

Bouwhistorisch onderzoek van het vm. patronaatsgebouw aan de Rozenlaan 4 te Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn.

Opdrachtgever:

Gemeente Alphen aan den Rijn, Afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling,
[REDACTED], Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn.



Vooraanzicht Rozenlaan 4 in Boskoop, 12 april 2017

Adviesbureau MSP



Turfmarkt 52, 2801 HB Gouda

Tel : 0182-524096, [REDACTED]

Email : info@monumentenzorg.com

website : www.monumentenzorg.com

Datum : 16 mei 2017



Inhoud

Samenvatting.....	3
1. Inleiding en administratieve gegevens.....	6
2. Korte geschiedenis van de locatie en het gebouw	8
3. Bouwhistorische waarden van het ex - en het interieur van het vm. patronaatsgebouw	11
4. Conclusie	16
Verantwoording en literatuur.....	17
Bijlage 1: Kadastrale situatie met omgevingskaart.....	18
Bijlage 2: Besluit aanwijzing gemeentelijk monument van 22 november 2016, nummer 2016/33659, gemeente Alphen aan den Rijn	20
Bijlage 3. Aanvraag bouwvergunning 1912	23
Bijlage 4: Redengevende omschrijving monument	24
Bijlage 5: Overzicht bouwvergunningen gemeente Boskoop 1903 – 1991... ..	26
Bijlage 6. Schetsmatig overzicht bouwhistorische waarden.....	27



Samenvatting

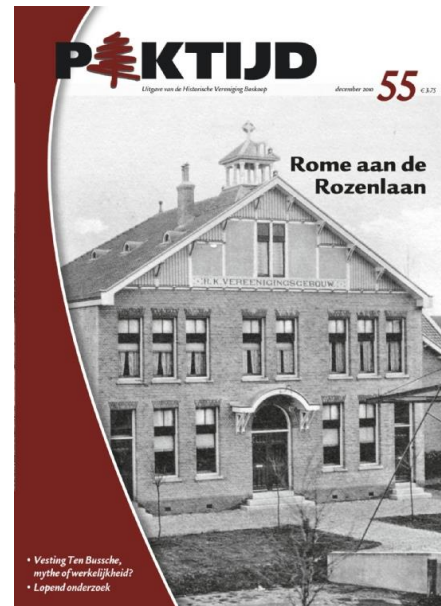
De Gemeente Alphen aan den Rijn, Afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, [REDACTED], Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn, heeft Adviesbureau MSP te Gouda opdracht gegeven om een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren van het vm. patronaatsgebouw de "Rozenburcht" (hierna gebouw) aan de Rozenlaan 4 te Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn en de (eventuele) bouwhistorische waarden door middel van foto's vast te leggen. Van de gemeente is het aan de eigenaar gerichte besluit van 29 november 2016, nummer 2016/33659 tot aanwijzing als gemeentelijk monument (bijlage 2), een redengevende beschrijving (bijlage 4) en een kadastrale situatie ontvangen.

Het gebouw is sinds de bouw in het begin van de 20^e eeuw vele malen gewijzigd en aangepast aan de toenmalige wensen en het gebruik. Hierdoor zijn in het ex - en het interieur waardevolle bouwsporen verloren gegaan.

De Historische vereniging Boskoop heeft Paktijd nummer 55 van december 2010 voor ons onderzoek beschikbaar gesteld waarvoor langs deze weg nogmaals dank. In deze uitgave is een uitgebreid artikel over de geschiedenis en historische waardevolle informatie over het gebouw opgenomen met de naam: "Rome aan de Rozenlaan".

Het onderzoek bestaat uit een visuele waarneming zonder destructief onderzoek, een archiefonderzoek, het raadplegen van diverse bronnen en een fotorapportage. Er is geen opmeting van het gebouw gemaakt omdat dit geen deel uitmaakt van deze opdracht. Met de eigenaar en zijn adviseur zijn het interieur en de omringende tuin betreden om het gebouw op te nemen.

Tijdens het onderzoek blijkt dat de ontwerptekeningen van 1912 van de Rotterdamse architect J. Margy niet beschikbaar zijn, wel de aanvraag om een bouwvergunning (bijlage 3). Er zijn geen bouwkundige tekeningen van de huidige situatie. Ook tijdens het bezoek ter plaatse en het gesprek met de eigenaar op 12 april 2017 bleek dat deze ook geen bouwkundige tekeningen van de huidige situatie van het gebouw heeft.



Paktijd 55 van december 2010



Vooraanzicht 5 mei 2017



In deze rapportage zijn daarom de bouwhistorische waarden beschreven en schetsmatig op enkele plattegronden aangegeven. Als er in het vervolgproces een opmeting van bestaande toestand wordt gemaakt (wellicht nodig voor de herbestemming) kan daarop de aangetroffen bouwhistorische sporen worden aangegeven. Dit past niet in deze opdracht.

Op bladzijde 49 van de publicatie "In Boskoop staat een huis, dorp met waardevol erfgoed"¹ is het woonhuis met 47 punten opgenomen en is gewaardeerd als zeer waardevol en zonder meer beschermenswaardig.



Achtergevel zaalgedeelte 12 april 2017

Naar aanleiding van de ontvangen informatie, de redengevende beschrijving, het onderzoek ter plaatse en het raadplegen van het archief van de de Stichting Rijnlands Archief kan de conclusie worden getrokken dat het gebouw aan de Rozenlaan 4 te Boskoop een zeer waardevol gebouw is dat bescherming verdient ondanks de in bouwhistorisch opzicht geconstateerde verminkingen.

De bouwhistorische waarden van het exterieur bevinden zich met name in de omvang en de materialisering van de bouwmassa, de kapvormen, de architectuur, de posities van de gevelopeningen en de ligging aan de Rozenlaan.



Rechter zijgevel zaalgedeelte en dakvlak voorgedeelte

In het interieur bevinden zich op basis van het non-destructieve onderzoek, exclusief de bouwkundige structuur van de scheidingen op de begane grond en de verdieping geen waardevolle bouwhistorische sporen.

Daarom kan het onderzoek als volgt worden samengevat.

