

Noordeinde 82 Volendam

Contra expertise



M&M
D

Noordeinde 82 Volendam

Contra expertise



mei 2023

Inleiding

Noordeinde 82 is aangewezen als beeldbepalend pand (specifieke bouwaanduiding). Op het pand rust de dubbelbestemming Waarde-Edams- Volendams erfgoed (bestemmingsplan Oude Kom 2012).



De specifieke bouwaanduiding is het resultaat van een gemeente brede inventarisatie (2011), als Bijlage 7 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het pand Noordeinde 82 heeft een 'score' van 8 punten, waarover hieronder meer. De bestemmingsomschrijving luidt als volgt:

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Edams-Volendams Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.
- b. De voor 'Waarde - Edams-Volendams Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder 1 t/m 4 genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk': karakteristiek waardevol bouwwerk, met dien verstande dat sprake is van een bouwwerk met een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarde waarvan het exterieur en/of interieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het in Bijlage 7 opgenomen cultuurhistorisch rapport, wordt beschermd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk': beeldbepalend bouwwerk, met dien verstande dat sprake is van een bouwwerk met een gemiddelde cultuurhistorische en/of architectonische waarde en waarvan het exterieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het in bijlage 7 opgenomen cultuurhistorische rapport, wordt beschermd;

3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element': waardevol cultuurhistorisch element, met dien verstande dat sprake is van een object of bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het in bijlage 7 opgenomen cultuurhistorisch rapport, dat wordt beschermd;
4. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied': cultuurhistorisch attentiegebied, met dien verstande dat sprake is van een gebied gekenmerkt door een samenhangende ruimtelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het in bijlage 3 t/m 6, opgenomen cultuurhistorisch rapport en dat wordt beschermd.

Op basis van artikel 2a onder b van de Erfgoedverordening 2018 wordt een beeldbepalend bouwwerk als monument aangemerkt. De kwalificatie 'beeldbepalend' (artikel 1 onder a van de Erfgoedverordening) wordt toegekend als het bouwwerk 8 tot 13 punten scoort volgens het puntensysteem, zoals omschreven in artikel 1 onder o.

In 2018 is het monumentenbeleid geëvalueerd, op grond van het programmaplan 2017-2022 van het College van B&W. Daarin wordt gesteld dat de monumentale elementen binnen de gemeente moeten worden bewaard voor toekomstige generaties, maar ook dat de beoordeling soms niet in de pas lijkt te lopen met de ervaring van bewoners/eigenaren. Van de in totaal 156 aangewezen gemeentelijke monumenten zijn twee met name genoemde panden waarvoor is gebleken, geen groot draagvlak bestaat, een pand aan het Dril en het onderhavige pand Noordeinde 82. In het rapport wordt gesteld dat de raad door voortschrijdend of veranderend inzicht nu een ander standpunt kan innemen. Benoemd wordt in de evaluatie van het gemeentelijk monumentenbeleid dat de raad in heroverweging kan nemen of hier nog steeds de zichtlijn, die door de omringende hogere bebouwing aanzienlijk is aangetast, beschermd dient te worden. Daarbij heeft de raad de keuze welke procedure te volgen.

Vanwege dat gegeven dat de raad erkent dat in de loop van het decennium sprake kan zijn van veranderend of voortschrijdend inzicht, is de eigenaar van Noordeinde 82 de mogelijkheid geboden alsnog een contra expertise op te stellen, conform de methodiek zoals die in Edam-Volendam gehanteerd wordt.

NB: het voortschrijdend inzicht richt zich nadrukkelijk niet op de bulk van de 156 gemeentelijke monumenten, maar op de panden die als grensgeval aangeduid zouden kunnen worden.

2. Methodiek

De gemeente Edam-Volendam zet zich in voor het behoud van het waardevol cultuurhistorisch erfgoed, het beleid te effectueren door middel van het instrumentarium van het bestemmingsplan. Binnen dit instrumentarium is een vijftal gradaties van de mate van bescherming opgenomen.

