



Cultuur Historisch 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 H.J.M. Oostdam
Leeweg 5
2211 XZ Noordwijkerhout

Lisse, 2 december 2013
Betreft: onderzoek bollenschuur Leeweg 5 Noordwijkerhout

Geachte heren Oostdam,

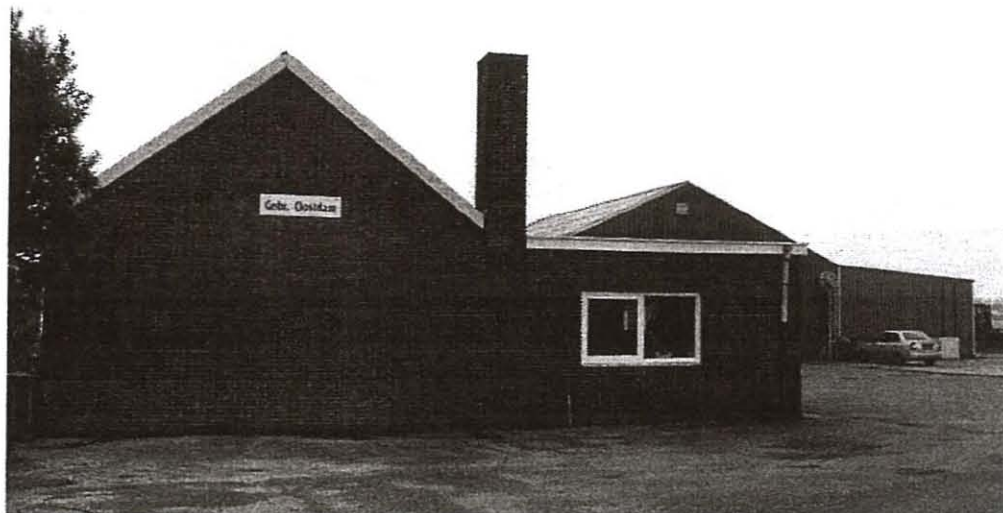
Op uw verzoek hebben wij een quick scan uitgevoerd naar de herbestemmingsmogelijkheden van de bollenschuur aan de Leeweg 5 in Noordwijk, eigendom van u beiden.

Onze deskundige Jos Warmenhoven, architect BNA en lid van de CHG-Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed, heeft de bouwkundige staat van de schuur en de cultuurhistorische waarde ervan beoordeeld. Bovendien heeft hij onderzocht wat de herbestemmingsmogelijkheden van deze bollenschuur zijn. Zijn rapportage is nadien getoetst door Peter Nijhof, onze deskundige industrieel erfgoed. Hierbij sturen wij het verslag van hun bevindingen.

Voor dit onderzoek rekenen wij u een tarief van € 350,-.
Daarvoor sturen wij u direct de factuur (zie bijlage).

Met vriendelijke groet,

P. Goemans Sr.
Voorzitter Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed van het CHG



Rapportage quick scan Leeweg 5 Noordwijkerhout

Rapport voor H.J.M. Oostdam, Leeweg 5 2211 XZ Noordwijkerhout. Uitgevoerd door Jos Wamenhoven en Peter Nijhof namens de Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek te Lisse.

De gebroeders Harry en Louis Oostdam hebben de Werkgroep Bollenerfgoed van het CHG gevraagd een bezoek aan het bollenbedrijf aan de Leeweg 5 in Noordwijkerhout te brengen, een oordeel uit te brengen over de waarde van de bebouwing en de mogelijkheden tot herbestemming aan te geven.

Op 18 nov. en 27 nov. 2013 heeft onze deskundige, Jos Warmenhoven, architect BNA en lid van de CHG-Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed, het bedrijf bezocht en de bouwkundige staat van de schuur en de cultuurhistorische waarde ervan beoordeeld. Bovendien heeft hij onderzocht wat de herbestemmingsmogelijkheden van deze bollenschuur zijn. Dit rapport is bovendien getoetst door Peter Nijhof, deskundige industrieel erfgoed van de CHG-Werkgroep Bollenerfgoed.