1. Hoge monumentwaarden (blauw gemarkeerd) bevinden zich:
 - a. in de situering van het gebouw ten opzichte van de Rozenlaan en de historische aspecten van het gebouw als gebruik als vm. patronaats – en verenigingsgebouw;
 - b. in de vorm van de bouwmassa (een bouwmassa met een dwarsgeplaatste zaal);
 - c. in de oorspronkelijke bouwmuren, de buitengevels en de kapvorm, de materialisering van de rode tuile-du-Nord dakpannen, de positie van de gevelopeningen in de voor -, zij - en achtergevels en de bovenlichten van de vensters op de verdieping van de voorgevel;

¹ "In Boskoop staat een huis, Dorp met waardevol erfgoed", uitgave gemeente Boskoop, november 2013, tekst, redactie en research: Gé Vaartjes, Dick Visse"



2. Positieve monumentwaarden bevinden zich in de kozijnen in de oorspronkelijke gevelopeningen en in de bouwmassa van de aanbouw met het platte dak uit het tweede kwart van de 20^e eeuw aan de rechterzijde van de voorgevel;

3. Indifferente monumentwaarden bevinden zich in de gewijzigde onderramen in de gevelopeningen van de voorgevel, de gewijzigde deuren en ramen in de achtergevel van het



Linker zijgevel zaalgedeelte

- zaalgedeelte, de deuren in de voorgevel, de onderramen in de vensters in de voor - en zijgevels en het gehele interieur;
4. Verstarend is de in 1975 geplaatste dakkapel.



1. Inleiding en administratieve gegevens

Adviesbureau MSP te Gouda heeft van de gemeente Alphen aan den Rijn, Afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, [REDACTED], Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn opdracht gekregen om het gebouw aan de Rozenlaan 4 in Boskoop in bouwhistorisch opzicht te onderzoeken en hierover te rapporteren.

Het doel van het onderzoek is om de aanwezige bouwhistorische waarden te documenteren zodat deze bij verbouwings-, restauratie- en/of sloopwerkzaamheden kunnen worden gerespecteerd of zijn gedocumenteerd.

Het onderzoek bestaat uit een visuele waarneming, het maken van een fotorapportage, een archiefonderzoek bij de Stichting Rijnlands Archief in Alphen aan den Rijn en het verzamelen van informatie uit overige bronnen waaronder die van de Historische vereniging Boskoop. In het archief bevinden zich diverse tekeningen met bijlagen die aan wijzigingen sinds de bouw en inrichting ten grondslag liggen. In het archief bevindt zich de vergunningsaanvraag uit 1912 van J. Margy, architect te Rotterdam, de originele ontwerptekeningen ontbreken. Een destructief onderzoek en een opmeting van het gebouw maken geen deel van deze opdracht. Met de eigenaar is het gebouw en het terrein daaromheen betreden, zijn opnamen gemaakt en is het gebouw gedocumenteerd door middel van foto's.

Legenda	
	hoge monumentwaarde; behoud noodzakelijk
	positieve monumentwaarde; behoud wenselijk
	indifferente monumentwaarde; aangepaste vervanging mogelijk
	negatieve monumentwaarde; vervanging wenselijk
	overige interieuraspecten
Een gekleurd kruis in de ruimte duidt op de waardering van de (zichtbare) draagconstructie of plafondafwerking boven het desbetreffende vertrek. Binnen een ruimte zijn verschillende kleuren mogelijk.	

Aan de hand dit bouwhistorisch onderzoek wordt inzicht gegeven in de bouwhistorische waarden die het gebouw (nog) bezit (bijlage 6).

De waardering van de bouwhistorische waarden zijn conform de "Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek" van april 2009, waarvan hiernaast een weergave is overgenomen (zie ook www.cultureelerfgoed.nl).

Het gebouw en de omringende tuin zijn toegankelijk vanaf de openbare weg. Onze conceptrapportage is met de opdrachtgever op 16 mei 2017 besproken. De opmerkingen zijn op 16 mei 2017 verwerkt.

Als eerste wordt de bouwgeschiedenis en de stedenbouwkundige context van het gebouw beschreven. Daarna wordt het ex – en het interieur van het gebouw, voor zover relevant en in aanvulling op de redengevende beschrijving, uitgewerkt. De opdracht betreft geen opname en een rapportage over de bouwtechnische staat van het gebouw.

In 2013 is het waardevol erfgoed in Boskoop geïnventariseerd en is het gebouw gewaardeerd met 47 punten. Daarin is aangegeven dat het een zeer waardevol en zonder meer beschermenswaardig gebouw is. Het beleid van de gemeente Boskoop ging uit van vrijwillige deelname van de eigenaar bij de aanwijzing als gemeentelijk monument. De bescherming is toen niet opgelegd omdat de eigenaar daarmee niet instemde.



Sinds de herindeling maakt Boskoop deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn en is in 2016 besloten om de aanwijzing van het gebouw weer ter hand te nemen.

Bij brief van 29 november 2016, nummer 2016/33659 is de eigenaar geïnformeerd dat het gebouw beschermd is door de Erfgoedverordening van de gemeente Alphen aan den Rijn. De redengevende beschrijving is als bijlage 4 opgenomen.

Tijdens de aanwijzingsprocedure is met de eigenaar overlegd en afgesproken om aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek de contouren te bepalen van de meest waardevolle delen van het gebouw. Dit zou de mogelijkheid moeten bieden om de herbestemming van het gebouw mogelijk te maken met behoud van de meest waardevolle delen en inpassing van nieuwbouw in of door sloop van minder waardevolle delen. Een advies hierover behoort niet tot onze opdracht.



Voorzijde 28 november 2012

Het resultaat van het onderzoek is een met foto's ondersteunde beschrijving van de bouwhistorische waarden van het ex - en het interieur van het gebouw en de indeling daarvan in hoge -, positieve -, indifferente of verstorende bouwhistorische waarden.

De informatie van de gemeente Alphen aan den Rijn en de Historische vereniging Boskoop is zonder rechten beschikbaar gesteld. De publicatierechten van het onderzoek berusten bij Adviesbureau MSP te Gouda. Het onderzoek kan worden opgenomen in het archief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeente Alphen aan den Rijn en de Historische vereniging Boskoop.

Voor niet-commerciële doeleinden is deze rapportage te gebruiken met bronvermelding.



2. Korte geschiedenis van de locatie en het gebouw

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstaat door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs na de laatste ijstijd. Het moerasgebied is ontwaterd water via veenstromen zoals de Gouwe. Door de invloed van de mens is een slagenlandschap met smalle kavels en sloten ontstaan.

