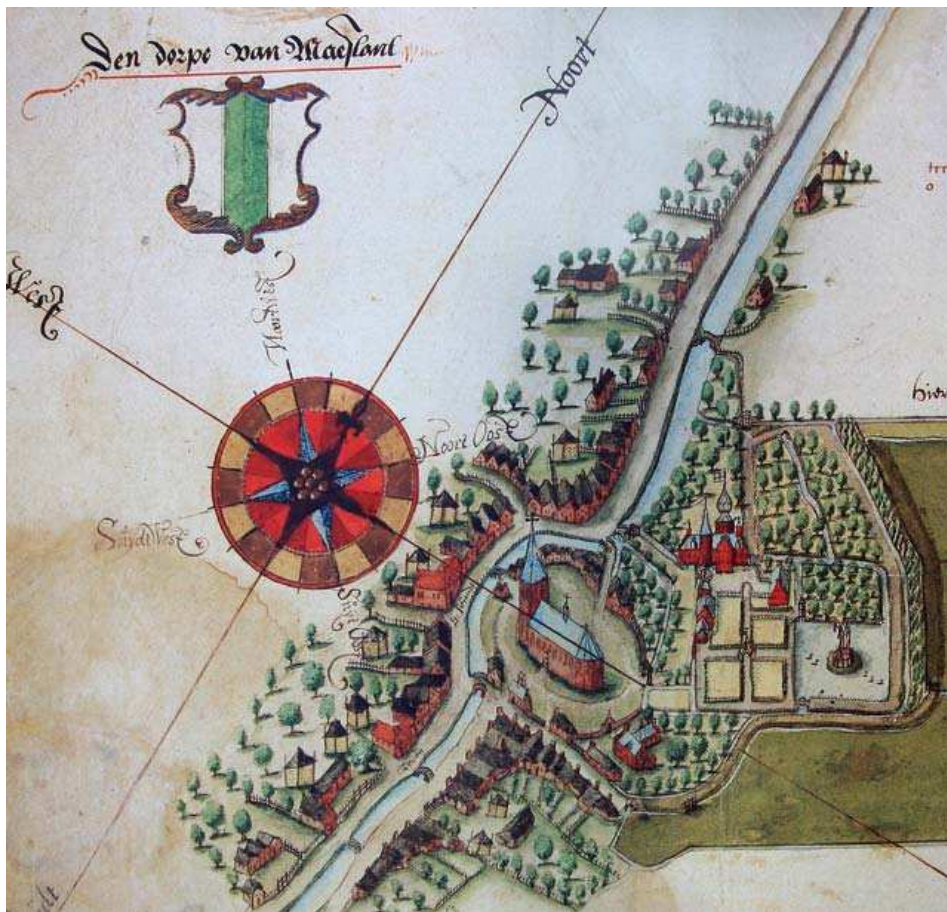
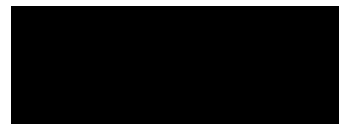


Burg. van der Leljkade 16, Maasland



PROJECT: Burgemeester van der Leljkade 16
PROJECTNR: NDO21081
DATUM: 17 oktober 2022
VERSIE: 6



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Foto overzicht	3
3. Locatie en kadastrale situatie	6
4. Gemeentelijke kaders	7
5. Plan	8
6. Onderdelen restauratie	9
7. Bouwvlak	9
8. Nieuwe aanbouw	10
9. Materialisering aanbouw	11
10. Bestaande situatie	12
11. Nieuwe situatie	14
12. Fundering	16
13. Monumentale elementen	17
14. Dakramen	18
15. Verwarmingsinstallatie	19
16. Toetsing kaders	20

Bijlage: documentenlijst

1. Inleiding

Het pand op nummer 16 bevindt zich aan de kade van de Burgemeester van der Lelijkade in Maasland in de gemeente Midden-Delfland. Het pand bestaat uit twee bouwlagen waarvan de bovenste verdieping zich bevindt onder een dwars schilddak met rode dakpannen. De brede voorgevel heeft een symmetrische gevelopbouw met balkankers en 'Empire' vensters. De houten kozijnen hebben een traditioneel Hollandse profilering geschilderd in ivoorwit en de bewegende raamdelen in standgroen. De gecentreerde voordeur wordt geflankeerd door pilasters.

De gevels zijn grotendeels gemetseld in traditioneel baksteen in geel dan wel rood. Een opvallend kleurgebruik in de voorgevel is de ossenbloedrode kleur. Bij de overige gevels is betongrijs dan wel wit pleisterwerk of schilderwerk zichtbaar.

Het pand dateert volgens het bouwhistorisch onderzoek uit 1650 en bevat elementen van historische waarden. Er heeft een grote verbouwing rond 1820 plaatsgevonden en rond 1954 is het pand kleiner gemaakt. De laatste eigenaar is rond 2005 begonnen met verbouwen zonder vergunning aan te vragen en is halverwege sloopwerkzaamheden gestopt wegens geldgebrek. Tot op heden is er niets meer gedaan aan het pand.

Het pand is in 1966 aangewezen als rijksmonument en is zodoende geregistreerd onder no. 26565.

In opdracht van de huidige eigenaar is dit planvoorstel gemaakt. Hij is voornemens om het pand weer te restaureren en te verbouwen naar één zelfstandige woning, waarbij de bijbehorende wijzigingen en toevoegingen zijn te verantwoorden vanuit de bijdrage en behoud van het Beschermd Dorpsgezicht en het pand weer eer aan te doen als Rijksmonument.