Status

Het bollenbedrijf Gebr. Oostdam is gelegen aan de Leeweg 5 in Noordwijkerhout, waar meerdere bollenbedrijven gelegen zijn. De Leeweg is een oude agrarische weg door de landerijen van Noordwijk naar Noordwijkerhout. Vroeger was daar een tiental bedrijven, nu nog ongeveer vijf.

De bebouwing bestaat uit een redelijke goede bedrijfswoning, een stenen bollenschuur met klimaatcellen, groot ca. 160 m², gebouwd in 1961, en een aantal stalen hallen met afdak en schuurkas, in elkaar overlopend, uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Momenteel staan de cellen vol tulpen die in bloei worden getrokken.

Harry (65) woont in de bedrijfswoning en runt het bedrijf samen met zijn broer Louis (63). Ze willen stoppen om dat er geen opvolging is. Ze hebben het bedrijf bij de gemeente Noordwijkerhout aangemeld voor de Ruimte voor Ruimte regeling.



Cultuurhistorische waarde van de gebouwen

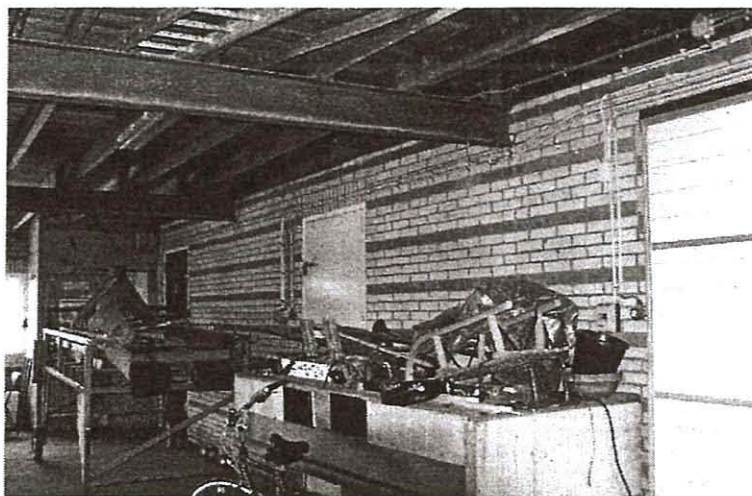
De stalen hallen vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarde, maar de in rode baksteen gemetselde bollenschuur uit 1961 wel.

De werkruimte is ca. 3 m. hoog en het heeft een plat dak (ca. 12x6 m.). Eraan vast is een iets hoger cellengedeelte, ca. 7x12 m. Het is één laags schuur, met zadeldak, afgedekt met golfplaten. De muren zijn gebouwd als spouwmuur.

Aan de slootzijde zijn de ramen en uitblaasopeningen van de stookcellen nog authentiek aanwezig. Bovendien is een markante schoorsteen aanwezig. Deze bollenschuur is een duidelijk voorbeeld van een nieuwbouw-schuur, op bescheiden schaal, voor een bollenkweker en -broeier uit de periode na de invoering van de gaasbak. De mechanisatie was toen sterk in opkomst en stellingschuren waren uit de tijd. De bloembollen werden in gaasbakken bewaard en behandeld in klimaatcellen. De gaasbakken waren 12 lagen hoog gestapeld en door middel van stapelaars konden de kisten worden weggereden.



In het interieur zijn nog veel elementen aanwezig die laten zien hoe er 50 jaar geleden in het bloembollenvak gewerkt werd. Midden boven de stellingen is een warmwater heater aanwezig, een koker met kleppen en ventilatoren, dat is de droogmethode en/of heetstoken (zie de foto's) anno 1961. De bollenschuur kan dus zowel uiterlijk als van binnen worden gekarakteriseerd als authentiek bollenerfgoed uit de periode rond 1960.