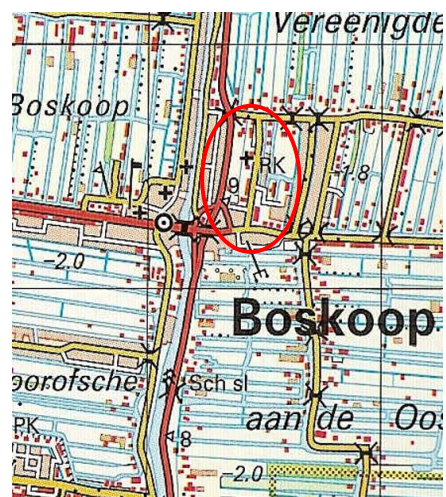
De slagenverkaveling heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. In het noordelijk deel van Boskoop vormen oost-west gerichte wegen en waterlopen de ontginningsbasis: Zijde, Reijerskoop, Biezen, Laag Boskoop en Rijnveld. De kavelrichting is noord-zuid. Op de koppen van de kavels vestigen zich boeren en tuinders. Door de smalle kavels is de agrarische bedrijvigheid in de lengterichting van de kavels gesitueerd met aan de bebouwing op de kop aan de weg. Zo is de plattegrond van Boskoop ontstaan. Deze opbouw is het gevolg van het uitblijven van vervening waardoor het middeleeuwse verkavelingspatroon is blijven bestaan.

De bebouwing van de kern van Boskoop is gesitueerd aan beide zijden van de Gouwe die verbonden zijn door de hefbrug. De hefbrug met landhoofden, betonnen trappen, twee viaducten, een brugwachtershuisje en een transformatorhuisje zijn gebouwd voor de verbreding en de kanalisering van de Gouwe in het kader van de verbetering van de waterweg van Amsterdam naar Rotterdam.

Vanaf het centrum van Boskoop loopt in oostelijke richting de Reijerskoop. Haaks op de Reijerskoop is in het einde van de 19^e – en het begin van de 20^e eeuw gestart met de aanleg van en het oprichten van bebouwing aan de huidige Rozenlaan, die past in het oorspronkelijke verkavelingspatroon van het netwerk van sloten en kavels.



Situatie rond 1830



Situatie vierde kwart 20^e eeuw



In het einde van de 19^e eeuw barst de groeiende katholieke geloofsgemeenschap in Boskoop uit haar voegen in het onderkomen aan het Sint Janshof/Reijerskoop. Hierdoor zijn er onvoldoende mogelijkheden om de verenigingsactiviteiten uit te oefenen. Dit is voor het Rooms Katholieke parochiebestuur aanleiding om een nieuw onderkomen voor haar activiteiten te zoeken. Het oog valt daarbij op een kavel aan de in ontwikkeling zijnde Rozenlaan.

Het parochiebestuur kiest ervoor om een ontwerp voor een patronaatsgebouw te laten maken door de landelijk bekende Rotterdamse architect J. Margy. Deze vraagt op 3 februari 1912 toestemming voor de bouw van het gebouw (bijlage 3). Al op 8 februari 1912! is de vergunning verleend en op 25 maart 1912 wordt de eerste paal geheid.

In november 1912 is bouw gereed en op 23 november 1912 zegt pastoor Daalmans het gebouw in. Daarbij spreekt hij over de "vele voordelen, die het gebouw in de toekomst zou kunnen leveren" en prijst ok de bouwers voor hun "solide werk". In de media van toen is te lezen dat "het gebouw geheel is ingericht naar alle eischen des tijds en in alle opzichten voldoet".



Kopie uit Paktijd 55, bladzijde 13

Het gebouw biedt onderdak aan de toenmalige katholieke organisaties, de rk. Boerenleenbank en de rk. leesbibliotheek. Het beheer en de exploitatie is in handen van de heer C. Benshop, de eerste beheerder die ook in het gebouw woont voor een huursom van f 1,50 per week.

In 1968 ontstaat de betrokkenheid van de familie van de huidige eigenaar bij de Rozenburcht. [REDACTED] starten toen in het verenigingsgebouw met hun activiteiten in Boskoop. Na de nodige verbouwingen en jaren van hard werken hebben [REDACTED] van partycentrum de Rozenburcht een begrip in Boskoop en omgeving gemaakt.



Voor de familie [REDACTED] is 1968 het begin



Het gebouw heeft een belangrijke (regionale) rol vervuld onder de naam "t Fetertje". In de jaren '60 en '70, een roemruchte periode uit de Nederlandse beatgeschiedenis, kwamen vele jongeren het optreden van bekende bands bijwonen. The Cats, The Shoes, The Motions, de Golden Earring treden er op. Anneke Grönloh, Armand, David Garrick en The Flowerpot Men treden in de Rozenburcht op en met de Veronica Drive-in-Show haalt het gebouw de landelijke pers.



Kopie uit Paktijd 55, bladzijde 15

Daarnaast biedt het gebouw onderdak aan muziek - en gymnastiek uitvoeringen en de carnavalsvereniging "De Krooshappers". Nadat de familie Dufais hun activiteiten heeft verplaatst naar het Floragebouw aan de Parklaan in Boskoop staat het gebouw leeg en is gezocht naar een passende bestemming en/of koper.

De Rozenburcht is in Boskoop en omgeving het laatste bouwwerk dat door de Rotterdamse architect J. Margy in Boskoop rest omdat de kerk, de school en het klooster rond het Sint Janshof en de Reijerskoop zijn inmiddels gesloopt. De begraafplaats aan het Sint Janshof herinnert nog aan de rijke historie ter plaatse.



Zaal gezien vanaf het podium

Ook op een wat grotere afstand laat de Rozenburcht zien dat het gebouw van grote betekenis is geweest voor Boskoop en omgeving: bijna iedere Boskoper of uit de regio heeft wel persoonlijke herinneringen aan het gebouw.



Zaal gezien naar het podium



3. Bouwhistorische waarden van het ex - en het interieur van het vm. patronaatsgebouw

Sinds de bouw in 1912 is het interieur drastisch gewijzigd en aangepast aan het steeds wijzigende gebruik. Daarbij is het bijzonder dat het exterieur (de architectuur, de gevels, de vorm van de kap en de positie van de gevelopeningen) hoofdzakelijk in stand zijn gebleven. De eigenaar heeft getracht de wijzigingen zorgvuldig uit te voeren waarbij het authentieke aanzien van het exterieur van het gebouw vermoedelijk uitgangspunt is geweest.