2. Foto overzicht



voorgevel



hoek linker zijgevel



entree deur met pilasters



achteraanzicht geveldeel uit 1820



achtergevel met onder het geveldeel uit 1954



entreehal met rechts binnenwand uit 1820



wandopening woonkamer uit 1954



zicht naar uitbouw keuken en geveldeel uit 1954



zolder met originele spanten

3. Locatie en kadastrale situatie

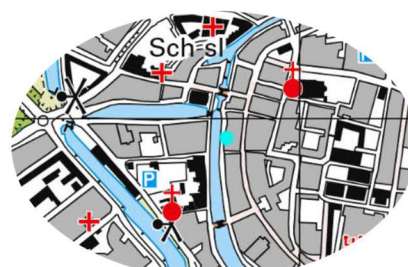
Maasland is een kerkringdorp, ten noorden van Maassluis. Zijn oorsprong ligt in de 9e eeuw maar de huidige locatie stamt uit de 12e eeuw. De oude kern is aangemerkt als Beschermd Dorpsgezicht en heeft meerdere geregistreerde monumenten. Het dorp kenmerkt zich door voornamelijk een lineaire vorm uit de 19e eeuw aan de Gaag, ten zuiden van de historische kern.



1880

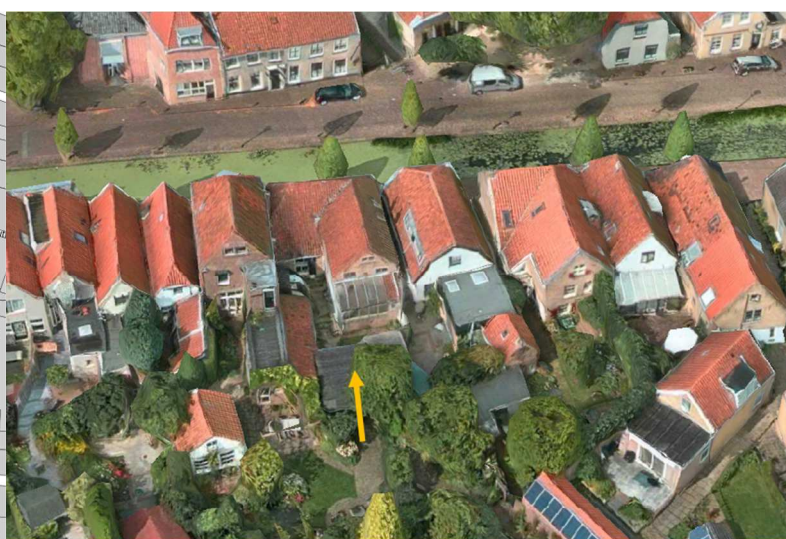


1925



2020

Ten zuiden van de historische kerk loopt een waterloop, genaamd Burgemeester van der Leljkade, met aan weerszijden lintbebouwing van veelal tweelaagse woonhuizen. De gevels aan de straatzijde naast de waterloop lopen voornamelijk in een lijn en een enkeling ligt terug. De achterzijden van de panden hebben soms grillige begrenzingen door diverse aanbouwen en bijgebouwen die in loop der tijd zijn aangebracht.



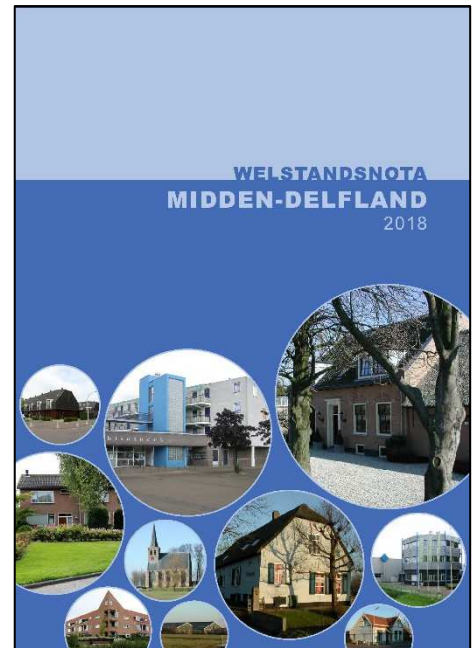
4. Gemeentelijke kaders

Gemeente Midden-Delfland handhaaft het welstandsbeleid op basis van nota uit 2010 met een herziening in 2018.

De dorpskern van Maasland heeft een bijzonder welstands-niveau en is deels een beschermd stadsgezicht. Het beleid richt zich hier op herstel van de oorspronkelijke structuur-elementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing.

Bij ons planvoorstel willen we het bouwplan aan de volgende criteria toetsen: Onder hoofdstuk “Toetsing kaders” wordt verder ingegaan op de toetsing aan deze kaders.

- ligging
- massa
- architectonische uitwerking
- materiaal en kleurgebruik



Welstandsnota Midden-Delfland



Fragment plankaart bestemmingsplan

 plangebied	Gebiedsgerichte besluiten
Enkelbestemmingen	 besluitgebied
 agrarisch	 verkeer
 agrarisch met waarden	 water
 bedrijf	 wonen
 gemengd	 woongebied
 groen	 maatschappelijk
 horeca	 centrum

5. Plan

De wens is om het pand weer als woonhuis te gebruiken. Hiervoor is er een grondige restauratie nodig en een nieuwe aanbouw om het woonoppervlak te vergroten. Om een goed plan hiervoor te kunnen maken zijn er eerst een bouwhistorisch onderzoek en constructief onderzoek gemaakt. De informatie uit beide rapporten zijn verwerkt in dit plan.



Momenteel heeft het pand een woonfunctie met een gebruiksoppervlak van 141m². Dit is zonder de illegaal gesloopte serre meegerekend van 9m². Dit is totaal 150m² gebruiksoppervlakte.

