



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Bloemendaal
T.a.v.
Postbus 201
2050 AE Overveen

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1272420

Datum 09 september 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Boekenrode
Adres	Boekenroodeweg 17
Postcode/plaats	2111HJ Aerdenhout
Gemeente/provincie	Bloemendaal; Noord-Holland;
Monumentnummer	9670

Geacht college,

Op 4 mei 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Begin augustus zijn op verzoek aanvullende stukken toegestuurd.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.
In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor uiteenlopende wijzigingen in en aan het centrale (18^e eeuwse) deel van landhuis Boekenrode.
Het betreft het plaatsen van een lift, het plaatsen van zonnepanelen op het dak, het wijzigen van de plattegronden van alle verdiepingen, het realiseren van een mezzanine, het plaatsen van een draagvloer, het isoleren van de kap en het plaatsen van diverse dakramen in de kap en het vergroten van de koekoeken van het souterrain.

Motivering

Het voormalige landhuis Boekenrode werd in de 18de eeuw gebouwd. In 1907 werd het landhuis verbouwd en vergroot door architect Foeke Kuipers. In 1923 kwam het landhuis in het bezit van de Zusters Franciscanessen die hier hun moederhuis vestigden en het landhuis in de jaren '20 en '30 van de 20ste eeuw uitbreidden en verbouwden tot klooster. Vervolgens zijn in de tweede helft van de

20ste eeuw nog enkele verbouwingen gedaan die van ondergeschikt belang zijn. In 1973 is het totale gebouw aangewezen als rijksmonument. Inmiddels is het monument niet meer in gebruik als klooster en gaat het een nieuwe fase in als woongebouw met verschillende appartementen.

Op 22 oktober 2018 heb ik u geadviseerd (cIK-20 18-760) met betrekking tot het realiseren van 12 appartementen in het gebouwcomplex en het aanbrengen van een nieuwe fundering alsook het uitdiepen van het souterrain. Voorliggende aanvraag is daarop zowel een aanvulling dan wel aanpassing.

Planbeoordeling

De diversiteit van de ingrepen als wijziging op de reeds vergunde plannen betekent een verdere aantasting van het pand en de monumentale waarden. Belangrijk punt van bezwaar is het gebrek aan een duidelijke uitwerking van de plannen in relatie tot de monumentale waarden. Zo zijn er van de constructievloer geen details aangeleverd, ontbreken duidelijke tekeningen over de isolatie van het pand en is niet duidelijk wat de restauratieopgave en restauratievisie is. In combinatie met de overige voorgestelde ingrepen ben ik genoodzaakt negatief te adviseren op voorliggend plan. Hieronder geef ik kort een toelichting op enkele planonderdelen.

Wijziging plattegronden en lift

Opvallend is dat de vele wijzigingen van de plattegronden niet als onderdeel van de aanvraag genoemd worden. Onduidelijk blijft wat de huidige situatie en waarde van de plattegronden is. Als gevolg van de ingrijpende wijzigingen in afgelopen jaren lijkt het Bouwhistorisch onderzoek (BHO) niet langer actueel. Uit voorliggend plan wordt dan ook onvoldoende duidelijk wat de verschillende wijzigingen op de verdiepingen betekenen voor de monumentale onderdelen.

Ook roepen de tekeningen vragen op. Zo valt op dat de hoofdtrap binnen woning 3A valt op de tweede verdieping doodloopt tegen een blinde muur. Dit is niet wenselijk. Het trappenhuis vormt van oudsher de belangrijkste verticale ontsluiting van het pand en leidt altijd ergens naartoe. Deze eigenschappen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.

Ook valt op dat de lift, volgens de tekening, binnen woning 4C valt. Dit roept vragen op over het gemeenschappelijke gebruik er van. De inpassing van de lift lijkt geen schade aan het monument te brengen en is op zich ook denkbaar.