Deze gradaties zijn:

- Karakteristiek waardevol bouwwerk
- Beeldbepalend bouwwerk
- Stolp
- Waardevol cultuurhistorisch element
- Cultuurhistorisch attentiegebied

De gemeente stelt zich op het standpunt dat niet het volledig cultureel erfgoed met zijn verschillende onderdelen dezelfde bescherming krijgt. Wel krijgen in de Erfgoedverordening alle vijf de 'beschermingsgradaties' het predicaat 'gemeentelijk monument' (brief gemeente, 16 april 2012, U12-02123, voor beeldbepalende bouwwerken Artikel 2 Erfgoedverordening).

De systematiek van waarden/toetsen is gebaseerd op een puntensysteem, vastgelegd in de Erfgoedverordening (artikel 1 onder i) 0-7 lage waarde, 8-13 gemiddelde waarde (beeldbepalend) en 14-20 hoge waarde.

Het puntensysteem zoals omschreven in de Erfgoedverordening kent 14 regels op basis waarvan punten verdiend kunnen worden. Voorafgaand zijn 6 regels met kadastrale gegevens en andere administratieve zaken. Per regel kan in de meeste gevallen een punt gescoord worden, in drie regels 2 punten en in een regel zelfs 4. Deze diversificatie biedt meer nuancemogelijkheden. Per pand is een rapport volgens dit systeem opgesteld.

- **puntensysteem en maximale score cultuurhistorisch rapport (artikel 1 onder o Erfgoedverordening 2018)**

Nr	Omschrijving	Toelichting	Maximale score
7	Functie	Van belang vanwege cultuurhistorische aspecten vanwege het (voormalige) gebruik.	1 punt
8	Bouwjaar	Hierbij is gekozen als 'peildatum' objecten vóór of na 1960 (ouder dan 50 jaar of niet).	2 punten
9	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.	1 punt
10	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bepaalde stijl of bouwtrant.	1 punt
11	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik etc.)	4 punten
12	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een unieke (bouw)techniek of (bouw)type.	1 punt
13	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bekende architect en/of de plaatselijke, regionale en/of landelijke architectuurgeschiedenis.	1 punt
14	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de oorspronkelijkheid of de bijzonderheid van (een onderdeel van) het exterieur.	1 punt
15	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object samen met andere delen of objecten (gebouwen, hekwerken, entree, tuin) een karakteristiek historisch complex of historische stedenbouwkundige structuur vormt.	1 punt
16	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object als onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied, lint of landelijk gebied daarin beeldbepalend is.	1 punt
17	Historisch belang	Van belang vanwege de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk (oriëntatiepunt).	1 punt

18	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object deel uitmaakt van een gebied met een grote continuïteit, waardoor het historische patroon van verkaveling, wegen en waterlopen goed geconserveerd is gebleven.	1 punt
19	Historisch belang	Van belang vanwege de historische herinneringen verbonden aan het object in de ruimste zin van het woord (feiten, gebeurtenissen, eigenaren/bewoners, beroepen etc.).	2 punten
20	Historisch belang	Van belang vanwege een plaatselijke, regionale of landelijke historische ontwikkeling (op sociaal, cultureel, technisch, bestuurlijk, economisch gebied etc.).	2 punten
	Waardestelling gehele object		20 punten

Hieronder is de tabel weergegeven met daarin de score zoals indertijd toebedeeld door het bureau dat de systematiek ontwikkeld heeft.

• **MSP**

Nr	Omschrijving	Toelichting	Maximale score
7	Functie	Van belang vanwege cultuurhistorische aspecten vanwege het (voormalige) gebruik.	0 punten
8	Bouwjaar	Hierbij is gekozen als 'peildatum' objecten vóór of na 1960 (ouder dan 50 jaar of niet).	2 punten
9	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.	0 punten
10	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bepaalde stijl of bouwtrant.	0 punten
11	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik etc.)	1 punt
12	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een unieke (bouw)techniek of (bouw)type.	1 punt
13	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bekende architect en/of de plaatselijke, regionale en/of landelijke architectuurgeschiedenis.	0 punten
14	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de oorspronkelijkheid of de bijzonderheid van (een onderdeel van) het exterieur.	0 punten
15	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object samen met andere delen of objecten (gebouwen, hekwerken, entree, tuin) een karakteristiek historisch complex of historische stedenbouwkundige structuur vormt.	1 punt

