Vragen Art. 47 RvO	DorpsBelang	Gemeente Landsmeer

Naam vragensteller(s):	Debby Mulder-Damme
Onderwerp:	Noordeinde 131 ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen
Beantwoording:	Schriftelijk graag voor de commissie van 18 april
Datum indiening bij griffie:	16-04-2024
Nummer aanvraag:	Invullen door griffie
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	Invullen door griffie

Vragen

Noordeinde 131: Op een grote kavel staat een vrijstaande houten groene woning uit eind 16e eeuw, met een opkamer die intact was. Helaas geen monument, wel Landsmeers erfgoed. Tijdens de behandeling van dit agendapunt staat er op dit moment een zo goed als nieuw opgetrokken woning in de kleur gebroken wit/grijs, zoals wij het niet herkennen, met aanpassingen aan de voorgevel. Er staat een groot nieuw gebouw pal achter. Het dak van riet, is niet teruggebracht.
Wat voor ons ligt is de gunning van een 2e woning. Als we het 2e gebouw achter de oorspronkelijke woning meerekenen dan praten we eigenlijk over gunning van een 3e woning.



Zuidwestzijde



Smuiger



Interieur met korbelen

Adres	Noordeinde 131-133	
Omschrijving	Houten woonhuis	
Bouwjaar	1700 (BAG)	
I	Cultuurhistorische waarde	3
II	Architectuurhistorische waarde	3
III	Stedenbouwkundige/Landschappelijke waarde	3
IV	Gaafheid/Herkenbaarheid	3
V	Zeldzaamheidswaarde	3
totaal		15
Status	Uitgeschreven Provinciaal Monument potentieel Gemeentelijk monument	

Redengevende omschrijving Provincie Noord-Holland zonder datum

Beschrijving/opmerkingen:

Een eind 16de-eeuwse houten woning op rechthoekige plattegrond, waarvan de vorm bepaald wordt door de houten spantjukken met korbelen.
Het huis is bekleed met groen geschilderde gepotdekselde delen.
In het pannendakvlak is het jaartal (1822) opgenomen waarin de rieten kap vervangen is door antracietkleurige pannen. Het interieur bevat een intact gebleven opkamer en een smuiger met 18de-eeuwse betegeling met kunsthistorische waarde.
Het woonhuis is van cultuurhistorische waarde als element uit de geschiedenis van het wonen in Waterland. Het monument is daarvan, mede door het gaaf bewaard gebleven houtskelet, het interieur met de smuiger, en de opkamer van hoge architectuurhistorische waarde.
Door de ligging en zichtbaarheid in de lintbebouwing is het woonhuis ook van stedenbouwkundige/landschappelijke waarde.

De nieuwe woning is fraai om te zien en een pareltje voor het dorp. Echter zitten er wel enkele kanttekeningen aan. Het is niet meer origineel en het geld van de 2e woning, heeft het huis en het

interieur van de opkamer niet kunnen redden. **Wat uiteraard wel de bedoeling was van de planologische ruimte**. Van binnen kende het huis vele detailleringen maar ook de ligging, verscholen tussen weelderige bloemen en bomen, was bijzonder. Dat dreigt met deze aanvraag verloren te gaan. De vraag is, schiet de planologische ruimte haar doel niet voorbij?

Omdat het Bestuur van Landsmeer en ook de meerderheid van de raad al vele jaren niets om haar monumenten geeft, is de monumentencommissie na vele jaren tomeloze inzet, gefrustreerd en boos opgestapt.
Wij hebben daarom naar ons weten geen monumentencommissie, die door de raad erkenning krijgt.
Wel is er gelukkig een lijst met erfgoed!
https://www.landsmeer.nl/wonen,werken_en_leven/bouwen_en_verbouwen/monumenten/
file:///C:/Users/Damme%20Kunststoffen/Downloads/Inventarisatie%20erfgoed%20Landsmeer%20%20januari%202023.pdf
De commissie ziet het vervolg als volgt: • De lijst van gemeentelijke monumenten wordt aangevuld. • Binnen het monumentenbeleid in Landsmeer ***komt meer aandacht voor onderhoud, waardoor ingrijpende herbouw en nieuwbouw veel minder vaak nodig zal zijn****. De gemeente zou hieraan een* ***(financiële****) bijdrage moeten leveren.*

*De Monumentencommissie gaat er van uit dat zij met deze "****Inventarisatie Erfgoed*** *in de gemeente Landsmeer" voor de gemeente en voor Landsmeerders een inspirerend en goed bruikbaar document heeft afgeleverd. Zij spreekt de hoop uit dat voor al het beschreven erfgoed de gemeente het initiatief zal nemen het voorbestaan ervan zal garanderen. De Monumentencommissie van de gemeente Landsmeer,* ***juni 2020 Leen Eelman (voorzitter)***

Het is ontzettend jammer dat wij niet worden bijgepraat en voorgelicht door onze monumentencommissie! Wat vinden zij van het resultaat? Wat vinden zij van de veranderingen? Mogen we het monument noemen. Zij hebben er verstand van en hebben daar een visie over. Die hadden wij graag meegekregen, nu we zo'n groot bedrag meebetalen. Een gemiste kans!