Mezzanine

Een mezzanine is geen logische woonvorm in het bestaande pand. In combinatie met gebrek aan inzicht in de huidige situatie, heb ik tegen voorliggend plan vooralsnog bezwaar. Temeer omdat het aanbrengen van een mezzanine gevolgen heeft voor de kap in de vorm van isolatie en nieuwe daglichtopeningen. Het realiseren van een mezzanine staat dan ook op gespannen voet met de beperkingen voor het aanbrengen van dakramen in de kap. Voorts geven de nieuwe plattegronden nog te weinig inzicht in het beoogde gebruik.

Zonnepanelen

De zonnepanelen op het centrale deel van het dak liggen vrijwel geheel uit het zicht. Echter, op daken met een bijzondere vorm of afwerking is het plaatsen van zonnepanelen in principe ongewenst. Dit betreft o.a. daken van zink.

Zo moet het zinken dak op meerdere plekken doorboord worden om de panelen te bevestigen. Onduidelijk blijft om hoeveel doorboringen het gaat. Het doorboren van het zink gaat ten koste van het bouw materiaal en is daarom niet wenselijk. Ook wordt uit de tekeningen niet duidelijk of en hoe de panelen bereikbaar zijn vanuit onderliggende ruimte i.v.m. onderhoud. Vooralsnog adviseer ik negatief op voorliggend planonderdeel. Graag verwijst u naar onze [advieslijn](#) voor zonnepanelen op rijksmonumenten.

Dakramen

Om voldoende daglicht te realiseren in de kap is het plan opgevat om meerdere en verschillende soorten dakramen aan te brengen. Ook zullen enkele bestaande dakramen verdwijnen of vervangen worden. Hoewel ik het realiseren van enkele (tuimel)dakramen mogelijk acht, betekent voorliggend plan in zijn totaliteit een te grote aantasting van de oorspronkelijk gesloten kap. Zowel door het aantal, de omvang en de verschillende type dakramen ontstaat een onrustig en oneigenlijk beeld en wordt de kap aan alle zijden meervoudig geopend. Dit is niet wenselijk. Nieuwe daglichtopeningen zijn mogelijk, maar dienen zo min mogelijk zichtbaar, goed passend in het dak en bescheiden van omvang te zijn. Hier is in voorliggend plan onvoldoende sprake van. Ik adviseer daarom negatief op voorliggend planonderdeel.

Isolatie van de kap

Ten behoeve van de beoogde woonfunctie in de kap wordt de kap geïsoleerd. De aangeleverde informatie hierover is zeer summier. Er is slechts één detail aangeleverd (bijlage 4B), welke niet verbonden is aan een plek in de kap. Hierop kan ik niet positief adviseren. Bovendien zou door de dikte van voorgesteld isolatiepakket de kapconstructie bijna volledig ingepakt raken. Gezien de behaalde isolatiewaarde van RD 6.0, exclusief de RD waarde van de folie (1.3), acht ik een dergelijk fors isolatiepakket ook niet nodig. Middels hoogwaardige isolatie kan met een veel dunner pakket een uitstekende isolatiewaarde behaald worden. Bovendien wordt de meeste isolatiewinst behaald op de eerste centimeters. Vanwege het gebrek aan informatie en de beoogde wijze van isoleren adviseer ik negatief op dit planonderdeel.

Koekoeken

Uit de tekeningen maak ik op dat de reeds vergunde koekoeken van het nieuwe souterrain worden vergroot en de achterliggende vensters voorzien worden van openslaande delen. Hiertegen heb ik bezwaar. De koekoeken vormen geen onderdeel van het historische monument en vormen als nieuwe toevoeging al een aantasting van de oorspronkelijke situatie. Het vergroten van de koekoeken is dan ook niet wenselijk en zou de verhouding tussen het direct omringende erf en het 18^e eeuwse woonhuis nog verder aantasten. Op dit planonderdeel adviseer ik daarom negatief.

Conclusie

Er bestaan op dit moment te veel bezwaren en onduidelijkheden over de uitwerking van de verschillende planonderdelen en impact daarvan op de monumentale waarden om akkoord te gaan met voorliggende aanvraag. Meer informatie over de huidige situatie alsook afstemming in de vorm van een overleg acht ik wenselijk om tot een positieve planbeoordeling te kunnen komen.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,