



Nota van B&W

Onderwerp Weigeren verzoek intrekken status gemeentelijk monument van Boerderij Peking

Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk
Collegevergadering 30 oktober 2012
Inlichtingen Lidia Ferrari (6792)
Registratienummer 2012.0061269

1. Inleiding

De eigenaar van Boerderij Peking, Hoofdweg 440 te Hoofddorp, heeft een verzoek ingediend om de status van gemeentelijk monument in te trekken voor dit pand. Voordat wij hier een besluit over nemen, is er op basis van de Erfgoedverordening advies gevraagd bij de Erfgoedcommissie.

2. Context

De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de status gemeentelijk monument in te trekken op basis van de onderstaande argumenten:

- De beschreven sterke beeldbepalende karakteristieke schuur is recent door een brand verwoest.
- Door de brand heeft de boerderij ook forse schade opgelopen aan het metselwerk.
- In 2010 is een ander bijgebouw (stal) door een storm verwoest en onherstelbaar beschadigd.
- De geschulpte windveren en goothoek- en geveltopversieringen waren al niet meer aanwezig toen het pand (meer dan vijftien jaar geleden) werd aangekocht.

Op basis van de bovenstaande redenen kunnen wij geen medewerking verlenen aan het verzoek om de status gemeentelijk monument in te trekken. Dit is gebaseerd op de volgende argumenten:

2.1. Redengevende omschrijving

In de redengevende omschrijving staat beschreven welke redenen hebben geleid tot de aanwijzing als monument. De volgende aspecten zijn hierin opgenomen voor Boerderij Peking (1868):

“Eenvoudige boerderij van het langhuistype met grote houten schuur met een karakteristieke vorm. Woongebouw gemetseld in rode steen in kruisverband. Zadeldak-woonhuisgedeelte gedekt met blauw gesmoorde kruispannen, achterhuis gedekt met riet. De voorgevel heeft geschulpte windveren en goothoek- en geveltopversieringen. De schuur heeft geteerde gepotdekselde wanden en is gedekt met golfplaten (asbest-cement en ijzer).”

“Deze eenvoudige boerderij met karakteristieke schuur is sterk beeldbepalend voor dit deel van de Hoofdvaart. De schuur is vermoedelijk enige decennia jonger dan de boerderij en typeert de ontwikkeling van veeteelt- naar akkerbouwbedrijf.”

Het woongebouw, de schuur en voorgevel met geschulpte windveren en goothoek en geveltopversieringen zijn opgenomen in de redengevende omschrijving. Zowel de schuur als de geschulpte windveren en goothoek- en geveltopversieringen zijn al verloren gegaan. Dit is echter geen reden om de status gemeentelijk monument van het woongebouw in te trekken. Het woongebouw staat er nog en kan behouden blijven. Dit pand heeft een beeldbepalende toegevoegde waarde voor onze gemeente. Het woongebouw is weliswaar beschadigd door de brand, maar middels restauratie kan dit zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Wij zijn als gemeente van mening dat een belangrijk gedeelte van ons cultureel erfgoed bestaat uit het verhaal van de gehele ontwikkeling van Haarlemmermeer vanaf 1852 tot heden. De belangrijkste elementen die het ontstaan en daarna de verdere ontwikkeling van de Haarlemmermeerpolder markeren, beschouwt de gemeente dan ook als onderdeel van het Haarlemmermeerse cultureel erfgoed. Boerderij Peking is hier een onderdeel van en daarom een toegevoegde waarde voor onze gemeente.

2.2. Welstandsnota

In de Welstandsnota (pagina 19) is opgenomen dat dit beleid betrekking heeft op:

- “het ruimtelijk raamwerk voor de Haarlemmermeer: de lange lijnen door de polder, zoals de polderwegen en de Hoofdvaart;
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van woonwijken, bedrijventerreinen en luchthaven, zoals de randen langs de polderwegen en andere wegen;
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de drie stoomgemalen en de bruggen van Calatrava;
- Voor de vijf grootste kernen Hoofddorp, Nieuw Vennep, Vijfhuizen, Zwanenburg, Badhoevedorp en Rijsenhout geldt dat binnen de bebouwde kommen weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten wordt gehanteerd.”