Voor DorpsBelang is het resultaat van de nieuwbouw onduidelijk en de afspraken ondoorzichtig.
Bij begroting, laat de wethouder het, om geld te vragen om op die manier monumenten beter te beschermen, maar geeft wel **vrij spel** wat betreft de extra planologische ruimte.
Volgens ons staat er in de overeenkomst dat het huis met opkamer bewaard **moet** blijven in ruil voor een 2e woning. De woning is in die vorm niet bewaard gebleven en waar de grote aanbouw achter het erfgoed vandaan komt…wij hebben geen idee!

Wat hadden wij ons wel voorgesteld? Dat het schattige kleine huisje gerestaureerd zou worden en misschien gebruikt als kangoeroewoning of een B&B (toerisme) en een nieuwe woning van ongeveer hetzelfde formaat. Dit als tegemoetkoming zodat wij het schattige huisje met al het groen erom heen, voor het nageslacht kunnen bewaren. Echter ligt hier nu toch wel een andere plan. Men heeft het over monument? En over monumentale status. Die snappen we even niet. De overeenkomst roept vele vragen op.

Noordeinde 131 is geen monument.

Vraag 1
Waarom wordt er zo'n grote 2e woning vergunt? (zie verkoopprijs van alleen de kavel)
Vraag 2
Hoe is het bestuur tot uiteindelijk deze m2 aan totale woningbouw gekomen?
Vraag 3
Wat is de berekening/formule geweest om tot de totale extra m2 bouwgrond van het perceel te komen, wat resulteert in de nodige opbrengst? Zie onderaan de laatste pagina?
Vraag 4
a) U stelt dat de oorspronkelijke woning van Noordeinde 131 geen provinciaal monument meer

is, kunt u de zin * hieronder uitleggen?
***Er wordt medewerking gevraagd voor een 2e woning aangewezen als Provinciaal monument.**

b) De 2e woning is een nieuw ontwerp, krijgt deze ook een *provinciale monumenten status?

Vraag 5
****Is er voor sloop van gedeelte van dit 'monument' een vergunning aangevraagd?

Heb ik een vergunning nodig voor verbouwing of restauratie van een beschermd monument? Voor verbouwing of restauratie van uw monument heeft u meestal een omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld voor **sloopwerk, een nieuwe uitbouw, het opnieuw voegen van een hele gevel of de vervanging van historisch glas in een raam.

Vraag 6
Is er voor het huis en ***bijgebouw een omgevingsvergunning/of ander soort vergunning aangevraagd? Zo ja welke? Zo nee waarom niet?

***In geval van een monument is voor de bouw of verbouwing van alle bijgebouwen een vergunning nodig. Een bijbehorend bouwwerk bij een monument kan dus nooit vergunningvrij worden gebouwd. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor een dakkapel op het voordakvlak.

Vraag 7
a) Is er een bouwrapport waarin staat dat de woning in de oude staat niet meer gered kon worden?
b) De opkamer was een belangrijk element komt deze terug? Zo nee waarom niet?
c) De Smuiger is wel blijven staan, is deze nog precies in de oude staat? Zo nee waarom niet?

Vraag 8
a)Wat is een monumentale status? Waarom noemt u Noordeinde 131 zo? DorpsBelang kan de term op internet niet vinden, waarom gebruikt de gemeente deze term?
b)Wat wordt ermee bedoeld en heeft het een wettelijke status? Kunt u ons de link sturen?
c)Wat is monumenten status?
d)Welke status past bij Noordeinde 131? Welke status krijgt het officieel?
e)Wat is het verschil tussen monumentale status en monumentenstatus? En wat is een monument?

Vraag 9
Wat is het verschil tussen een replica en de bouw van Noordeinde 113? Waarom is het geen Replica (uitgezonderd de originele Smuiger)

Vraag 10
Kan de gemeente een nieuw huis (en het 2e huis) aan Noordeinde 131 tot monument verklaren?