Aan de oorspronkelijke bouwmassa zijn in de loop de jaren enkele ruimten toegevoegd zoals de éénlaagse bouwmassa aan de rechter voorzijde en aanbouw tussen twee authentieke toiletruimten aan de rechter zijgevel. Deze zijn qua ontwerp met zorg uitgevoerd. Het torentje in de nok aan de voorzijde en de oeil-de-boeufs in de dakvlakken zijn niet meer aanwezig. De sporen van de oeil-de-boeufs in het dakbeschot zijn zichtbaar. De kozijnen in de oorspronkelijke gevelopeningen zijn gehandhaafd, de vensters en de toegangsdeuren zijn grotendeels vervangen behalve de bovenlichten van de vensters in de voorgevel.

Hierna volgt, in aanvulling op de redengevende beschrijving, een meer gedetailleerde beschrijving van het ex- en het interieur van het gebouw.

Algemeen

Het vrijstaande, vermoedelijk niet onderkelderde, gebouw ligt aan de Rozenlaan 4 te Boskoop en wordt aan de voorzijde van de openbare weg gescheiden door een sloot. Via een draaibrug is het terrein toegankelijk. De linker - en achterzijde zijn met een hek van de openbare weg afgesloten en de rechterzijde van het terrein grenst aan de naastliggende woning, Rozenlaan 2 en wordt eveneens door een hek gescheiden. Langs de linkerzijde bevindt zich een pad dat de Rozenlaan met de Valkenburgerlaan verbindt.



Zicht vanaf de Reijerskoop met sloot en Rozenlaan 2

Exterieur

Hierna wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwmassa waarvan de nok haaks op de straat staat (voorgedeelte) en de bouwmassa waarvan de nok evenwijdig met de straat loopt (zaalgedeelte).

Voorgedeelte

Voorgevel

Tegen de voorgevel bevindt zich op maaiveldniveau, ingeklemd tussen bakstenen muurtjes de hoofdentree met een luifel. Op de luifel staat de naam "ROZENBURCHT".



Aan de rechterzijde bevindt zich de, in het derde kwart van de 20^e eeuw gebouwde, éénlaagse aanbouw met een plat dak. Het deel waarin zich de hoofdentree bevindt bestaat uit twee bouwlagen met een zolderverdieping. De topgevel is afgezet met een houten wimberg en heeft een dakoverstek op consoles.

Centraal in het midden op de begane grond bevinden zich de hoofdtoegang met dubbele deuren en links en rechts een toegang en twee vensters.

Ter hoogte van de verdieping bevinden zich aan de linker - en rechterzijde drie vensters en in het midden boven de hoofdentree twee vensters. De bovenlichten op de begane grond zijn authentiek, de onderste vier raampjes zijn bezet met gekleurd glas. De bovenlichten ter hoogte van de verdieping zijn authentiek en bezet met gekleurd glas. De vensters ter hoogte van de zolderverdieping zijn niet authentiek. Hoofdentree met luifel

De toegangsdeuren op de begane grond zijn in het 4^e kwart van de 20^e eeuw vervangen.

Linkerzijgevel

In de linkerzijgevel bevindt zich aan de achterzijde een niet authentiek venster ter hoogte van de verdieping. Voorts is deze gevel blind.

Rechterzijgevel

Aan de rechter zijgevel is een éénlaagse aanbouw onder een plat dak gebouwd. Links bevindt zich een toegang waarvan de deur in het 4^e kwart van de 20^e eeuw is vervangen. De gevel wordt door bossages aan het zicht onttrokken.

Ter hoogte van de verdieping bevindt zich een niet authentiek gedeeld en een niet authentiek samengesteld venster. In het dakvlak boven deze gevel bevindt zich een niet authentieke dakkapel.

Achtergevel

De achtergevel wordt ingenomen door het zaalgedeelte.

Zaalgedeelte

Voorgevel

Het linkerdeel dat vanaf de Rozenlaan zichtbaar is en dat haaks op het voorgedeelte staat, is blind wordt in het midden afgesloten met een topgevel met een dakoverstek en met links en rechts een bakgoot. De nok van deze topgevel staat haaks op het zaalgedeelte en heeft een hoge schoorsteen. Het rechterdeel van de wordt ter hoogte van het maaiveld ingenomen door



Toegang met gewijzigde deur



de aangebouwde keuken. in het midden afgesloten met een topgevel met een dakoverstek en met links en rechts een bakgoot.



Linkerdeel van het zaalgedeelte



Rechterdeel van het zaalgedeelte

Linker zijgevel

Aan de linker zijgevel bevindt zich aan de rechterzijde een éénlaagse aanbouw. Op maaiveldniveau bevinden zich drie dichtgezette gevelopeningen. Dit zou kunnen duiden op een souterrain onder het podium, maar dat kon niet worden opgenomen. Voorts is een toegang met een niet authentieke deur via een stalen Linkerdeel van het zaalgedeelte trap bereikbaar. Links en rechts bevindt zich een niet authentiek venster. In de topgevel bevinden zich drie in hoogte verspringende niet authentieke rondboogvormige vensters met een rode 1½ steens rondboog. De gevel wordt afgesloten met een geprofileerd dakoverstek op klossen en met een houten wimberg.

Rechter zijgevel

Aan de rechter zijgevel zijn de twee toiletgroepjes in het derde kwart van de 20^e eeuw met elkaar verbonden door een éénlaagse bebouwing met een plat dak. In de gevel van deze aanbouw bevinden zich enkele niet authentieke vensters. De gevelopeningen van de oorspronkelijke aanbouwtjes hebben een rode 1½ steens strekkenlaag. De gevel wordt afgesloten met een geprofileerd dakoverstek op klossen en met een houten wimberg.

Achtergevel

In de achtergevel bevinden zich zes rondboogvormige gevelopeningen met een ronde 1½ steens rondboog en een dichtgezet boogveld. De toegangsdeuren en de zijramen zijn in het 4^e kwart van de 20^e eeuw vervangen. Aan de rechterzijde bevinden zich een niet authentieke aan de gevel gemonteerde rechthoekige bak en twee kleine rondboogvormige vensters met een rode 1½ steens rondboog. De gevel wordt afgesloten met een mastgoot.