Boerderij Peking sluit met name binnen het eerste en derde bovenstaande punt. Deze boerderij is bijzondere bebouwing die langs de Hoofdweg ligt en daarmee dus langs de typerende lange lijnen van de Hoofdvaart valt.

2.3. Omgevingsvergunning

Door de status gemeentelijk monument te handhaven, zorgen wij dat het woongebouw van boerderij Peking behouden wordt doordat er op basis van artikel 10

“Instandhoudingbepaling” van de Erfgoedverordening het onderstaande geldt:

1. Het is verboden een gemeentelijk monument of gemeentelijk stads- of dorpsgezicht, als bedoeld in artikel 1, onder a. en onder d. te beschadigen of te vernielen.
2. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag:
 - a. een gemeentelijk monument of gemeentelijk stads- of dorpsgezicht, als bedoeld in artikel 1, onder a. en onder d. af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b. een gemeentelijk monument of gemeentelijk stads- of dorpsgezicht, als bedoeld in artikel 1, onder a. en onder d. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;

Wanneer het woongebouw van boerderij Peking gerestaureerd wordt, dient hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd te worden. Op grond van artikel 12 van de Erfgoedverordening wordt advies gevraagd aan de Erfgoedcommissie of de aanvraag voor omgevingsvergunning in lijn is met de monumentale status, waardoor deze status zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

2.4. Regulier onderhoud

Het reguliere onderhoud heeft al eerder gebreken getoond. Zo was er in 2009 al sprake van de slechte staat waarin dit pand verkeerde. Zoals we ook hebben opgenomen in onze Erfgoednota, willen we monumenteneigenaren stimuleren om hun object goed te onderhouden en bieden de mogelijkheid om bij te dragen in de restauratie op basis van de Subsidieverordening restauratie gemeentelijke monumenten in Haarlemmermeer 2004. Boerderij Peking bezit, ondanks de schade die is ontstaan, zijn monumentale status nog. Als we nu medewerking verlenen aan het intrekken van de status gemeentelijk monument, kan dit een precedentwerking hebben.

Op 19 april 2011 hebben we een brief gestuurd naar de eigenaar van Boerderij Peking waarin wij hebben aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor de restauratie van het pand. Deze brief is toentertijd gestuurd nadat de eigenaar had aangegeven dat er veel aan de boerderij moest gebeuren en dat hij had aangegeven niet te weten waar hij moest beginnen. Wij hebben aangegeven dat wij het volgende kunnen doen:

- Gezamenlijk een overleg voeren met de monumentenwacht. Deze stichting, verbonden aan de provincie, verzorgt inspecties en kan een bouwkundig rapport opstellen. De kosten zijn beperkt (ongeveer 750 euro) en het rapport geeft duidelijk weer welke ingrepen noodzakelijk zijn voor behoud van de boerderij.
- Aan de hand van het inspectierapport kan Bouwadvies Groot-Holland een restauratieplan opstellen, een goede restauratiearchitect of gespecialiseerde aannemer verzorgen en de restauratie begeleiden. Dit betekent ook dat ze de benodigde vergunningen aanvragen. Al het werk kan uit handen worden genomen. Als gemeente kunnen we vooraf de eigenaar ondersteunen bij het aanvragen van een vrijblijvende offerte bij Bouwadvies Groot-Holland, of bij andere vergelijkbare partijen.
- Indien er wordt overgegaan tot restauratie, kunnen we de plannen met een restauratiesubsidie ondersteunen. Er is een maximaal bedrag van € 50.000,- beschikbaar. In de Subsidieverordening restauratie gemeentelijke monumenten in Haarlemmermeer 2004 zijn de voorwaarden voor deze subsidie opgenomen.

We hebben geen reactie ontvangen op deze brief. Voor zover wij weten is er ook geen andere actie ondernomen.

2.5. Advies erfgoedcommissie

Onze Erfgoedcommissie heeft geadviseerd (15 augustus 2012) om de status gemeentelijk monument niet in te trekken op basis van de volgende argumentatie:

De Erfgoedcommissie betreurt het jarenlange ontberen van het onderhoud aan stenen en houten delen, het verwijderen van beeldbepalende onderdelen van de boerderij zoals boeidelen en houten kap zonder dat daarvoor vergunning werd aangevraagd. Ook betreurt de commissie dat er toentertijd niet gehandhaafd is. De commissie gaat ervan uit dat er geen herbouwplannen zijn voor dit bedrijfsdeel.