Bij de nieuwe indeling van de ruimtes voor het toekomstige gebruik zijn de mogelijkheden en beperkingen vanuit het gebouw als rijksmonument leidend. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk van de bestaande structuren intact te houden en minimale ingrepen te doen.

Helaas is de vorige eigenaar niet zorgzaam met het monument omgegaan en heeft zonder plan en vergunning reeds grote delen gestript totdat zijn budget op raakte en heeft toen jarenlang het pand niet meer onderhouden. Er zal een inhaalslag moeten worden gedaan om achterstallig onderhoud en verkeerd aanpassingen weer terug te draaien.

Het planvoorstel gaat uit van een grondgebonden woning met:

- één hoofdentree aan de straatzijde
- een omsloten tuin aan de achterzijde
- keuken, woonkamer en één slaap- en badkamer op de begane grond,
- twee slaapkamers en één badkamer op de verdieping

6. Onderdelen restauratie

Uit het waarderingskader in het bouwhistorisch onderzoek wordt overgenomen:

- L-vorm bouwmassa meer benadrukken met terugbouwen
- grondig onderhoud aan voorgevel
- nalopen kozijnen en repareren indien nodig
- verwijderen onderdelen uit 1954
- herstel marmeren vloer gang begane grond
- onderzoek + herstel plafond gang begane grond met originele decoraties

Van de notitie De Prouw BV dd. 4 oktober 2019 zal een deel worden overgenomen:

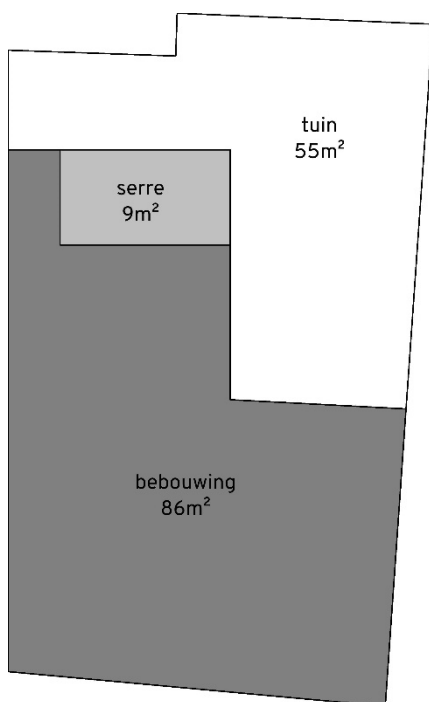
- herstel metselwerk waar nodig
- terugbrengen verwijderde spanten zolder

Algemene onderdelen verbouwing:

- sloop aanbouw bijkeuken uit 1954
- sloop achtergevel uit 1954
- gedeelte aanbouwen voor benadrukken L-vorm
- aanbrengen nieuwe elektrotechnische installatie en verwarmingsinstallatie
- vervangen houten vloerbalken begane grond
- aanbrengen nieuwe houten vloerdelen begane grond
- plaatsen nieuwe lichte scheidingswanden
- geïsoleerde voorzetwanden voor buitengevel
- egaliseren tuin

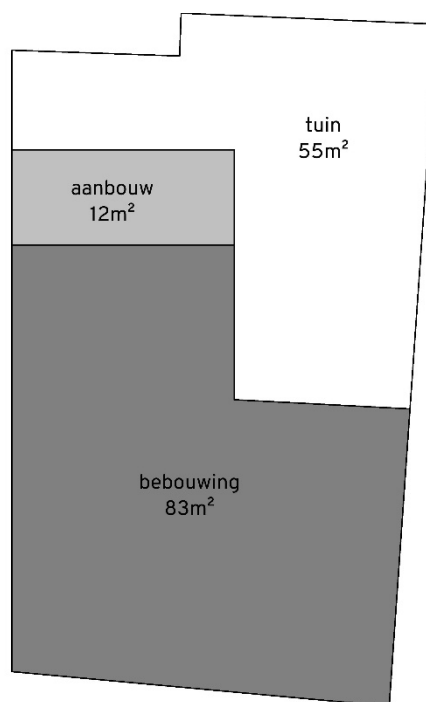
7. Bouwvlak

Het bebouwde oppervlakte blijft gelijk.



Perceel 150m²

Bestaande toestand



Perceel 150m²

Nieuwe toestand

8. Nieuwe aanbouw

Om de L-vorm van het bouwvolume terug te laten komen, is er gekozen om een nieuwe aanbouw ter plaatse van de (reeds gesloopte) serre terug te bouwen. De diepte van deze aanbouw zal één spantafstand hebben van 2,5m. Dit is nagenoeg hetzelfde als die van de serre.

De uitstraling zal ondergeschikt blijven door de toepassing van gevelstucwerk in de kleur standwit en het gebruiken van dezelfde dakpannen als het hoofdgebouw.