Interessant zijn ook de namen van de bouwer en installateurs. De aannemer was Van de Rotten uit Noordwijkerhout, die elders precies dezelfde schuur nog eens bouwde. Eitel Homan uit Voorhout installeerde de centrale verwarming, de winter van 1962-1963 was een grondige test. De ramen in de zijgevel zijn in de afgelopen 50 jaar een keer vernieuwd, maar wel in dezelfde opening. Raamkozijnen zijn er alleen voor lichttoetreding, niet voor ventilatie, want dat gebeurt mechanisch. De klimaatcellen hebben uitwendig

ook een lichtkozijn. In de buitengevel zijn de luchtinlaat, roosters en uitblaasopeningen nog aanwezig.



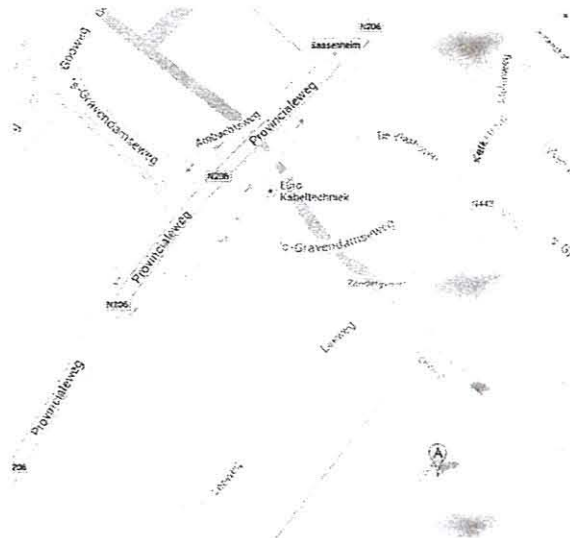
Inspectie in het overige gedeelte van de bedrijfsbebouwing.

De bestaande stalen hallen hebben functionele ruimtes met goede vloer en cellen, roerende bedrijfsmiddelen, maar deze hebben nog geen waarde als bollenerfgoed.

Mogelijkheid tot herbestemming

Louis Oostdam heeft aangegeven dat hij wel zou willen wonen in de stenen bollenschuur uit 1961. De hoogte in dit gebouw is voldoende om te voldoen aan het Bouwbesluit en er is redelijk voldoende daglicht. Het pand is er geschikt voor en de kwaliteit van het gebouw (spouwmuren) is zodanig dat herbestemming duurzaam is.

De bollenschuur (A) ligt in een open, enigszins bebost gebied aan de Leeweg, goed bereikbaar vanaf de openbare weg. Herbestemming van het stenen gebouw geeft geen aantasting van het open landschap. Er zijn geen directe burens. Als herbestemming van de bollenschuur overwogen wordt, is er geen sprake van aantasting van de privacy van derden, behalve dan de eigen familie.



Resumé

Uit deze quick scan naar de cultuurhistorische waarde van dit bollenerfgoed en de eventuele geschiktheid voor herbestemming blijkt dat deze stenen bollenschuur uit 1961 waardevol is, omdat die de nieuwe periode markeert van het omgaan met bollen in gaasbakken en klimaatcellen. Voor het CHG is dit belangrijk nieuw na-oorlogs bollenerfgoed.

Door de uiterlijk zichtbare functiescheiding (cellen, werkruimte) is het gebouw ook architectonisch waardevol. Het op zich eenvoudige gebouw heeft ook een waardevol interieur, zoals dat nu is.

Het CHG adviseert bij de sanering van dit gebied (bebouwing geschat ca. 1400 m2) het stenen bollenschuurtje te behouden en een nieuwe bestemming als bijvoorbeeld woning te geven. Op die manier kan deze bollenschuur, die karakteristiek is voor de na-oorlogse periode voor de Bollenstreek behouden blijven.