Na dit besluit zal er juridisch geïnformeerd worden hoe bij herbouw van de boerderij het houten bouwdeel herbouwd dient te worden. Bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is informatie opgevraagd. De schuur blijkt deel uit te maken van een beschermd complex (namelijk gezamenlijk met de boerderij). Nu de schuur is afgebrand en de boerderij niet, is het niet logisch om de monumentale status in te trekken. Immers bij nieuwbouw van de schuur kan alleen een monumentenvergunning geëist worden als de beschermde status nog in tact is (zie paragraaf 2.3 Omgevingsvergunning).

3. Middelen

Aan het behoud van de status gemeentelijk monument zijn geen directe kosten verbonden. Door deze status te behouden kan de eigenaar een verzoek om subsidie indienen op basis van de Subsidieverordening restauratie gemeentelijke monumenten in Haarlemmermeer 2004.

4. Juridische aspecten

Er staat bezwaar open tegen een besluit om te weigeren de status van gemeentelijk monument in te trekken.

5. In- en externe communicatie


De eigenaar en de erfgoedcommissie zullen van het besluit op de hoogte worden gesteld.

6. Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het verzoek tot intrekking van de status gemeentelijk monument van Boerderij Peking, gelegen aan de Hoofdweg 440 te Hoofddorp, te weigeren;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



mr. A.Th.H. van Dijk

Bijlage(n)

Foto's

Foto 1: oude situatie Boerderij Peking



Foto 2: huidige situatie Boerderij Peking (1)



Foto 3: huidige situatie Boerderij Peking (2)





gemeente
Haarlemmermeer

P.C. van Wijk
Sloterweg 337
1171 VC Badhoevedorp

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster	Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling
Contactpersoon	Lidia Ferrari
Doorkiesnummer	023 567 6792
Uw brief	10 juli 2012
Ons kenmerk	12/43313
Bijlage(n)	Geen
Onderwerp	Weigeren van uw verzoek om de status gemeentelijk monument van Boerderij Peking in te trekken

Verzenddatum

31 OKT. 2012

Geachte heer/mevrouw van Wijk,

Op 11 juli 2012 hebben wij uw verzoek ontvangen om de status van gemeentelijk monument van uw pand Boerderij Peking aan de Hoofdweg 440 te Hoofddorp in te trekken. Op 3 augustus 2012 hebben we u middels een brief op de hoogte gesteld van de procedure die hiermee gepaard gaat.

Besluit

Wij besluiten het verzoek tot intrekking van de status gemeentelijk monument van Boerderij Peking, gelegen aan de Hoofdweg 440 te Hoofddorp, te weigeren;

Motivering

Redengevende omschrijving

In de redengevende omschrijving staat beschreven welke redenen hebben geleid tot de aanwijzing als monument. De volgende aspecten zijn hierin opgenomen voor Boerderij Peking (1868):

“Eenvoudige boerderij van het langhuistype met grote houten schuur met een karakteristieke vorm. Woongebouw gemetseld in rode steen in kruisverband. Zadeldak-woonhuisgedeelte gedekt met blauw gesmoorde kruispannen, achterhuis gedekt met riet. De voorgevel heeft geschulpte windveren en goothoek- en geveltopversieringen. De schuur heeft geteerde gepotdekselde wanden en is gedekt met golfplaten (asbest-cement en ijzer).”

“Deze eenvoudige boerderij met karakteristieke schuur is sterk beeldbepalend voor dit deel van de Hoofdvaart. De schuur is vermoedelijk enige decennia jonger dan de boerderij en typeert de ontwikkeling van veeteelt- naar akkerbouwbedrijf.”



Mixed Sources
Productgroep uit goed beheerde
bossen en andere gecontroleerde
bronnen

Cert.no. SGS-COC-094741
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council

Het woongebouw, de schuur en voorgevel met geschulpte windveren en goothoek- en geveltopversieringen zijn opgenomen in de redengevende omschrijving. Zowel de schuur als de geschulpte windveren en goothoek en geveltopversieringen zijn al verloren gegaan. Het woongebouw staat er nog en kan behouden blijven. Dit pand heeft een beeldbepalende toegevoegde waarde voor onze gemeente. Het woongebouw is weliswaar beschadigd door de brand, maar middels restauratie kan dit zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Voor de mogelijkheden verwijzen we u naar de brief die we op 19 april 2011 naar u hebben gestuurd.