luchtfoto van voor verbouwing 1954



achterzijde

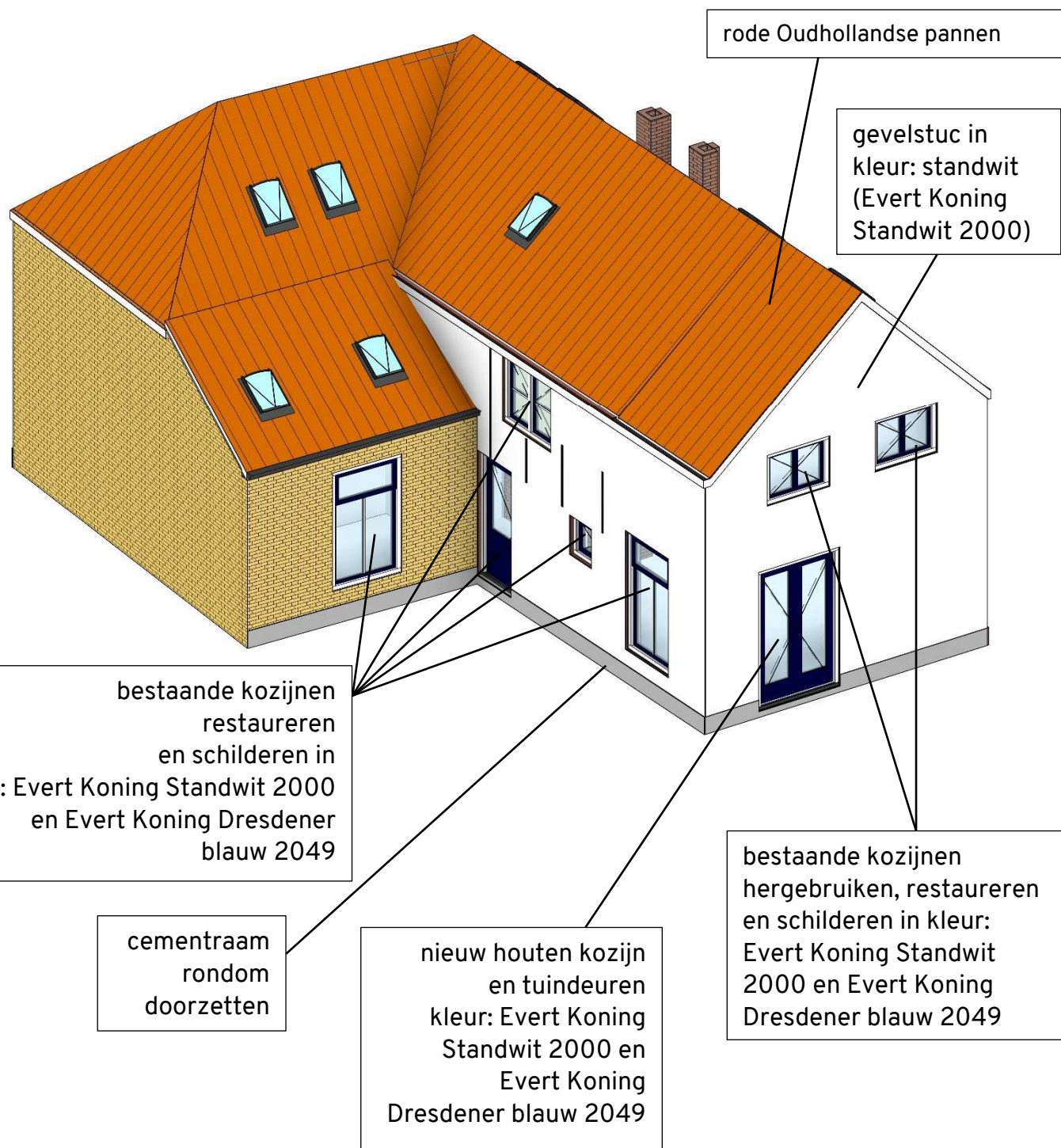


bestaande toestand



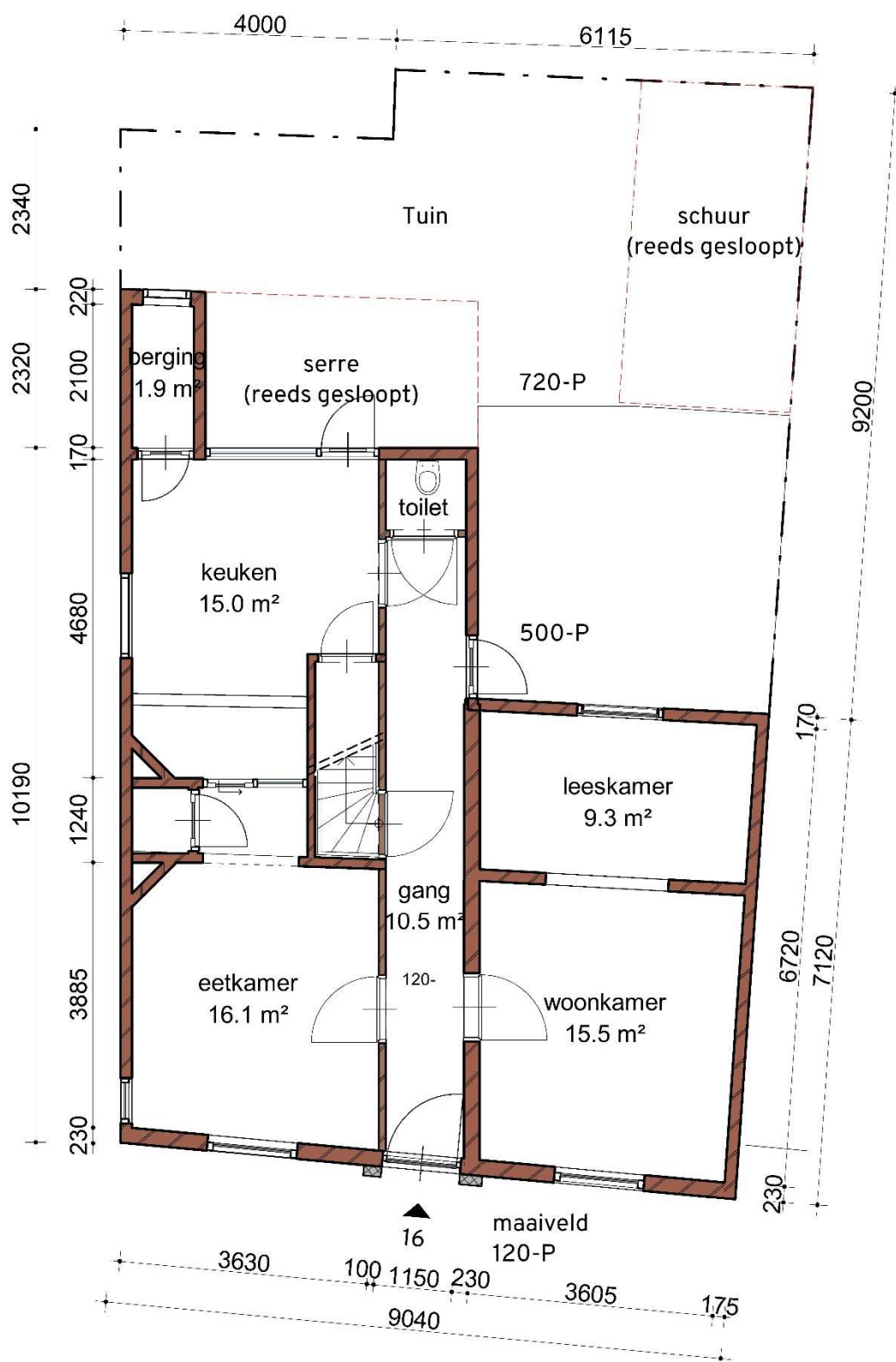
nieuwe toestand

9. Materialisering aanbouw

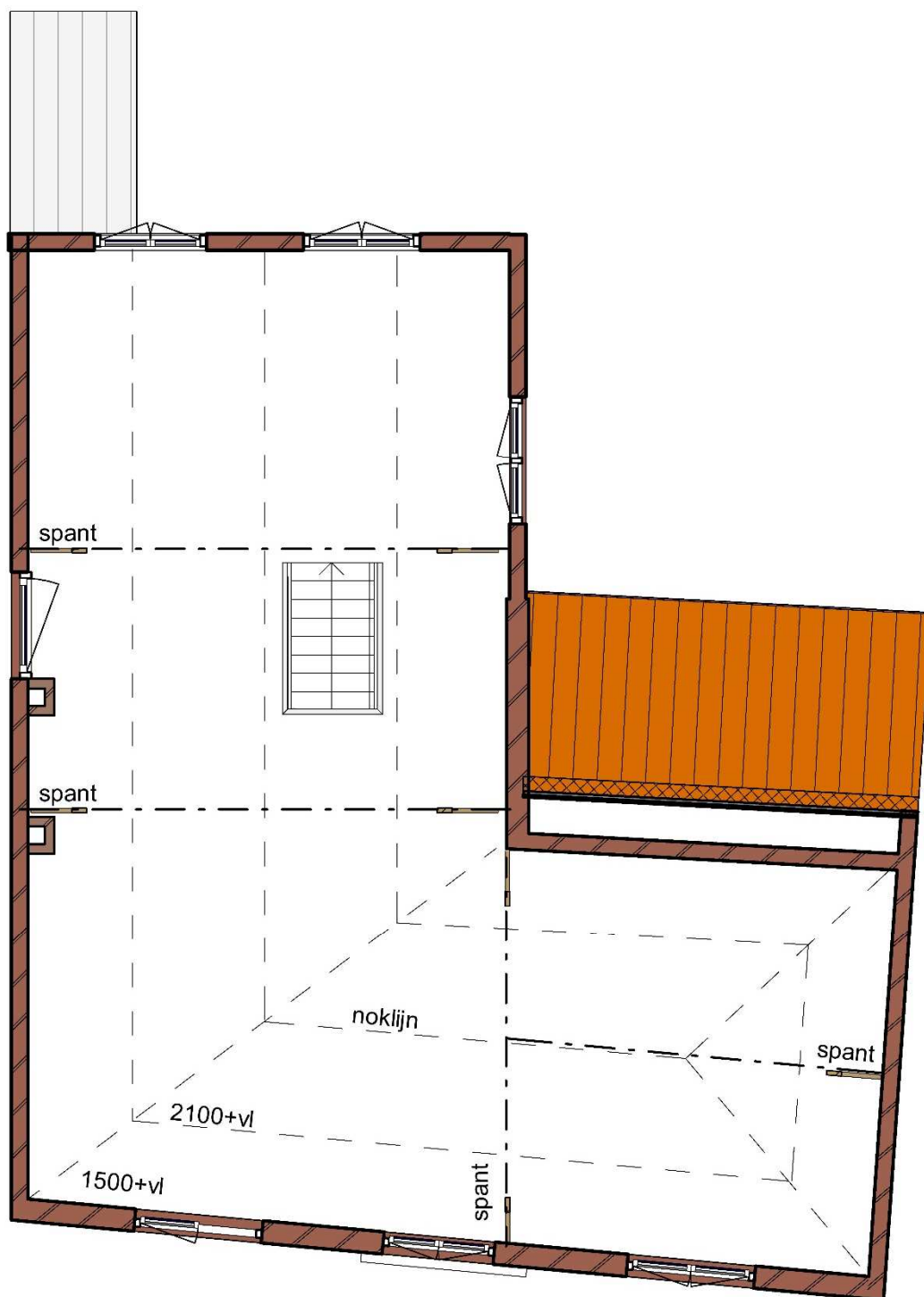


10. Bestaande situatie