Advies bij renovatie of restauratie

Aan de architectuur van dit gebouw is af te lezen hoe men een halve eeuw geleden met bollen omging. Deze "afleesbaarheid" moet grotendeels gehandhaafd blijven. De kenmerken van de bollenschuur uit 1961 moeten herkenbaar blijven, vooral de sobere voorzijde en linkerzijgevel zijn belangrijk. Het zou zonde zijn als in het interieur b.v. de scheidingsmuur met de cellen en alle celdeuren geheel verdwijnen. Ook het balkenplafond is waardevol. De golfplaten op het dak kunnen worden vervangen door dakpannen.

Als men er een woning van maakt, dan moet dit wel zorgvuldig gebeuren.

De Welstandscommissie moet daarop letten. Eventueel kan de Werkgroep Bollenerfgoed van het CHG hierin adviseren.

*Werkgroep Bollenerfgoed van het CHG, Jos Warmenhoven & Peter Nijhof
28-11-2013*



CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

Werkgroep Behoud en Herbestedding Bollenerfgoed

Secr: 1^e Havendwarsstraat 4, 2161 HG Lisse, tel. 0252-524107

www.bollenschuren.nl e-mail: bollenerfgoed@gmail.com

Aan de gemeente Noordwijkerhout
t.a.v. de heer G. Imthorn
Postbus 13
2210 AA Noordwijkerhout

Lisse, 5 juni 2014

Betreft: aanvullend onderzoek bollenschuur Leeweg 5 Noordwijkerhout

Geachte heer Imthorn,

Op uw verzoek hebben wij een beschrijving gemaakt van de bollenschuur aan de Leeweg 5 in Noordwijkerhout, conform de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Hierbij sturen wij ons rapport dat als aanvulling moet worden beschouwd op de quickscan die wij op verzoek van één van de eigenaren, de heer H.J.M. Oostdam, hebben uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde en de herbestemmingsmogelijkheden van de bollenschuur (zie onze rapportage van 2 december 2013).

Het verheugt ons dat de gemeente Noordwijkerhout ons om nadere informatie heeft gevraagd. Mocht u nog vragen hebben, dan zij wij altijd tot uitleg bereid.

Met vriendelijke groet,

P. Goemans Sr.

Voorzitter Werkgroep Behoud en Herbestedding Bollenerfgoed van het CHG



Aanvullende Rapportage Leeweg 5 Noordwijkerhout

Bouwhistorische beschrijving op verzoek van de gemeente Noordwijkerhout, dhr. Gijs Imthorn, stedenbouwkundige, inzake de bollenschuur van Oostdam aan de Leeweg 5 2211 XZ Noordwijkerhout.

Uitgevoerd door Jos Wamenhoven namens de Wergroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek te Lisse.

Op verzoek van één van de eigenaren, de heer H.J.M. Oostdam, hebben wij eerder al de bouwkundige staat, cultuurhistorische waarde van de bollenschuur als bollenerfgoed en de herbestemmingsmogelijkheden van deze bollenschuur onderzocht.

Dit quick-scan advies is verwerkt in onze rapportage voor de heer Oostdam, d.d. 2 december 2013.

Bij deze quickscan is het object getoetst op de volgende punten, die hierna worden uitgewerkt:

- * Bouwjaar en bouwhistorie
- * Status: (is het een monument of deel van de Regionale Collectie Bollenschuren (RCB))
- * Ligging (bereikbaarheid, aantasting landschap bij herbestemming)
- * Gebouw (uiterlijke inspectie) m.b.t.
 - * Karakteristieke kenmerken
 - * Bouwkundige staat
 - * Inwendige inspectie
 - * Inwendige hoogte / isolatie / bouwbesluit
 - * Geschiktheid voor herbestemming
 - * Privacy
- * Samenvatting cultuurhistorische waarde
- * Wat is zeker behoudenswaardig?
- * Resumé en advies.

Bouwjaar en bouwhistorie

De bebouwing bestaat uit een redelijke goede bedrijfswoning, een stenen bollenschuur met klimaatcellen, groot ca. 160 m², gebouwd in 1961, en een aantal stalen hallen met afdak en schuurkas, in elkaar overlopend, uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw.