Fragment rechter deel achtergevel



Interieur

Voorgedeelte

De door J. Margy ontworpen hoofdentree met de hier achterliggende hal en de doorgang naar de zaal is qua bouwkundige structuur als entree zichtbaar. In de hal is de linker scheidingsmuur aan de voorzijde niet meer aanwezig, ter plaatse bevindt zich een balie. Mede door de aftimmeringen zijn mogelijke authentieke bouwsporen en details niet zichtbaar. Hierdoor bevinden zich op de begane grond, behalve de bouwkundige structuur, geen bouwhistorische sporen.

De verdieping is via een trap bereikbaar. Op dit niveau bevinden zich drie kamers, een keuken, een toilet en een trap naar de zolderverdieping. De indeling met een centrale gang en de indeling met verblijfsruimten uit de bouwtijd zijn herkenbaar. Op de verdieping bevinden zich, behalve de bouwkundige structuur, geen bouwhistorische sporen.

Een, vermoedelijk in het vierde kwart van de 20^e eeuw geplaatste trap, leidt naar de zolderverdieping. Via een doorgang in de scheidingsmuur tussen het voor – en zaalgedeelte is een deel van de ruimte boven het zaalgedeelte bereikbaar. In het voorgedeelte bevinden zich geen bouwhistorische sporen. In de ruimte boven het zaalgedeelte bevinden zich de kaspanten van het zaalgedeelte, het oplappende dakbeschot en in het dakbeschot is de plaats van de oeil-de-boeufs zichtbaar.



Hal achter hoofdtoegang



Gang 1^e verdieping



Trap naar 2^e verdieping



Zaalgedeelte

De indeling van de zaal met het podium is qua afmeting en indeling authentiek (zie bladzijde 10). Ter plaatse van het plafond en de zijgevels zijn de bouwsporen van de kap zichtbaar in de vorm van staanders en de aanzet van de kapstructuur (afgetimmerd korbeel). Het plafond is niet authentiek en bekleed met brandwerend materiaal. De ruimte boven het plafond is niet te betreden, behalve ter plaatse van de aansluiting bij de zolderverdieping van dit deel van de bouwmassa. Hier zijn overlappend dakbeschot en de kappantanten zichtbaar.



Fragment plafond zaal

De ruimte achter de bar, de toiletgroepen aan de rechterzijde en de ruimten ter plaatse van het toneel zijn niet authentiek. Ook de keuken is in de jaren vierde kwart van de 20^e eeuw verbouwd. De inrichting van de keuken is niet meer aanwezig.



Fragment ruimte boven de zaal



4. Conclusie

Naar aanleiding van de van de gemeente Alphen aan den Rijn ontvangen informatie, het uitgevoerde onderzoek ter plaatse, het onderzoek in het archief van de Stichting Rijnlants Archief, de informatie in Paktijd 55 en het onderzoek ter plaatse op 12 april 2017 kan de conclusie worden getrokken dat het vm. patronaatsgebouw met achterliggende zaal aan de Rozenlaan 4 te Boskoop, ondanks de verminderingen/wijzigingen, zeer waardevol is vanwege:

1. de architectuurhistorische waarden, de bouwstijl en de authenticiteit van de bouwmassa, de posities van de gevelopeningen en de materialisering van de gevel en de tuile-du-Nordpannen;
2. de uniciteit als vm. patronaatsgebouw in Boskoop uit het begin van de 20^e eeuw;
3. het oeuvre van de landelijk bekende architect J. Margy te Rotterdam;
4. de stedenbouwkundige waarden door de ligging aan de Rozenlaan waar deze expressie geven en herinneren aan de oorspronkelijke functie voor de katholieke geloofsgemeenschap en later als verenigingsgebouw;
5. de cultuurhistorische waarden en de representatieve functie als verenigingsgebouw;
6. de historische waarden door rol die het gebouw heeft gespeeld in de Boskoopse gemeenschap en de regio.

Gelet op het voorgaande zijn de bouwhistorische waarden van het vm. patronaatsgebouw aan de Rozenlaan 4 in Boskoop als volgt samen te vatten:

1. Hoge monumentwaarden (blauw gemarkeerd) bevinden zich:
 - a. in de situering van het gebouw ten opzichte van de Rozenlaan en de historische aspecten van het gebouw als gebruik als vm. patronaats – en verenigingsgebouw;
 - b. in de vorm van de bouwmassa (een bouwmassa met een dwarsgeplaatste zaal);
 - c. in de oorspronkelijke bouwmuren, de buitengevels en de kapvorm, de materialisering van de rode tuile-du-Nord dakpannen, de positie van de gevelopeningen in de voor -, zij - en achtergevels en de bovenlichten van de vensters op de verdieping van de voorgevel;
2. Positieve monumentwaarden bevinden zich in de kozijnen in de oorspronkelijke gevelopeningen en in de bouwmassa van de aanbouw met het platte dak uit het tweede kwart van de 20^e eeuw aan de rechterzijde van de voorgevel;
3. Indifferentie monumentwaarden bevinden zich in de gewijzigde onderramen in de gevelopeningen van de voorgevel, de gewijzigde deuren en ramen in de achtergevel van het zaalgedeelte, de deuren in de voorgevel, de onderramen in de vensters in de voor - en zijgevels en het gehele interieur;
4. Verstarend is de in 1975 geplaatste dakkapel.

Desgewenst kunnen wij onze rapportage toelichten.

[Gouda, 16 mei 2017]

Namens Adviesbureau MSP tekent met hoogachting,



Verantwoording en literatuur

Verantwoording:

- Offertezoek gemeente Alphen aan den Rijn van 1 maart 2017 (email-bericht) met aanwijzingsbesluit gemeente Alphen aan den Rijn van 22 november 2016, nummer 2016/33859, kadastrale situatie en ongedateerde redengevende beschrijving (Dorp, Stad & Land);
- Onderzoek bij de Stichting Rijnlands Archief te Alphen aan den Rijn, 9 maart 2017;
- "In Boskoop staat een huis, Dorp met waardevol erfgoed", uitgave gemeente Boskoop, november 2013, tekst, redactie en research: Gé Vaartjes, Dick Visse";
- Onderzoek, opnamen en overleg met de eigenaar ter plaatse op 12 april 2017;
- Website Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

Literatuur

- "In Boskoop staat een huis, Dorp met waardevol erfgoed", uitgave gemeente Boskoop, november 2013, tekst, redactie en research: Gé Vaartjes, Dick Visse;
- "Paktijd 55" van december 2010 van de Historische vereniging Boskoop;
- "Haslinghuis, Bouwkundige termen", dr. E.J. Haslinghuis en dr. Ing. H. Janse, 1997;
- "Duizend jaar bouwen in Nederland", mr. S.J. Fockema Andrae, prof. dr. E.H. ter Kuile en R.C. Hekker, 1957;
- Grote historische atlas van Nederland, I-West-Nederland 1839-1859;
- Grote topgrafische atlas van Nederland, I-West-Nederland 1998.