Begane grond - bestaand

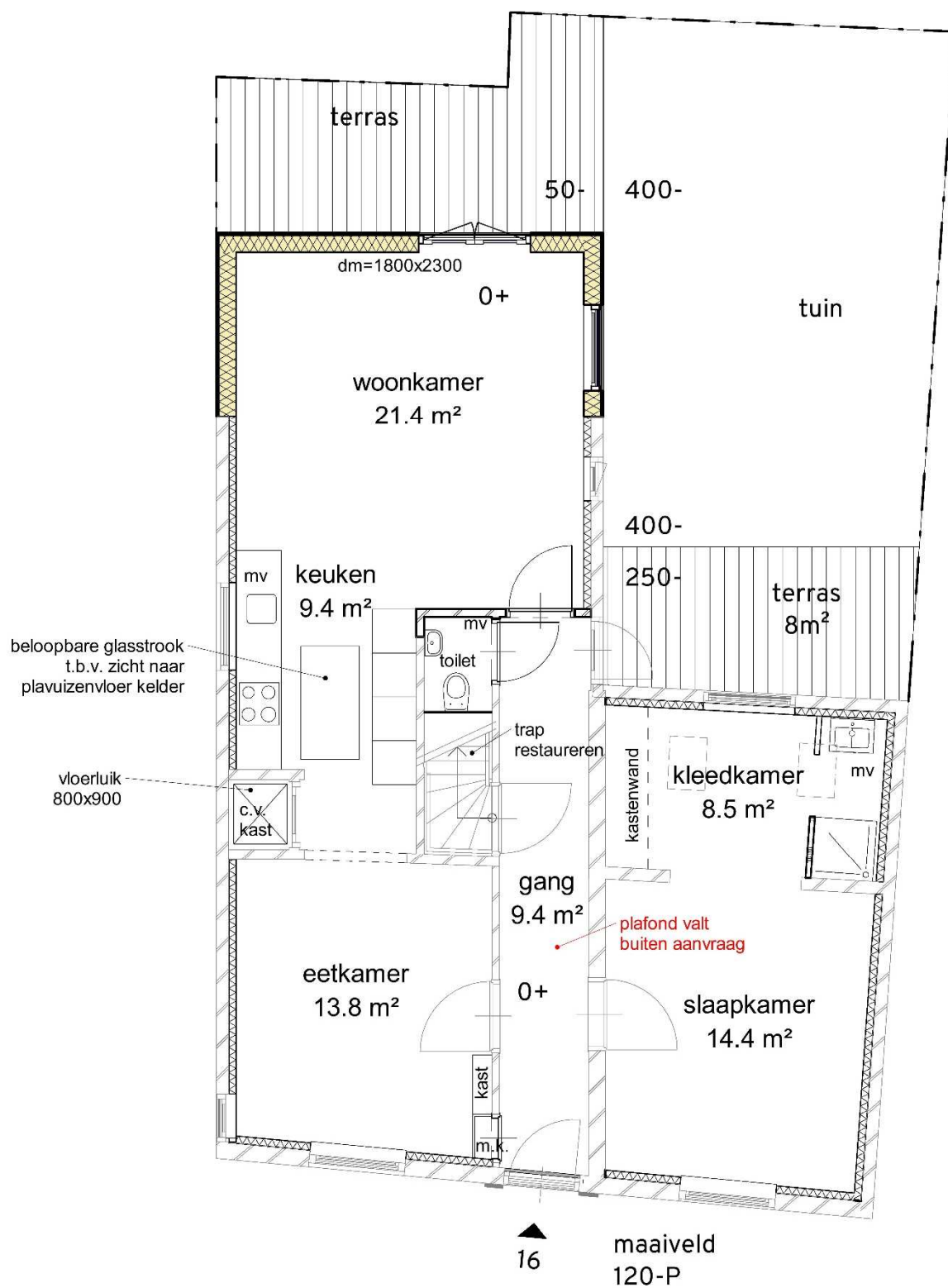


1^e verdieping – bestaand

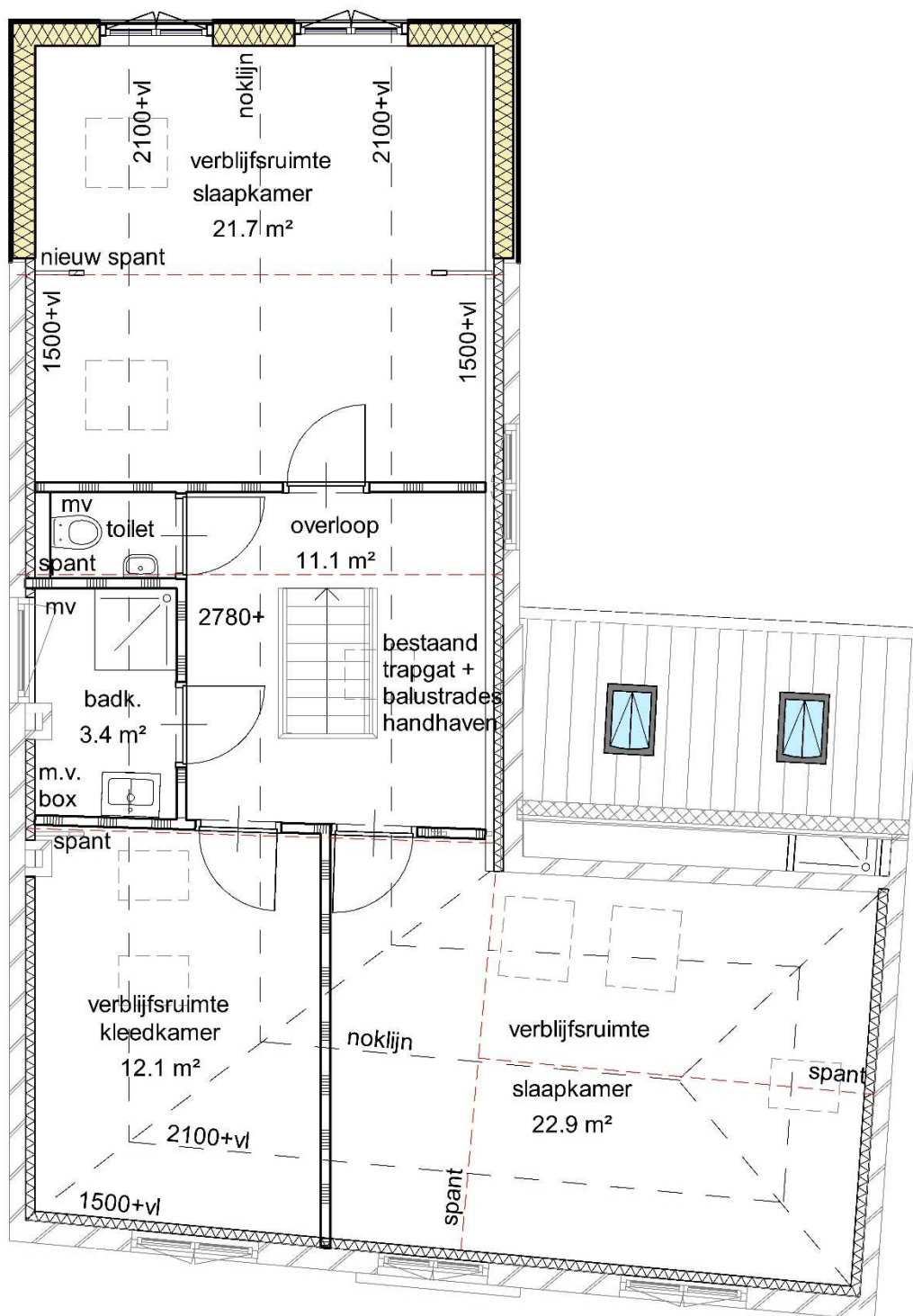


11. Nieuwe situatie

Begane grond – nieuw



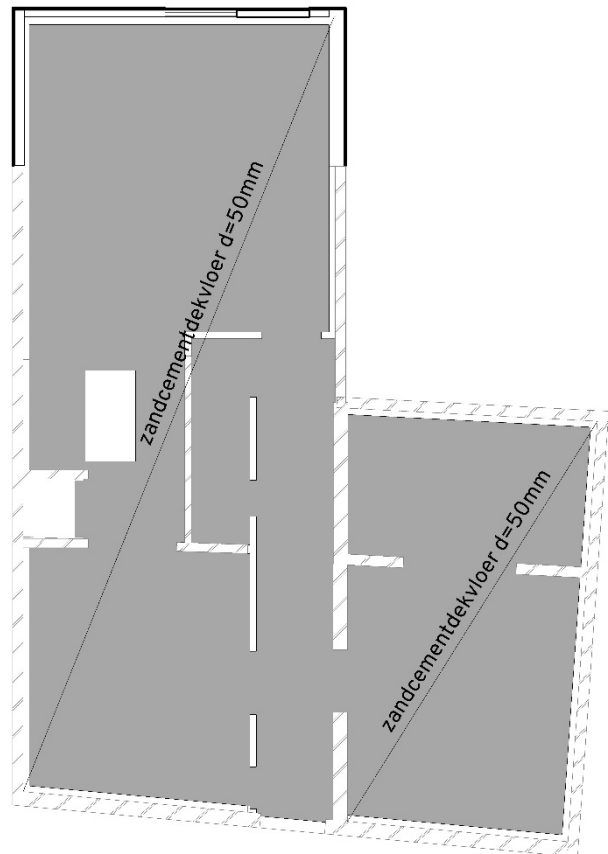
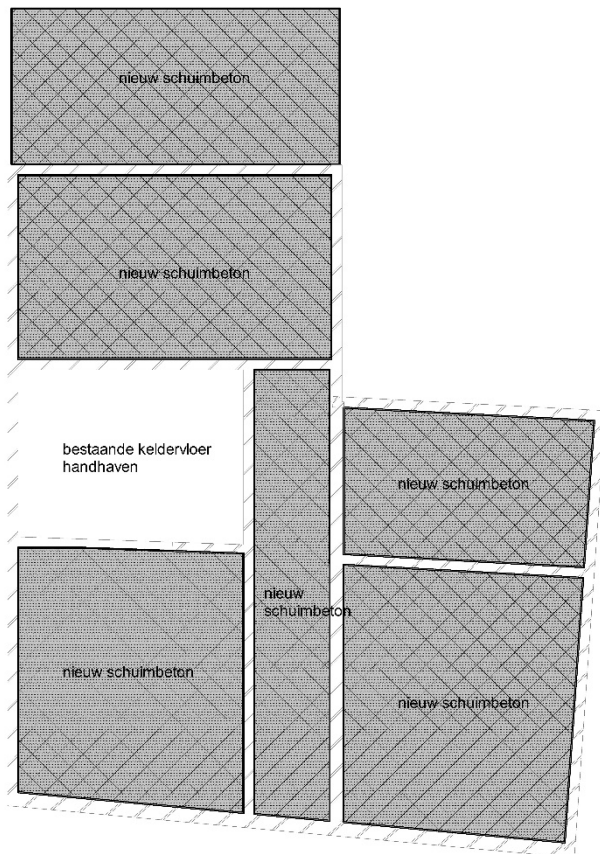
1^e verdieping – nieuw



12. Fundering

Onderzocht is om het pand te voorzien van een nieuwe betonvloer die door middel van inkastingen verbonden is en als nieuwe fundering gaat dienen. Dit is niet haalbaar. Het metselwerk van de bestaande fundering zal lostrillen tijdens het hakken van de vele inkastingen en daardoor haar samenhang verliezen.

Gekozen is om tussen de fundering lichtgewicht schuimbeton te storten met daarop een zandcementvloer, waarin de vloerverwarming kan worden opgenomen. De bestaande vloerbalken zullen worden verwijderd en worden opgeslagen.



