

Van: "Goemans, Piet" <Pgoemans@hobaho.nl>
Datum: dinsdag 3 juli 2012 20:54
Aan: <martijn.kosterman@denhaag.nl>
Bijlage: editdata.mso
Onderwerp: Brief Advies Ruigrok Zd Leidsevaart 3-3a 2 juli 2012.doc



CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed
 Secr: 1^e Havendwarsstraat 4, 2161 HG Lisse, tel. 0252-524107
 www.bollenschuren.nl e-mail: bollenerfgoed@gmail.com

Aan de heren W. Ruigrok en M. Kosterman
 Zuider Leidsevaart 3
 2182 NC Hillegom

Hillegom, 2 juli 2012
 Betreft: Beoordeling mansardekap Zuider Leidsevaart 3A

Geachte heer Ruigrok en heer Kosterman,

Op uw verzoek heeft de Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenschuren van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek onderzoek gedaan naar de vraag of de bollenshuur Zuider Leidsevaart 3A bij de herbestemming en renovatie een mansardekap zou mogen krijgen in plaats van het huidige zadeldak. Wij sturen u bijgaande het verslag van ons onderzoek.

Deze bollenshuur is geen monument, maar maakt wel deel uit van een ensemble van bollenerfgoed van meerdere gebouwen, met daarin het Rijksmonument op Zuider Leidsevaart 2A als belangrijkste gebouw. Om het Rijksmonument meer "lucht" te geven en een uitpad op de Zuider Leidsevaart, is er uiteindelijk een "doorbraak" bedacht, met gedeeltelijke sloop en herbestemming. De schuren met plat dak verdwijnen hierdoor helaas, de kwekerswoningen blijven bestaan. Op deze manier kan het ensemble bollenerfgoed voor het grootste deel worden behouden door behoud en herbestemming. Het CHG is daar heel blij mee en wil dit graag honoreren.

Het CHG heeft als stelregel dat de hoofdvorm van het bollenerfgoed en de uiterlijke kenmerken, die de ontwikkeling laten zien van hoe er met bloembollen werd omgegaan, gehandhaafd moeten blijven. Wij willen in dit geval coulant zijn en afwijken van bovengenoemde stelregel, omdat het hier een ensemble van meerdere gebouwen bollenerfgoed betreft, dat door particulier initiatief behouden kan blijven, na jarenlang zoeken naar een goede oplossing. Wij begrijpen dat de wijziging van de kap de eigenaar meer mogelijkheden geeft om het gebouw als woning te benutten. Bovendien worden hierdoor storende dakkapellen vermeden. Het maken van een nieuwe mansardekap is daarom aanvaardbaar voor het CHG.

Wij vinden echter dat de nieuwe kap op de bollenshuur Zuider Leidsevaart 3A het Rijksmonument op Zuider Leidsevaart 2A niet mag domineren. In bijgaand rapport doen wij daarom een voorstel voor een maximale nokhoogte van 4 meter boven de zoldervloer. Het is aan de Welstandscommissie om te oordelen over dit voorstel in relatie tot de dominantie van het Rijksmonument. Wij hebben geen mening over het eventueel bouwen van bungalows in het herstructureringsplan.

Hoogachtend,

P. Goemans Sr.

Voorzitter projectgroep Behoud en herbestemming Bollenschuren van het
CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

Bijlage: Verslag onderzoek mansardekap voor Zuider Leidsevaart 3-3A Hillegom, 29 juni 2012



De bollenschuur Zuider Leidsevaart 3A met zadeldak uit 1898.

Verslag onderzoek mansardekap voor Zuider Leidsevaart 3-3A Hillegom

Uitgevoerd door Jos Wamenhoven, architect BNA, namens de Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek te Lisse op vrijdag 29 juni 2012.

Betreft: Bollenschuur Zuider Leidsevaart 3A Hillegom (Ruigrok).

Vraag: Is wijzigen zadeldak in mansardekap aanvaardbaar? Waarom is gekozen voor een verandering van de kap? Wat is de impact van een verandering van de kap van No. 3A op het Rijksmonument Zuider Leidsevaart 2A, dat momenteel wordt opgeknapt.

Bevindingen

Het betreft een tweelaags bollenschuur met een flauw zadeldak op de zolder (derde laag). Op de zolder is hooguit wat kleingoed krokussen gedroogd. De huidige zolder is praktisch onbruikbaar wegens de geringe hoogte. De ruimte is beperkt. Een goede trap naar de zolder is er niet. Wel zitten er 2 ventilatiedeuren per topgevel in het gebouw, die dienden voor het drogen van bloembollen. De toegang tot de eerste verdieping van de bollenschuur is via de platte 2-laagse schuur (Ruibro) die wordt afgebroken. Intern zijn de huidige trappen dus van weinig belang.