Status

Géén monument, staat niet op de lijst van de Regionale Collectie Bollenschuren.

Ligging

In het bollengebied. Goed bereikbaar, maar kwetsbaar voor andere herbestemming dan de gevraagde woonbestemming voor één gezin, omdat het object in het landschap ligt.



Het gebouw

Het is een eenvoudig bollenschuurtje met spouwmuren. De bollenbewerkingsruimte is voorzien van een plat dak (hoogte 3 m.). De klimaatcellen komen hier op uit. Deze cellen zijn gebaseerd op de maat van de gaasbakken, waarin de bollen een temperatuurbehandeling kregen en geforceerd gedroogd werden. Dit vraagt om meer hoogte dan de bollenbewerkingsruimte, dus is het cellengedeelte hoger. Het is voorzien van een schuin kapje met golfplaten.

Waardevolle kenmerken die karakteristiek zijn voor bollenerfgoed:

Hierbij gaat het om de kenmerken aan of in het gebouw die zichtbaar maken hoe er met bloembollen werd omgegaan en in welk stadium van de ontwikkeling van bloembollencultuur deze bollenschuur gebruikt is:

- a. Hoogteverschil in plafond is ook uitwendig zichtbaar. Het profiel van 't gebouw is waardevol. Dit profiel niet aantasten!
- b. De ventilatieroosters die aan de buitenkant zichtbaar zijn, geven aan hoe de bollen geforceerd gedroogd werden. Zie foto's.
- c. De maat van de klimaatcellen vinden we waardevol, omdat deze zijn gebaseerd op de maat van gaasbakken. Daarna kwamen de kuubkisten met geforceerde droging in een andere opstelling.
- d. De schoorsteen die de geforceerde warmtebehandeling afficheert is karakteristiek voor het bollenerfgoed uit die tijd.

Mag er dan niets veranderd worden? Natuurlijk wel. Koelceldeuren wil niemand in zijn woonkamer (het zou wel aardig zijn).

- Dakpannen i.p.v. golfplaten zijn natuurlijk toegestaan.
- De bouwkundige staat, hoogtes, enz. zijn voldoende om Bouwbesluit-eisen te halen.
- De isolatie moet verbeterd worden.
- De geschiktheid voor herbestemming en beoordeling van de privacy is in het vorige rapport al positief beoordeeld.

Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Als wij de gegevens over de cultuurhistorische waarde als bollenerfgoed en onderzoek naar geschiktheid voor herbestemming uit de quickscan vergelijken met de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst Cultureel erfgoed, dan blijkt dat er parallellen zijn.

- Wij benoemen de belangrijkste waardestelling.
- De historische waarde is gerelateerd aan de technische en typologische ontwikkelingen (gaasbak, geforceerde droging)
- Van ensemblewaarde is geen sprake meer, omdat de overige bedrijfsbebouwing in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt opgeschoond.
- De gebruikswaarde voor de bollenteelt is thans gering, wegens de geringe capaciteit.
- De architectuur- en bouwhistorische waarde is redelijk waardevol. Het is een functioneel en doelmatig gebouw. Vorm en functie vormen een geheel. Daarom is de relatie binnenmaatvoering en uitwendige herkenbaarheid een eenheid.

Door zijn eenvoud en bescheiden profiel gaat de schuur op in het landschap en doet toch zijn werk. Het is een icoon voor het bollenerfgoed van de kleine bloembollenkweker en dat moet je bewaren. Dit soort na-oorlogse kleine gebouwen meestal gewoon gesloopt worden, zonder een waardeoordeel te vragen. Wij waarderen het dat de gemeente Noordwijkerhout dit wel doet.

Samenvatting.

Het is authentiek en waardevol bollenerfgoed, voldoende voor een gemeentelijk monument. Door herbestemming is behoud mogelijk, anders wordt het waarschijnlijk gesloopt.