Bij de bestaande keldervloer, met nog originele plavuizen, zal geen schuimbeton gestort worden. Hier blijven de vloerbalken gehandhaafd. Via een glasstrook in de vloer van de keuken zal dit keldertje te zien blijven.

13. Monumentale elementen

In het pand zijn delen van een deuromlijsting opgeslagen. Waar deze hebben gezeten is onbekend. Het plan is om deze in de eetkamer rondom de deur naar de gang te plaatsen.

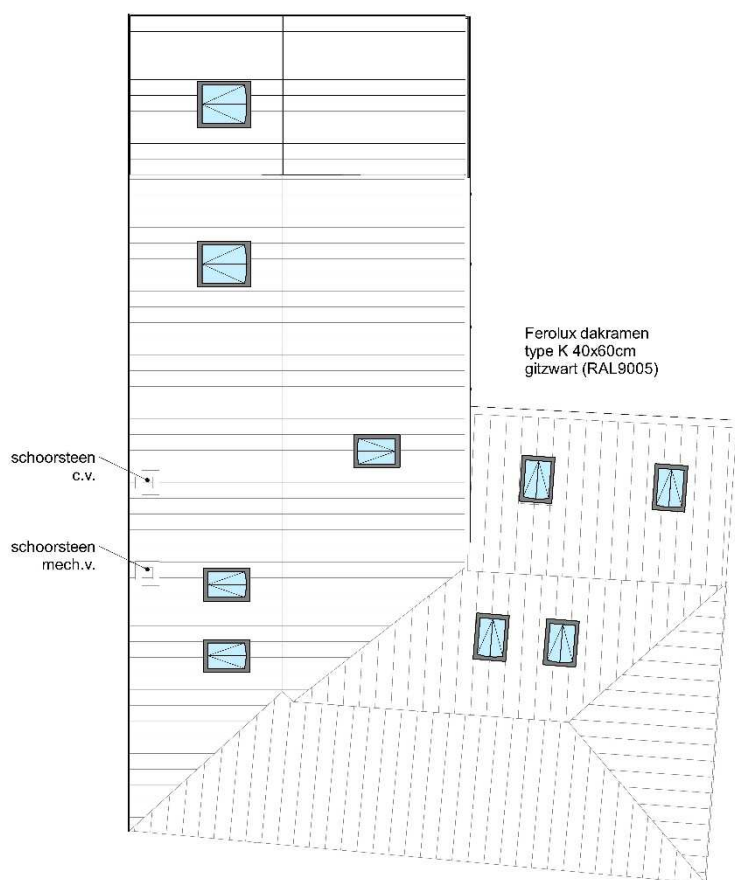
De gedenksteen zal aan de tuinzijde tegen de achtergevel geplaatst worden.



14. Dakramen

Om meer daglicht op de zolder te krijgen zullen er dakramen geplaatst worden.

Merk:	Ferolux
Model:	K
Materiaal:	technische fiche geïsoleerd authentiek metalen dakraam
Raamafmeting:	40x60cm of 60x70cm
Kleur:	gitzwart (RAL9005)



15. Verwarmingsinstallatie

Op de begane grond zal er vloerverwarming worden toegepast, zodat er geen radiatoren geplaatst hoeven worden. In de cementdekvloer kunnen de leidingen mee gestort worden. Het schuimbeton zorgt ervoor dat de warmte in die richting niet verloren gaat.

Op de 1^e verdieping zullen de ruimten met radiatoren verwarmd worden.

16. Toetsing kaders

Criteria

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en is bij rijen in samenhang.
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- aan- en bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw, uitbouwen aan de voorzijde niet toepassen aan de 's-Herenstraat en Burgemeester van der Leljkade
- stegen en poorten vrijhouden van aan-, uit- en opbouwen (zowel op maaiveldniveau als op de verdieping)

Massa

- bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het kleinstedelijke karakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken
- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen hebben een onderbouw van één of twee lagen met een kap
- de nok staat dwars op het water of ligt er parallel aan
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen (aanbouwen en dakkapellen) vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en evenwichtig en een interpretatie van of een reactie op de bestaande historische ornamentiek
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel (bv deuren en ramen) in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- gevelopeningen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rode of gele baksteen, pleisteren of schilderen in wit of blauwgrijs en bij uitzondering in ossenbloed
- hellende daken dekken met rode of gesmoorde keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren als ivoorwit en standgroen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Algemeen

- voor het bouwen of verbouwen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Aan- en uitbouwen

- zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw
- breedte aan achterzijde hoogstens twee derde van de gevellengte
- onderbouw aan achterzijde minstens 0,30 m onder de goot hoofdgebouw

Bijgebouwen

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of in houten delen geschilderd in traditionele historische kleuren (afgestemd op hoofdgebouw)
- uitvoeren met kap gelijk aan het hoofdgebouw (in vorm en materiaal) of plat afdekken

Overkappingen

- onzichtbaar vanaf de openbare weg
- materialen gelijk aan het hoofdgebouw, kleuren zijn zeer terughoudend

Kozijn- en/of gevelwijzigingen

- alleen toepassen als herstel van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand
- kozijnen zijn van hout en liggen verdiept in het gevelvlak

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- een dakkapel op het voorgeveldakvlak is van een zeer beperkte maat
- dakkapel op zijdakvlak minstens 3,00 m van de voorgevelrooilijn terugleggen
- de zijwangen van dakkapellen in zink dan wel wit of donker schilderen
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal 1,00 meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen)

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn maximaal 1,00 m hoog en deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk zijn geschilderd in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten
- groene hagen zijn eveneens zeer welkom