

Voorstel aan college van burgemeester en wethouders van Landsmeer



Status:	Openbaar
Documentkenmerk:	
Vergadering B&W:	3 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Team:	Fysiek beleid en projecten
Ambtenaar:	E. Bout
Overleg gehad met:	S. Melk en K. Chong
In de raad:	Ter informatie, via bijgevoegde raadsinformatiebrief
Onderwerp:	Intentieovereenkomst in het kader van de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131
Voorgesteld besluit:	1. In te stemmen met het afsluiten van een intentieovereenkomst in verband met de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131; 2. De burgemeester namens het college de intentieovereenkomst te laten ondertekenen; 3. In te stemmen met de inhoud van bijgaande raadsinformatiebrief en deze te doen toekomen aan de gemeenteraad.

Bestuurlijke samenvatting

Er wordt voorgesteld een intentieovereenkomst af te sluiten met de eigenaren van het perceel Noordeinde 131. De intentieovereenkomst heeft betrekking op het creëren van extra bouwmogelijkheden op het perceel Noordeinde 131 (bouwen van een extra woning) in ruil voor een monumentale aanwijzing van de bestaande woning. De gemeente Landsmeer vindt het belangrijk dat deze woning behouden blijft, omdat de woning op het perceel Noordeinde 131 één van de oudste woonhuizen van Landsmeer is. De woning vertegenwoordigt hiermee een hoge cultuurhistorische waarde.

Aanleiding, kaders en doelstellingen/beoogd resultaat

Aanleiding

Het gaat hier om het afsluiten van een intentieovereenkomst (**bijlage 1**) in verband met de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131. Op het perceel Noordeinde 131 staat één van de oudste woningen van Landsmeer, dat door zijn gaafheid een hoge monumentale- en cultuurhistorische waarde heeft. De gemeente vindt het belangrijk dat deze woning behouden blijft. Daarom wordt een intentieovereenkomst met de eigenaren van het perceel afgesloten om hen te bewegen een monumentale status voor de woning aan te vragen. In ruil daarvoor wordt door de gemeente medewerking verleent aan een planologische compensatie, in de vorm van het realiseren van een extra woning op het perceel Noordeinde 131.

Kaders

- Bestemmingsplan "Het Lint 2015"
- Burgerlijk wetboek
- Monumentenbeleid gemeente Landsmeer

Doelstelling/beoogd resultaat

Het sluiten van de intentieovereenkomst met initiatiefnemers om de herontwikkeling van Noordeinde 131 mogelijk te maken en in te stemmen met de inhoud van bijgaande raadsinformatiebrief en deze te doen toekomen aan de gemeenteraad.

Argumenten en afwegingen

Historie

Tot eind 2013 was de woning op het perceel Noordeinde 131 aangewezen als provinciaal monument. Door beleidswijzigingen bij de provincie Noord-Holland is de woning daarna uitgeschreven als provinciaal monument. Sindsdien heeft de woning geen monumentaal beschermde status meer. Vanaf het moment van uitschrijving is de gemeente, samen met de toenmalige eigenaar en de monumentencommissie in gesprek gegaan over een aanwijzing als gemeentelijk monument. Dit was en is belangrijk omdat de woning op het perceel Noordeinde 131 één van de oudste woonhuizen in Landsmeer is. De woning vertegenwoordigt hiermee een hoge cultuurhistorische waarde.

Het monumentenbeleid in Landsmeer is gebaseerd op vrijwilligheid. Als de eigenaar van een pand in aanmerking wil komen voor aanwijzing als gemeentelijke monumentenstatus, moet hij of zij deze zelf aanvragen. De gemeente wijst geen monumenten aan. Er zijn vanuit de gemeente geen financiële middelen om eigenaren te ondersteunen in het onderhoud van het monument. De enige mogelijkheid om eigenaren iets te bieden is planologische compensatie. In het kort houdt dit in dat eigenaren die een monumentale status van hun onroerend goed aanvragen, meer planologische-/bouwmogelijkheden krijgen dan anderen die niet over een monumentale status beschikken.

Vanwege bovenstaande is er op 8 november 2016 door het college een besluit genomen om:

- medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131, onder de voorwaarde dat de bestaande woning als monument wordt aangewezen;
- met de eigenaar van het perceel Noordeinde 131 een intentieovereenkomst te sluiten i.v.m. de herontwikkeling van het perceel.

Het perceel Noordeinde 131 is inmiddels van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar wenst het ingezette traject voort te zetten, daarom ligt de intentieovereenkomst ter besluit vorming voor.