16	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object als onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied, lint of landelijk gebied daarin beeldbepalend is.	1 punt
17	Historisch belang	Van belang vanwege de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk (oriëntatiepunt).	0 punten
18	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object deel uitmaakt van een gebied met een grote continuïteit, waardoor het historische patroon van verkaveling, wegen en waterlopen goed geconserveerd is gebleven.	0 punten
19	Historisch belang	Van belang vanwege de historische herinneringen verbonden aan het object in de ruimste zin van het woord (feiten, gebeurtenissen, eigenaren/bewoners, beroepen etc.).	1 punt
20	Historisch belang	Van belang vanwege een plaatselijke, regionale of landelijke historische ontwikkeling (op sociaal, cultureel, technisch, bestuurlijk, economisch gebied etc.).	1 punt
	Waardestelling gehele object		8 punten

Tot slot de waardering zoals in de contra-expertise door M&DM is opgesteld. Deze waardering wordt nader toegelicht, met name in de afwijking ten opzichte van de eerdere waardering, zoals gedaan door MSP.

- **M&DM**

Nr	Omschrijving	Toelichting	Maximale score
7	Functie	Van belang vanwege cultuurhistorische aspecten vanwege het (voormalige) gebruik.	0 punt
8	Bouwjaar	Hierbij is gekozen als 'peildatum' objecten vóór of na 1960 (ouder dan 50 jaar of niet).	2 punten
9	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.	0 punt
10	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bepaalde stijl of bouwtrant.	0 punt
11	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik etc.)	0 punten
12	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een unieke (bouw)techniek of (bouw)type.	1 punt

13	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bekende architect en/of de plaatselijke, regionale en/of landelijke architectuurgeschiedenis.	0 punt
14	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de oorspronkelijkheid of de bijzonderheid van (een onderdeel van) het exterieur.	0 punt
15	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object samen met andere delen of objecten (gebouwen, hekwerken, entree, tuin) een karakteristiek historisch complex of historische stedenbouwkundige structuur vormt.	1 punt
16	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object als onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied, lint of landelijk gebied daarin beeldbepalend is.	1 punt
17	Historisch belang	Van belang vanwege de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk (oriëntatiepunt).	0 punt
18	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object deel uitmaakt van een gebied met een grote continuïteit, waardoor het historische patroon van verkaveling, wegen en waterlopen goed geconserveerd is gebleven.	0 punt
19	Historisch belang	Van belang vanwege de historische herinneringen verbonden aan het object in de ruimste zin van het woord (feiten, gebeurtenissen, eigenaren/bewoners, beroepen etc.).	1 punten
20	Historisch belang	Van belang vanwege een plaatselijke, regionale of landelijke historische ontwikkeling (op sociaal, cultureel, technisch, bestuurlijk, economisch gebied etc.).	1 punten
	Waardestelling gehele object		7 punten

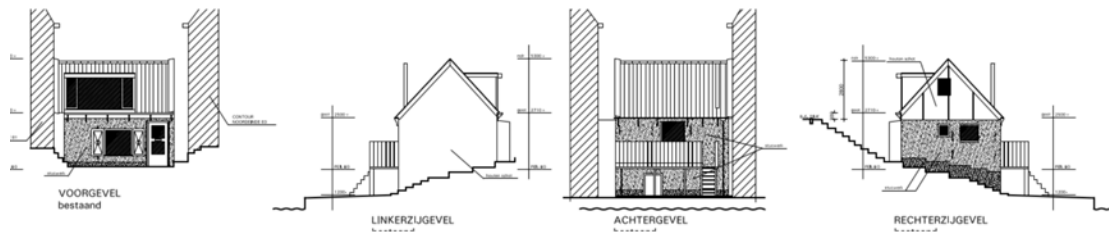
M&DM wijkt in de waardering nauwelijks af van de waardering zoals gedaan door MSP. Daarbij zij vooropgesteld dat een contra-expertise beslist geen diskwalificatie behelst, maar wel zijn de nuances verschillend. Dat is in wezen inherent aan de fijnmazige systematiek, zoals deze dient te worden toegepast. Het bouwwerk kan op zes regels punten verdienen voor de omschrijving 'Stijl/gaafheid'. De afwijking is te vinden in regel 11:

11	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik etc.)	0 punten
----	----------------	--	----------

Op regel 11 heeft M&DM geen punten toegekend tegenover 1 punt toegekend door MSP. In totaal zijn op deze regel 4 punten te verdienen. De andere beoordeling op deze regel verklaart het verschil in eindsaldo 7 tegenover 8. De redenen dat geen punten zijn toegekend zijn tweemaal: niet bijzonder of onderscheidend genoeg en te veel aangetast.

Niet onderscheidend

Tot de bijzondere esthetische kwaliteiten worden de gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal en/of kleurgebruik gerekend. In het onderhavige geval is de gevel niet ontworpen (geen architectonische compositie), maar onderbroken door gevelopeningen, vensters en deur als gevolg van de kamerindeling. Van esthetische kwaliteiten is in het ontwerp geen sprake.



Ook in materiaal, detaillering en kleurgebruik is niet gebleken van enige bijzonderheid. Wel kan worden opgemerkt dat de bouwmaterialen en de detaillering deels uit de bouwtijd stammen en ook kenmerkend zijn voor de bouwtijd, maar omdat het een eenvoudige woning betreft, zijn deze details onvoldoende onderscheidend om de kwalificatie 'bijzonder' te verdienen.

Aantasting

Het plateau, balkon/veranda aan de achterzijde is niet op de bouwtijd te dateren en is op zichzelf ook aangetast. Ook de bakgoot op klossen lijkt een keer vervangen te zijn, maar echt storend is dat niet. Echter, de dakkapel aan de havenzijde is te bestempelen als een zeer grove aantasting, buiten proporties en asymmetrisch geplaatst, waar een kleiner exemplaar boven het venster nog wel denkbaar geweest zou zijn.

Samenvattend

Het is de combinatie van de aantastingen en de sterk sobere vormgeving van de behouden onderdelen die hebben geleid tot een waardering op deze regel van 0 punten.

Ook op andere regels is een nuancering denkbaar. Zo is regel 15, de 'stedenbouwkundige structuur' gerelateerd aan het paadje langs het huis. MSP heeft daar 1 punt voor gegeven en ook M&DM is daarin meegegaan, maar het is mager, mede vanwege de insluiting door de latere, veel grotere panden. De stedenbouwkundige structuur is hier ter plaatse sterk gewijzigd, maar een te strenge beoordeling op alle punten leek M&DM niet opportuun, in het licht van het doel, het behoud van erfgoed in algemene zin.

In dit verband kan nog wel gewezen worden op een eerdere beoordeling, gedaan door M&DM volgens dezelfde systematiek van Haven 112. Hier was de stedenbouwkundige context nog ingrijpender gewijzigd. Maar in dit geval was de dakkapel meer bescheiden en beter gecentreerd geplaatst.

Dit pand heeft in de waardering van zowel MSP als van M&DM indertijd 7 punten gekregen.



Van boven naar beneden met de klok mee: Haven 112 (7 punten MSP en M&DM), Noordeinde 82 achtergevel naar het noordoosten, Noordeinde 82 voorgevel, Noordeinde 82 achtergevel naar het zuidwesten.

4. Conclusie

Noordeinde 82 wordt gewaardeerd op 7 punten en voldoet daarmee niet aan de criteria voor een beeldbepalend pand. Bureau M&DM heeft volgens hetzelfde toetsingsinstrumentarium als de gemeente het pand beoordeeld en wijkt daarbij marginaal, maar wel onderbouwd af van de waardering zoals gedaan door MSP.



COLOFON

Bureau M&DM
mr. drs. E.H. Mattie
Archimedesweg 15
1098JK Amsterdam
tel: 020 - 400 4567
fax: 020 - 679 8462
www.mdm-advies.nl
info@mdm-advies.nl

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E.H. Mattie', on a light-colored background.

E.H. Mattie 10 mei 2023