Bijlage 1: Kadastrale situatie met omgevingskaart





Omgevingskaart

Klienreferentie: map23



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadestraal object BOSKOOP B 5927
Rozenlaan 4, 2771 DO BOSKOOP
CC-BY Kadaster.



WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied	WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied	WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied WEGEN 1. bebouwd gebied 2. bebouwd gebied 3. bebouwd gebied 4. bebouwd gebied
---	---	---



Bijlage 2: Besluit aanwijzing gemeentelijk monument van 22 november 2016, nummer 2016/33659, gemeente Alphen aan den Rijn

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
Fax: (0172) 465 564
E-mail: gemeente@alphenaanrijn.nl
Website: www.alphenaanrijn.nl

Uw kenmerk
--

Uw brief van
--

Ons kenmerk
2016/33659

Datum
22 november 2016

Inlichtingen bij

[Redacted]

Doorkiesnummer

Tel: [Redacted]

Afdeling
Ruimtelijke & Economische
Ontwikkeling

Onderwerp
Gedeeltelijke aanwijzing Rozenlaan 4 als
gemeentelijk monument

[Redacted],

Met deze brief berichten wij u dat het pand Rozenlaan 4 gedeeltelijk wordt aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Hieronder leggen wij uit hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen. Daarom gaan wij in op:

1. Bezwarenprocedure in relatie tot een uitspraak van de rechtbank
2. Cultuurhistorische waarde pand
3. Reactie op voornemen tot aanwijzing
4. Besluit en openstaande rechtsmiddelen

Behandeling bezwaarschrift en uitspraak rechtbank

Tegen ons besluit van 8 oktober 2014 (verzenddatum 13 oktober 2014) om een aantal panden in Boskoop niet aan te wijzen als gemeentelijk monument, is een gezamenlijk bezwaarschrift ingediend door Erfgoedvereniging Heemschut en Cuypersgenootschap. Het bezwaarschrift is om advies voorgelegd aan de commissie voor de bezwaarschriften. Deze commissie heeft eerder al geconcludeerd dat er gebreken kleven aan het bestreden besluit. Dit standpunt is mede gebaseerd op de uitspraak van de rechtbank van 1 december 2014 (bijlage). De commissie bezwaarschriften adviseert in haar advies van 5 september 2016 om het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit te nemen met inachtneming van het advies (bijlage).

Uit vaste rechtspraak over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten blijkt dat in de regel het algemeen belang dat is gediend met aanwijzing als monument, zwaarder behoort te wegen dan het belang van eigenaren.

Hierop is alleen een uitzonderling mogelijk als de eigenaar kan aantonen dat hij onevenredig wordt benadeeld met aanwijzing van zijn onroerend goed tot gemeentelijk monument.



Cultuurhistorische waarden

Met onze brief van 11 november 2015 hebben wij Nextadvocaten, ter attentie van de her mr. Alberts, het concept van de zogenaamde redengevende omschrijving van het pand Rozenlaan 4 toegestuurd. In de brief nemen wij de conclusie uit de beschrijving over dat uw pand over voldoende cultuurhistorische waarden beschikt om te worden aangewezen als beschermd gemeentelijk monument.

Reactie op voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument

Op de schriftelijke uitnodiging om, voordat definitief over de aanwijzing wordt besloten, in gesprek te gaan over de gevolgen van de aanwijzing, hebben wij van het advocatenkantoor geen reactie ontvangen. Door wijziging van de eigendomssituatie per 22 juli 2016 is het pand door [REDACTED] van de afdeling Ruimtelijke & Economische Zaken bezocht met aansluitend een overleg met u en uw zoon. Van het overleg op 19 september 2016 hebt u per e-mail aantekeningen ontvangen, waarop u vervolgens hebt gereageerd. Een aantal punten uit dat overleg komt hieronder aan de orde.

U hebt 45 jaar in het pand gewoond en gewerkt. Omdat destijds de koper de financiering niet geheel rond kreeg, hebt u onder vestiging van het recht van tweede hypotheek, laten vastleggen dat het laatste deel van de verkoopprijs zou worden voldaan bij verkoop van de nieuw te ontwikkelen appartementen, maar uiterlijk in december 2014. Kort na deze 'eerste verkoop' is de ontwikkelaar/ bouwvermaatschappij failliet gegaan. Na juridische procedures heeft u zich kortgeleden genoodzaakt gezien het pand ondershands terug te kopen. U wilde ter beperking van het verlies een executieveiling voorkomen.

In beginsel bent u tegen aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument. Het leidt naar uw mening alleen maar tot beperkingen en tot een lagere verkoopprijs van het perceel. In de eerste gesprekken met de gemeente Boskoop over de herontwikkeling van het perceel, zou destijds ook nog geen sprake zijn van een mogelijk monumentenstatus. Het liefst heeft u in dat opzicht de vrije hand om op het perceel sloop/nieuwbouw te plegen.