****Bij het onderzoek naar de monumentwaardigheid van een pand hoort het maken van een zogenaamde redengevende beschrijving en een waardering waarin staat wat waardevol is en waarom. De waardebepalingen vormen een leidraad bij de toetsing van plannen in geval van verbouw of restauratie

Vraag 11
Volgens DorpsBelang valt Noordeinde 131 niet (meer) onder een monument. Klopt dit?
Zo ja wordt er dan niet ten onrechte een 2e huis gebouwd? Zie uw eigen overeenkomst voor dit adres (overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet-regelgeving en/of partijen etc)

Vraag 12
Naar ons idee klopt de anterieure overeenkomst niet meer, is dit juist? Wij denken namelijkdat er een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten moet worden omdat de terminologie van monument niet (meer) correct is, klopt dit?

Vraag 13
Waarom was de oorspronkelijke woning geen provinciaal monument meer? Graag de motivering van de Provincie bijvoegen.

Bij het onderzoek naar de monumentwaardigheid van een pand hoort het maken van een zogenaamde redengevende beschrijving en een waardering waarin staat wat waardevol is en waarom. De waardebepalingen vormen een leidraad bij de toetsing van plannen in geval van verbouw of restauratie****

Vraag 14
Is er voor huisnummer 131 een **** redengevende beschrijving en een waardering waarinstaat wat waardevol is en waarom? Zodat wij de aanvraag op waarde kunnen schatten.

Vraag 15
Wat betekent het begrip monumentale aanwijzing?

Vraag 16
Is de titel voor Noordeinde 131: ‘gemeentelijke aanwijzing’ reeds vastgesteld voor het beginvan de restauratie? Graag de datum van aanwijzing vermelden.

Vraag 17
Mag deze term nog gebruikt worden bij grotendeels nieuwbouw?

Vraag 18
*****De wethouder vergeleek restauratie *Noordeinde* 124-126 (Evers) met deze restauratie. DorpsBelang vindt de vergelijking mank gaan. De reden is dat hier gesproken wordt van een monument en daarom planologische ruimte krijgt. Stadsherstel heeft de gehele restauratie zelf moeten bekostigd en de gemeente Landsmeer heeft geen compensatie gegeven als het gaat om extra woningbouw mogelijkheden. Tegenovergestelde is waar, stadsherstel mocht zelfs geen compensatie voor het aantal parkeerplaatsen. Daar heeft Stadsherstel echt moeten puzzelen en kwamen de parkeerplaatsen aan de voorkant van de straat, iets wat Stadsherstel ontzettend

jammer vond.
Een andere grote restauratie is Dorpsstraat 43. Ook zij hebben hun eigen restauratie betaald! Krijgen deze mensen alsnog compensatie? Denk aan het Grote Huis en Boerderij Baarspul, kunnen zij zich beroepen op het gelijkheidsbeginsel? Zo nee waarom niet?

Vraag 19
*****Iedereen die nu een monument heeft die niet als monument staat vermeld, krijgen deze planologische compensaties? Zo niet waarom niet? En hoe vergelijkt u bepaalde zaken, visie?

Vraag 20
November 2016 stond het woonhuis met waardevolle detaillering er nog, toen werd de deal gesloten en de eis gesteld dat de woning als monument aangewezen zou moeten worden. Is er bij instanties navraag gedaan of na 'de sloop' en herbouw Noordeinde 131, de term monument nog gebruikt mag worden, gelet op de monumentwaardigheid? Een monument is minimaal 50 jaar oud en moet bepaalde kenmerken hebben.

Vraag 21
Ondertekening van de intentieovereenkomst heeft plaats gevonden in oktober 2023. Men praat nu over herontwikkeling. Is de aanvraag door de nieuwbouw ipv de originele woning, gewijzigd/aangepast? Is de term herontwikkeling eerder gebruikt? Zo ja, is dat niet vreemd want er is toch geen sprake van herontwikkeling, als we over *restaureren praten*?

Vraag 22
Welke aanvragen zijn er voor dit perceel gedaan en afgerond? Welke lopen er nog? En welke zijn vergunningsvrij?

Vraag 23
Was er vanaf het begin (2016) al sprake van deze grote van aanbouw (achter de originele woning)? Was deze vanaf het begin gepland? Is dit geen 2e woning?

Vraag 24
Elke aanvrager mag een bepaald aantal m2 van bestemming tuinen bebouwen, is dit 50%?
Is het volume van de aanbouw en woning Noordeinde 131, berekent over het gehele perceel? Dus nog voordat het bouwvlak van de 2e woning werd aangevraagd? Zo ja, klopt het aantal m2 wat in eerste instantie was afgesproken nog? Komt er geen overschrijding door de 3e bouwvlak? Graag willen we de totale m2 aan bebouwing weten en m2 van het perceel ontvangen.

Vraag 25
Telt parkeren van ca 4 auto's en bezoekers ook mee als bebouwing en als verharding ?