Wij zijn als gemeente van mening dat een belangrijk gedeelte van ons cultureel erfgoed bestaat uit het verhaal van de gehele ontwikkeling van Haarlemmermeer vanaf 1852 tot heden. De belangrijkste elementen die het ontstaan en daarna de verdere ontwikkeling van de Haarlemmermeerpolder markeren, beschouwen we dan ook als onderdeel van het Haarlemmermeerse cultureel erfgoed. Boerderij Peking is hier een onderdeel van en daarom een toegevoegde waarde voor onze gemeente.

Welstandsnota

Het beleid uit de Welstandsnota (pagina 19) heeft betrekking op onder andere:

- "het ruimtelijk raamwerk voor de Haarlemmermeer: de lange lijnen door de polder, zoals de polderwegen en de Hoofdvaart;
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van woonwijken, bedrijventerreinen en luchthaven, zoals de randen langs de polderwegen en andere wegen;
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de drie stoomgemalen en de bruggen van Calatrava;
- voor de vijf grootste kernen Hoofddorp, Nieuw Vennep, Vijfhuizen, Zwanenburg, Badhoevedorp en Rijsenhout geldt dat binnen de bebouwde kommen weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten wordt gehanteerd."

Boerderij Peking sluit met name binnen het eerste en derde bovenstaande punt. Deze boerderij is bijzondere bebouwing die langs de Hoofdweg ligt en daarmee dus langs de typerende lange lijnen van de Hoofdvaart valt.

Advies erfgoedcommissie

Onze Erfgoedcommissie heeft in haar vergadering van 15 augustus 2012 geadviseerd om de status gemeentelijk monument niet in te trekken op basis van de volgende argumentatie: De Erfgoedcommissie betreurt het jarenlange ontberen van het onderhoud aan stenen en houten delen, het verwijderen van beeldbepalende onderdelen van de boerderij zoals boeidelen en houten kap zonder daarvoor vergunning werd aangevraagd. Ook betreurt de commissie dat er niet gehandhaafd is. De commissie gaat ervan uit dat er geen herbouwplannen zijn voor dit bedrijfsdeel.

Er zal juridisch geïnformeerd worden hoe bij herbouw van de boerderij het houten bouwdeel herbouwd dient te worden. Bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is informatie opgevraagd. De schuur blijkt deel uit te maken van een beschermd complex (namelijk gezamenlijk met de boerderij). Nu de schuur is afgebrand en de boerderij niet, is het niet logisch om de monumentale status in te trekken. Immers bij nieuwbouw van de schuur kan alleen een monumentenvergunning geëist worden als de beschermde status nog in tact is.

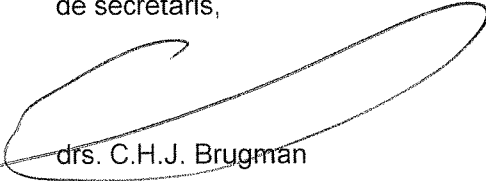
Omgevingsvergunning

Wanneer het woongebouw van boerderij Peking gerestaureerd wordt dient hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd te worden. Op deze manier wordt er bij de restauratie advies gevraagd aan onder andere de Erfgoedcommissie of de aanvraag voor omgevingsvergunning in lijn is met de monumentale status, waardoor deze status zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

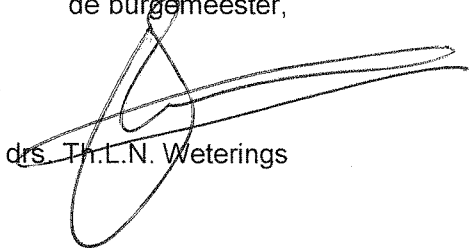
Wij hopen u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

BEZWAAR

Indien u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent kunt u daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient in ieder geval de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de redenen/motivering van het bezwaar te bevatten en dient te zijn ondertekend. U kunt uw bezwaarschrift richten aan het college van de gemeente Haarlemmermeer, ter attentie van cluster Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.