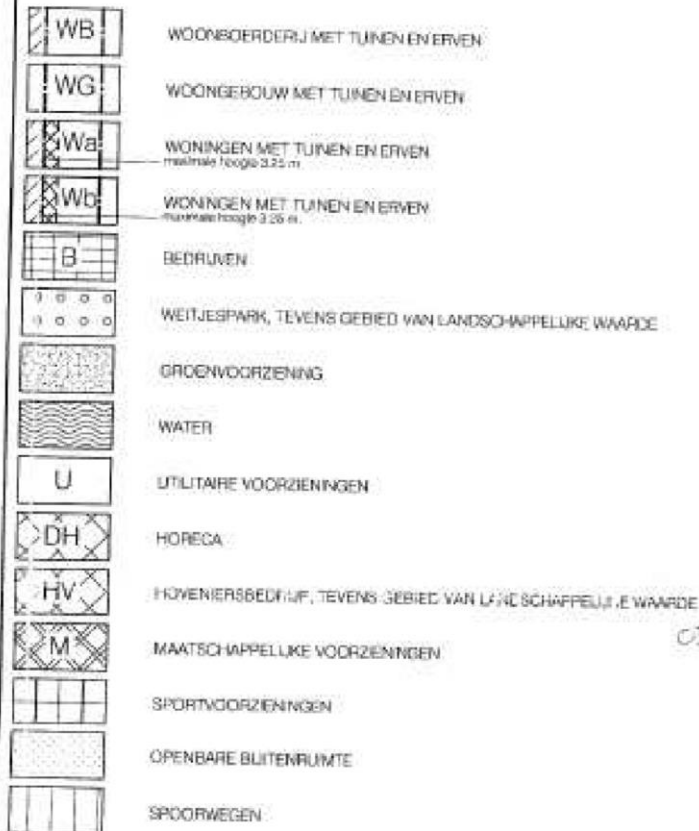
- a. wijziging in de bestemming "horeca (DH)" kan uitsluitend worden toegestaan voor zover gronden op de plankaart met ● zijn aangeduid.
- b. na wijziging in de bestemming "horeca (DH)" of "maatschappelijke voorzieningen (M)", is de bestemmingsomschrijving van artikel 11 "horeca" respectievelijk artikel 13 "maatschappelijke voorzieningen" van toepassing;
- c. na wijziging in de bestemming "kinderboerderij" geldt de volgende bestemmingsomschrijving:
"Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een kinderboerderij met de daarbij behorende bouwwerken en open terreinen"
- d. na wijziging blijven de leden 2 t/m 5 van dit artikel 3, alsmede artikel 17 onverkort van toepassing;

- e. aangetoond dient te worden dat de vestiging van een horecabedrijf, van een maatschappelijke voorziening of van een kinderboerderij geen parkeerbehoefte zal oproepen die uitgaat boven het aantal ter plaatse te realiseren of in de omgeving beschikbare parkeerplaatsen.





BESTEMMINGEN



03-21699/3

IX. Gedetailleerde beschrijving Antoniushoeve.

Inleiding

T-BOERDERIJ 'Antoniushoeve', gebouwd in 1889 met een aangebouwd ZOMERHUIS. De boerderij is gebouwd als veeveeltbedrijf; het bedrijfsgedeelte is van het voordeelttype. De boerderij is gelegen op een goed bewaard gebleven erf aan de hoofdstraat van Duivendrecht, een restant van de bijbehorende weilanden is aan de achterzijde nog aanwezig. Er is sprake van een bijzondere ensemblewaarde met de naastgelegen, enkele jaren eerder gebouwde 'Sophiahoeve', die een vergelijkbare opzet kent maar in materiaalgebruik en detaillering minder rijk is uitgevoerd en traditionelere constructie heeft. Op het achtererf een ensemble van erfbebouwing, waaronder een HOOIBERG en een kleine SCHUUR.