Bestemmingsplan

Het perceel Noordeinde 131 ligt binnen het bestemmingsplan "Het Lint 2015" en heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen-3' en de dubbelbestemming 'Archeologie'. De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, waarbij geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het realiseren van een 2^e woning is in strijd met het bestemmingsplan en om hieraan medewerking te verlenen moet er van het bestemmingsplan "Het Lint 2015" worden afgeweken of een nieuw (postzegel) bestemmingsplan worden vastgesteld. Voordat een dergelijke procedure wordt opgestart moet een anterieure overeenkomst worden afgesloten om afspraken te maken over het betalen van plankosten etc.

Verder is het van belang om in een anterieure overeenkomst(bijlage) vast te leggen dat de omgevingsvergunning voor het realiseren van een 2^e woning pas kan worden verleend als de bestaande woning een monumentale status heeft.

Als de bestaande woning een monumentale status krijgt is het niet mogelijk om de eigenaar toestemming te verlenen om deze te slopen en een andere woning te realiseren. Op deze wijze kan worden gegarandeerd dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning behouden blijft. D

Precedentwerking

De woning op het perceel Noordeinde 131 is één van de oudste woonhuizen van Landsmeer (volgens de kadastrale minuut is de woning rond 1830 opgericht) en heeft door zijn gaafheid een zeer hoge monumentale-cultuurhistorische waarde. Er wordt nu een uitzondering gemaakt door een planologische procedure op te starten voor een 2^e woning, als de bestaande woning een monumentale status krijgt. In Landsmeer staan nauwelijks dergelijke oude cultuurhistorisch waardevolle woningen en daarom is er van precedentwerking vrijwel geen sprake. Het is goed om uit te leggen waarom juist voor het verkrijgen van een monumentale status van deze woning een uitzondering wordt gemaakt en daarbij een extra woning toe te staan.

Welstand

Al op 14 januari 2021 hebben de huidige eigenaren van het perceel Noordeinde 131 hun plannen aan de welstandscommissie voorgelegd en met hen besproken. Het gaat daarbij om het plan voor het realiseren van een nieuwe woning naast het aan te wijzen monument en de verbouwing daarvan. De commissie adviseert in beginsel positief over de te realiseren nieuwe woning en het verbouwen van het monument. De commissie is positief over het concept voor de uitbreiding waardoor er een subtiel contrast ontstaat tussen het monument

en de aanbouw. Hoewel het pand officieel nog geen status heeft beschouwt de commissie het wel als dusdanig. Het positieve advies is van de welstand is ook terug te lezen in het jaarverslag van de welstands- en monumentencommissie (**Bijlage 2, blz. 17**).

Het voorlopig ontwerp (**bijlage 3**) dat een gevolg is van de besprekingen met de monumentencommissie is opgesteld door Hooyschuur architecten & adviseurs. In de te volgen planologische procedure zal het plan naar verwachting een positief advies krijgen van de welstandscommissie.

Advies

Geadviseerd wordt om met de initiatiefnemers een intentieovereenkomst te sluiten waarin afspraken worden gemaakt over het aanvragen van de monumentale status voor de woning op het perceel Noordeinde 131. Na het sluiten van deze overeenkomst dient door initiatiefnemers de aanvraag voor de monumentale status te worden ingediend alsmede de planologische procedure worden opgestart. Als voorbereiding op de procedure wordt naast deze intentieovereenkomst ook een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst ziet toe op de uitvoer van taken en verantwoordelijkheden gedurende het planologische traject.

Gevolgen en risico's

Financieel	ja
Inkoop	Nee
Juridisch	Nee
Rechtmatigheid	Nee
Privacy en informatie(beveiliging)	Nee
Personeel en organisatie	Nee
Duurzaamheid	Nee
Communicatie / participatie	ja

Toelichtingen op gevolgen en risico's

Toelichting op de financiële gevolgen en risico's

In de af te sluiten overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure.

Toelichting op juridische gevolgen en risico's

n.v.t.

Toelichting op communicatie en/of participatie, gevolgen en risico's

In de krant zal mededeling worden gedaan dat de overeenkomst is afgesloten en deze zal ter inzage worden gelegd. In het kader van de planologische procedure krijgt een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen en beroep in te stellen.

Vanwege het monumentale belang in deze dient de gemeenteraad hiervan op de hoogte te worden gesteld middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 4**).

Proces

Publicatie vastgestelde beleidsdocumenten (verordeningen, beleidsregels etc.)	Nee
Afgestemd met portefeuillehouder	

Te publiceren documenten

Niet van toepassing

Toelichting overleg portefeuillehouder

Bijlagen

B1. Intentieovereenkomst

B2. Welstands- en Monumentencommissie Landsmeer Jaarverslag 2022

B3. Voorlopig ontwerp Noordeinde 131

B4. Raadsinformatiebrief

ONTWERPBESLUIT