Als er niet aan te ontkomen valt is aanwijzing van alleen het voorste gedeelte voor u bespreekbaar. U hebt dat verduidelijkt met de stelling dat u alleen aan een bouwhistorische verkenning van het pand wil meebetalen op voorwaarde dat de achterliggende zaal mag worden gesloopt

Standpunt gemeente

Wij vinden het van belang gewicht toe te kennen aan de bijzondere omstandigheden waaronder u bij dit pand bent betrokken en min of meer tegen wil en dank, daarvan zelfs weer opnieuw eigenaar bent geworden. Daarom komen wij u voor een deel tegemoet. Dit doen wij door de beperking om alleen het meest gezichtsbepalende bouwdeel, gezien vanaf de Rozenlaan, aan te wijzen als gemeentelijk monument. De exacte begrenzing volgt na de bouwhistorische opname van het zaalgedeelte (zie hieronder)

Voor de plaatselijke geschiedenis heeft het voormalige zaalgedeelte natuurlijk toch ook betekenis. Om die reden vinden wij het belangrijk dat vooruitlopend op een mogelijke sloop, op kosten van de gemeente een bouwhistorische opname plaatsvindt. Zo'n onderzoek bevat een beknopte beschrijving van de bouwstijl, de meest in het oog springende kenmerken en de geschiedenis van dit onderdeel van het pand. De tekst wordt ondersteund met foto's. Het onderzoek wordt beschikbaar gesteld aan de historische vereniging. Wij gaan ervan uit dat u onderzoekers gelegenheid biedt het pand voor dit doel te betreden.



Een bouwhistorische opname dient ook te worden uitgevoerd voor het voorste deel van het pand. Dit moet dan echter worden uitgebreid met elementen die leiden tot uitgangspunten voor herbestemming van het pand. Omdat u bij dit onderzoek ook belang hebt worden de kosten hiervan tussen u en de gemeente gedeeld.

Uit het vorenstaande volgt dat wij met recht een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het algemeen belang dat is gediend met de gedeeltelijke aanwijzing van uw pand tot gemeentelijk monument.

Besluit

1. Onder intrekking van onze eerdere besluitvorming op dit vlak verklaren wij de bezwaarschriften van Stichting Cuypersgenootschap en van Erfgoedvereniging Heemschut ontvankelijk en gegrond;
2. Als gevolg van het besluit onder 1 wijzen wij het voorste gedeelte van het pand Rozenlaan 4 aan als gemeentelijk monument. Het gedeelte waarop de zaal staat wordt nadrukkelijk van deze aanwijzing en de daaraan verbonden bescherming, uitgesloten.
3. Dit besluit is gebaseerd op artikel 3 van de Erfgoedverordening Alphen aan den Rijn 2015 en steunt mede op bijgevoegde beschrijving van het pand en het illustratiemateriaal dat daarbij hoort.

Beroep

Tot slot maken wij u erop attent dat u ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief een beroepschrift tegen dit besluit kunt indienen bij de rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te 's-Gravenhage.

Het indienen van een beroepschrift schorst niet automatisch de werking van het bestreden besluit. U kunt hiervoor ingevolge artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningen-rechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te 's-Gravenhage.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. P.W. Jeroense

mr. drs. J.W.E. Spies

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (WBP) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.



Bijlage 3. Aanvraag bouwvergunning 1912

Vrij van Zegel, krachtens
Art. 48 der WONINGWET.

AANVRAGE TOT VERGUNNING voor
het ~~OPRICHTEN~~
~~VERNIEUWEN~~ van een gebouw op het
~~AANBOUWEN~~
perceel bij het Kadaster der Gemeente
BOSKOOP bekend in *Section B*,
onder N^o *292 en 293*, Wijk _____, N^o _____.

Geeft te kennen *Jos. Maaguy* *architect*
wonende *Rotterdam, Schiedstraat N^o 1.*

dat hij voornemens is op bovengenoemden grond te doen *bouwen een patroonsgebouw*
met Conciërgewoning, waarvan de tekeningen
in duplo reeds enige dagen geleden zijn ingezonden

door den ~~Bouwkundige~~, Aannemer, Timmerman *nog onbekend*.

Reden, waarom hij zich, onder overlegging der vereischte bescheiden, wendt tot U
WelEdelA. met verzoek hem ingevolge Art. 5 der WONINGWET en Art. *55* der
BOUWVERORDENING, schriftelijk vergunning te verleen tot voormelden bouw.

't Welk doende,
Rotterdam
den *3 Febr.* 1912.

J. J. J. J. J.

Aan
Burgemeester en Welhouders
van
Boskoop.



Bijlage 4: Redengevende omschrijving monument

10

BOSKOOP WAADEBOULEVARD

DOOR: STAD & LAND



ADRES	:	ROZENLAAN 4, 6
Oorspronkelijke functie	:	Patronaatsgebouw (school)
Huidige functie	:	Leegstaand
Bouwstijl	:	Chaletstijl
Architect	:	J. Margry
Bouwjaar	:	1912

OMSCHRIJVING

Voormalig rooms-katholiek patronaatsgebouw. Samengestelde T-
vormige symmetrische plattegrond. Hoofdmassa: twee lagen met kapver-
dieping, nokrichting hoofdmassa haaks op de straat. Daarachter grote
achterbouw met kapverdieping, nok parallel aan de straat. *Rechts aas-
bouw met balkon.*

GEVELS

Rode baksteen in kruisverband. Origineel voegwerk. Uitwaaiende en
halfronde strekken van rode verblendsteen boven gevelopeningen. Op 2^e
verdieping hoofdmassa en op kopgevels achterbouw geprofileerd houten
voorschot van kraaldelen. Hardstenen lekdoorpels. Achtergevel gesaasd.

VENSTERS/DEUREN

Schuifvensters. Bovenlichten met samengestelde roedenverdeling en
geelbruin gewolkt glas. In linker zijgevel achterbouw rondboogkozijnen.
Achtergevel voorzien van *vernieuwde* openslaande deuren.

**DAK**

Overstekende samengestelde zadeldaken met rode tulle du Noord. Twee steekkappen. Nokpien. Gemetselde schoorstenen, *dakkapel*. Windveren, geprofileerde gordingconsoles. Getimmerde goten.

BIJZONDER BIJGEBOUW / HEK

Linksachter houten schuur. Houten draaibrug aan voorzijde.

GROENAANLEG

Hoog opgaand groen en heesterperken.

BIJZONDERHEDEN

Vroegere benaming: ROZENBURCHT.

NOOT

Het complex is door het opgaand groen deels aan het zicht onttrokken. Beschrijving en beeldmateriaal zijn om redenen van privacy opgesteld op basis van waarneming vanaf de openbare weg. Cultuurhistorisch waardevolle niet-zichtbare gevels, elementen en/of complexonderdelen, alsmede cultuurhistorisch potentieel waardevolle interieurs zijn niet beschreven of in beeld gebracht. Gecursiveerde elementen bezitten geen cultuurhistorische waarde.