Omschrijving

T-boerderij met een aan de rechter zijde aangebouwd zomerhuis. De nokrichting van het achterhuis en van het zomerhuis liggen loodrecht op de weg; de nok van het dwarsgeplaatste voorhuis ligt evenwijdig aan de weg. De daken zijn belegd met pannen, waarbij het dak van het achterhuis onder de pannen niet is afgetimmerd maar voorzien van een spreilaag van riet. Op de nok twee houten ventilatie-opbouwen. Tussen boerderij en zomerhuis loopt een gang waarvan het voorste gedeelte overkapt is en bij de boerderij getrokken. De T-boerderij en het zomerhuis zijn vrijwel gelijktijdig opgetrokken uit steens metselwerk in kruisverband. Boven alle kozijnen en onder de dakrand is rood en geel siermetselwerk toegepast. De gevels van boerderij en zomerhuis bezitten sierankers. De venster- en deurkozijnen hebben een kraalprofilering. T-boerderij en zomerhuis vallen op door zeer rijk versierde houten windveren. De windveren bij de achtergevels zijn ongedecoreerd. De voorgevel van de T-boerderij is symmetrisch van opzet en telt vier T-vensters. Centraal in het dakschild boven de voorgevel een dakkapel. In alle gevels van het voorhuis zijn kelderkozijntjes opgenomen met diefijzers aan de binnenzijde en vlakke houten dubbele luiken aan de buitenzijde. De zijgevels van het achterhuis hebben ijzeren stalramen. De linker zijgevel heeft een roosvenster met gekleurd glas ter plaatse van de gang. In de achtergevel centraal een brede enkele deur geflankeerd door stalramen. Erboven een dubbel hooiluik. Bij de geveluiteinden ter hoogte van de grupstal bevinden zich mestdeuren. Zowel mestdeuren als deeldeur bestaan uit kraaldelen. In de top van de gevel een ijzeren roosvenster. De voorgevel van het zomerhuis heeft in de eerste bouwlaag twee vierruits vensters en valt op door het op de verdieping aanwezige engelenraam, bestaande uit een hoog half rond afgesloten raam met kleinere en lagere zijramen. De zijramen hebben een diagonale roedenverdeling. In de gevel is een natuursteen gevelsteen opgenomen ('De eerste steen gelegd door Adrianus Petrus Bon en Maria Post 4 juni 1889'). De zijgevels van het zomerhuis zijn voorzien van ijzeren stalraampjes. In de rechter zijgevel bovendien een later geplaatst stolpraam ter hoogte van de zomerkeuken en uit kraaldelen samengestelde brede wagendeuren, waarin een mandeur is opgenomen. De afgesmeerde achtergevel van het zomerhuis heeft ter hoogte van de zolder een dubbel hooiluik met een stalen hijsbalk met haak. In de top van de gevel een roosvenster. De ruimte tussen zomerhuis en boerderij is ter plaatse van de achtergevels afgesloten met een houten dubbele deur. Het interieur is wat indeling betreft grotendeels gaaf bewaard gebleven en voorzien van diverse kenmerkende vaste interieurelementen en constructieonderdelen. Het voorhuis bestaat uit een woonkamer en een

slaapkamer voorzien van een geprofileerde houten lambrisering en houten schuifluiken achter de vensters van de voorgevel. De woonkamer heeft een groen geschilderde balklaag voorzien van een duivenjagerprofilering en een bedstedenwand waarin de deur naar de gang is opgenomen. Tegen de scheidingswand met de slaapkamer een zwart marmeren schouw met een geprofileerde stucwerk schouwmantel. De slaapkamer is voorzien van een bedstedenwand met deuren naar de gang en de zoldertrap, alsmede een kast met een schuine vloerafwerking boven de keldertrap, voorzien van eenvoudige treden. De grenenhouten gebintconstructie van het achterhuis bestaat niet uit dekbalkgebinten met overstekken, zoals gebruikelijk is bij het oudere voerdeeltype, maar uit langsgebinten met daaroverheen zolderbalken die tevens op de dragende zijmuren rusten. De kap heeft grenen schaarspanten met kreupele stijlen en een overkepte balk, waarbij de kreupele stijlen geheel verticaal de spantbenen ondersteunen. Het achterhuis is zes gebintvakken diep, waarvan het voorste gebintvak als gang bij het voorhuis is getrokken en een entree heeft in de rechter zijgevel. De gedeelten van de langsgebintbalken in de gang zijn voorzien van vellingkanten. De deur naar de woonkamer is voorzien van geslepen glas-in-lood. Het achterhuis heeft de kenmerkende driedeling, met een voerdeel in de middenbeuk en de stalruimten (met grupstal) in de beide zijbeuken. Midden op de deel een gemetselde ovale voerbak verbonden met goten in de stalvloer naar gemetselde voergoten. De koestaken bevestigd aan de stalliggerdrager zijn grotendeels nog origineel. Het zomerhuis heeft een woonkamer waarachter een woonkeuken, die toegang geeft tot het bedrijfsgebouw dat bestaat uit een voormalige wagenberging en een voormalige paardenstal. De woonkamer is onder meer voorzien van een geprofileerde kastwand, lambrisering en houten schuifluiken bij de vensters van de voorgevel. In de keuken onder meer een rond gemetseld en rood geschilderd waterfornuis, een geprofileerde houten schouw met een vast kastje en een aanrecht met houtkast. De vierroeden hooiberg heeft een bedekking van golfplaten met daaronder een rieten spreilaag. De kleine schuur links op het achtererf heeft een zadeldak met pannen en gevels opgebouwd uit liggende houten delen.

Waardering

Boerderij 'Anthoniushoeve' met zomerhuis uit 1889, met bijbehorende hooiberg en schuur, is van algemeen belang vanwege cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde alsmede situeringswaarde als goed voorbeeld van een laat negentiende-eeuwse T-boerderij van het voerdeeltype, die bijzonder is vanwege de gaafheid in hoofdvorm, draagconstructie en detaillering en diverse gaaf bewaarde interieurelementen en constructieonderdelen kent. De cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde is met name gelegen in de combinatie met de naastgelegen Sophiahoeve, die vergelijkbaar is maar in constructie en detaillering zeer karakteristieke verschillen vertoont, die onder meer voortkomen uit verschillen in bouwtijd. Tezamen leveren de boerderijen een belangrijke bijdrage aan de kennis van de bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis van de Nederlandse boerderij in de late negentiende eeuw. Naast deze ensemblewaarde is er sprake van een bijzondere situeringswaarde vanwege de ligging aan de hoofdstraat in Duivendrecht waar de boerderij in samenhang met het erf en de Sophia's hoeve (A) (A) (A) van de laatste gebouwde herinneringen vormt aan het tot in de twintigste eeuw nog overwegend agrarische gebied in de directe omgeving van Amsterdam. Dit historische beeld wordt benadrukt door het grote contrast met de sterk verstedelijkte omgeving.