Vraag 26
Bent u het met DorpsBelang eens dat de monumentencommissie in 2013 het over iets anders Heeft gehad dan waar we nu over praten? Is er een monumentencommissielid / inspecteur /handhaving aanwezig geweest? Zo ja wat waren/zijn de gevolgen?
Woning van eind 1600, welke waarde maakt het nu nog steeds tot een monument? (als het 50 jaar wordt erkent) en is dit omschreven?

Vraag 27
Is de bouw van de woning afgerond? Is er goedkeuring voor monumenten afgegeven? Zodat de aanvraag 2e woning (3e bouwkavel) afgegeven kan worden? Heeft dit een inspecteur gedaan?

Vraag 28
Is er een bouwaanvraag voor de aanbouw gedaan of is deze vergunningsvrij?

(Gemeente Landsmeer heeft al jaren geleden gekozen om geen officiële monumentenlijst te hanteren en panden niet als gemeentelijke monumenten te bestempelen. Eigenaren van woningen met een cultuurhistorische waarde, mogen zelf beoordelen wat zij met de woning willen doen, het is gebaseerd op vrijwilligheid.)

Er wordt gezegd dat er geen geld is om te ondersteunen, de enige mogelijkheid is **planologische compensatie*****.

Vraag 29
Omdat we hier praten over vrijwilligheid is onze vraag of de aanvrager Noordeinde 131 **zelf al** een monumenten status heeft aangevraagd? Zo niet moet dit niet eerder dan goedkeuring 2e woning?

Vraag 30
Wij zien in de anterieure overeenkomst de omschrijving staan dat er een monumentale status opgelegd is, is de tekst niet achterhaald ivm sloop en herbouw. Er is dus al veel gewijzigd, alleen al de aanbouw. Klopt het raadsvoorstel nog wel en kan het wel opgelegd worden als wij in hetzelfde stuk schrijven op vrijwillige basis te handelen? Is dit niet tegenstijdig? Haalt u hier monumenten en monumentale status niet door elkaar? Monumentale status is geen officiële status

Vraag 31
Nooreinde 131 lijkt bijna in zijn geheel nieuw opgebouwd, veel van de authentieke onderdelen Zijn verloren gegaan. Op de 'schouw' na. Spreek je hier dan nog steeds van een monument?

Vraag 32
Ook als het geen officieel monument was hoe kan het nu dat wel een monument worden?

Vraag 33
Alle panden in de van Beekstraat Kistenmakerseiland zijn origineel nagebouwd , zijn dit nu ook monumenten? Zo niet waarom niet? Wat is het verschil met hier?

Vraag 34
Er dient vooruit aan deze aanvraag: Noordeinde 131 ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen, een vooruitbetaling plaats te vinden van €10.000 en bij te laat betalen €30.000 is deze reeds voldaan? Zo niet waarom niet?

Vraag 35
Flora en Fauna onderzoek is dit met of zonder extra bebouwing en parkeerplaatsen gedaan?

Vraag 36
Personenauto's aan de voorzijde geeft geen monumentale uitstraling. Zoals eerder opgemerkt is de tuin een onderdeel van het 'monument'. De auto's in het zicht geeft een verrommeling van het perceel en het Lint, iets wat de welstand en de provincie willen voorkomen. De visie is juist beschermen van de historische waarde van Het Lint.
Het wordt veroorzaakt door een te grote *bouwvolume op een te krappe kavel toe te staan.*
Waarom heeft de gemeente hiervoor gekozen?

Vraag 37

Kan de architect alsnog parkeerplaatsen naast het huis of in ieder geval uit het zicht tekenen? Is de wil er om extra waarde toe te kennen aan flora en fauna dan nu het geval is? Het gaat bij dit ‘monument’ vooral ook om het totaalplaatje. Vindt u dat het gelukt is met parkeerplaatsen in de voortuin en een stuk minder groen dan de originele situatie?

Vraag 38

Bij dit plan is de gemeente indirect een mede-financierder. Is dit geen ongemakkelijke rol? Brengt het de onafhankelijkheid van de gemeente niet in het geding? En welk precedent schept het voor de toekomst? Uniek perceel is niet genoeg om te verantwoorden dat wij als raad voor €800.000 extra inkomsten hebben gezorgd. Ziet u dit anders, dan graag hoe u dit ziet?






Google
© Google









Noordeinde 133

1121 AK Landsmeer

€ 795.011 k.k.

Wat worden mijn maandlasten?

Nieuwbouwprijs enkel voor de kavel. Betaald de gemeente indirect mee aan de woning van de initiatiefnemers?

Antwoord college

Datum beantwoording: dd-mm-jjjj (= datum b&w-vergadering, invullen door steller)

Herhaal de vraag (in cursief) en geef daarna het antwoord (niet cursief).

(Sla het document op als: <B1 antwoord bw + bestaande documentnaam>)