WAARDERING

Het voormalige patronaatsgebouw aan de Rozenlaan 4 en 6 te Boskoop is van algemeen gemeentelijk belang.

Het complex is van architectuurhistorisch belang vanwege de bijzondere bouwstijl en de hoge mate van authenticiteit. Het object bezit representatieve historische bouwkundige detailleringen en is een goed voorbeeld van de zgn. chaletstijl. Het gebouw is in hoge mate gaaf. Het is een representatief voorbeeld van het oeuvre van de landelijk bekende architect J. Margry.

Het object heeft stedenbouwkundige waarden omdat de bouwmassa en de gevels expressie geven aan zowel de oorspronkelijke (relatief omvangrijke) publieke functie als de villa-opzet van de straat. Het pand in combinatie met het opgaand groen heeft een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

Het object heeft cultuurhistorische waarden omdat het representatief is voor het toenmalige culturele (religieuze verenigings)leven van Boskoop.

BRONNEN

MIP (1989), 'In Boskoop staat een huis' (2013), veldwerk DSL (juni 2013) www.google.nl (augustus 2013)



Foto: 2013





Bijlage 5: Overzicht bouwvergunningen gemeente Boskoop 1903 – 1991

08-02-1912: bouwen patronaatsgebouw met conciërgewoning;

09-12-1930: bouwen twee leslokalen voor kleuteronderwijs aan weerszijden van het RK-verenigingsgebouw (niet gerealiseerd);

27-07-1946: aanbrengen brandvrije filmcabine aan het RK-verenigingsgebouw;

05-03-1947: bouwen verkennerslokaal;

09-12-1950: bouwen van twee schoollokalen (zelfde inhoud aanvraag 09-12-1930);

15-11-1952: bouwen van een school voor uitgebreid lager onderwijs (aan de linkerzijde van het RK-verenigingsgebouw, niet van toepassing op Rozenlaan 4);

03-10-1953: bouwen van twee houten clubgebouwtjes achter het RK-verenigingsgebouw;

20-02-1968: verbouwen van de toiletgroep van het RK-verenigingsgebouw;

05-03-1976: bouwen van een balkon;

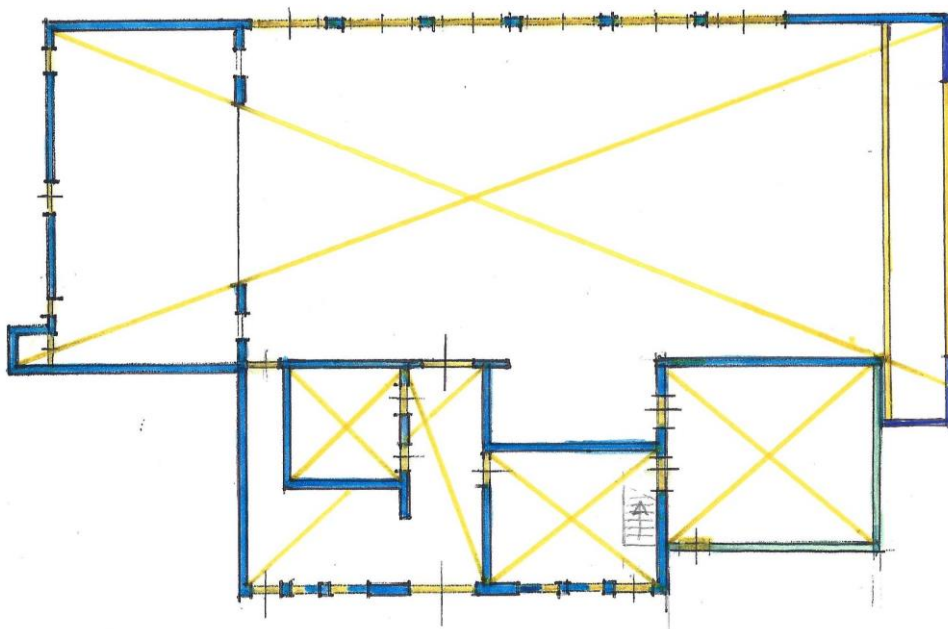
15-04-1975: plaatsen van een dakkapel;

16-11-1978: vergroten van verenigingsgebouw de Rozenburcht;

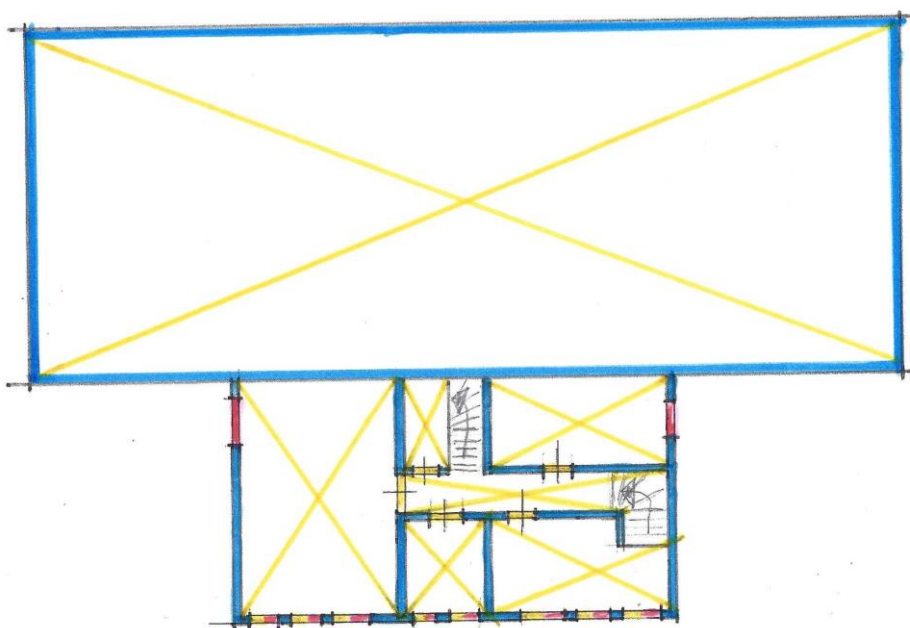
10-01-1984: bouwen van een clubgebouw voor de carnavalsvereniging De Krooshappers.



Bijlage 6. Schetsmatig overzicht bouwhistorische waarden



Schetsmatige weergave bouwhistorische waarden begane grond



Schetsmatige weergave bouwhistorische waarden verdieping