De afstand tussen de op te knappen schuur en de woning is 3 á 4 meter boven de bijkeuken van de woning. Deze woning staat nu ook te koop. De eigenaar wil de privacy tussen de 2 nieuwe eigenaren waarborgen door bijvoorbeeld ondoorzichtig glas in de bollenschuur te plaatsen, boven 't platte dak van de bijkeuken. Aan brandwerendheid en brandoverslag moet ook aandacht besteed worden.

Herbestemming

Het CHG heeft zich al eerder (22 maart 2011) uitgesproken voor herbestemming van het pand. De bollenschuur op Leidsevaart 3A is geen monument en is in zeer slechte staat. Het betreft hier wel een belangrijke bollenschuur, omdat hij deel uitmaakt van een ensemble van bollenerfgoed van meerdere gebouwen. Het Rijksmonument op Zuider Leidsevaart 2A is daarin het belangrijkste gebouw. Ook deze bollenschuur wordt herbestemd en gerestaureerd. Om het Rijksmonument meer "lucht" te geven en een uitpad op de Zuider Leidsevaart, is er uiteindelijk een "doorbraak" bedacht, met gedeeltelijke sloop en herbestemming. De schuren met plat dak verdwijnen hierdoor helaas, de kwekerswoningen blijven bestaan. Op deze manier kan het ensemble bollenerfgoed voor het grootste deel worden behouden door behoud en herbestemming. Het CHG is daar heel blij mee. Het ensemble zou zeer verarmen als ook deze bollenschuur, afgebroken zouden worden.

Mansardekap

De nieuwe koper heeft aangegeven de zolder (derde laag) te willen gebruiken als verblijfsruimte. Het CHG wijst het plaatsen van dakkapellen op bollenschuren normaliter af, omdat het afbreuk doet aan het originele karakter van de bollenshuur. Om dakkapellen te vermijden wordt door de nieuwe eigenaar een mansardekap voorgesteld, waarin Velux dakramen voor daglicht toetreding kunnen zorgen.

Het bouwen van een nieuwe mansardekap is een stevige ingreep in het bollenerfgoed, maar past hier wel en is esthetisch aanvaardbaar. De bijbehorende kwekerswoning heeft eveneens een mansardekap en het Rijksmonument op no.2A ook.

Wij begrijpen dat de wijziging van de kap de eigenaar meer mogelijkheden geeft om het gebouw als woning te benutten. Bovendien worden hierdoor storende dakkapellen vermeden.

Het maken van een nieuwe mansardekap is daarom aanvaardbaar voor het CHG.

Het mag achter niet zo zijn dat de op te knappen bollenshuur op no. 3A een te dominante kap krijgt t.o.v. het Rijksmonument, afgezien van 't technische verhaal (windbelasting).

Het Rijksmonument is nu het hoogste pand in het ensemble en dat moet dominant blijven. Dat kan door de nokhoogte op de zolder te beperken tot max. 4 m. boven de zoldervloer. Deze beperking dient te worden beoordeeld door de Welstandscommissie, wij leggen dat in hun handen.

Precedent

Het CHG heeft als stelregel dat de hoofdvorm van het bollenerfgoed en de uiterlijke kenmerken die laten zien hoe er met bloembollen omgegaan werd, gehandhaafd moeten blijven.

Wij willen in dit geval coulant zijn en afwijken van bovengenoemde stelregel, omdat het hier een ensemble van meerdere gebouwen bollenerfgoed betreft, dat na jarenlang zoeken naar een goede oplossing nu door particulier initiatief behouden kan blijven. Dit willen wij graag honoreren. Bovendien blijft dit een bollenshuur van het type 2 (stenen bollenshuur met ventilatiedeuren en zadeldak of mansardekap).

Conclusie

Wij gaan dus akkoord met de bouw van een mansardekap op de bollenshuur, mits die het Rijksmonument op Zuider Leidsevaart 2A niet gaat domineren.

Daarom willen we de nokhoogte beperken tot 4 meter boven de vloer van de zolderverdieping. Het is aan de Welstandscommissie om hierover te oordelen.

Wij hebben geen mening over het eventueel bouwen van bungalows in het herstructureringsplan.

Jos Warmenhoven, architect BNA
29 juni 2012



Links de te slopen lage bollenschuur met plat dak (1924), rechts daarnaast de te behouden bollenschuur met zadeldak, naast het Rijksmonument op 2A met mansardekap.

DISCLAIMER: De informatie verzonden in dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Hobaho staat niet in voor de juiste overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.