



Memo

**onderwerp**

Onderzoek scenario's Geertruidahoeve
Nieuwkerk aan den IJssel

datum

11/07/2022

kenmerk

A22.001361

ter attentie van

College B&W

kopie aan**Bijlage**

4

afzender

J

telefoon

J

e-mail

@zuidplas.nl

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Het rijksmonument De Geertruidahoeve (verder afgekort met : GTH) verkeerd al langere tijd in verval. Met de eigenaar en ontwikkelaar is overleg gevoerd om de GTH met een haalbare businesscase te restaureren. Er zijn diverse varianten onderzocht, waarbij extra woningen rond de Geertruidahoeve noodzakelijk zijn om tot een haalbare oplossing te komen. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn de voor de eigenaar en ontwikkelaar gewenste 17 extra woningen rond de GTH niet wenselijk. Een variant met 4 extra woningen bleek onrendabel voor de eigenaar / ontwikkelaar. Gezien de zeer slechte staat van de GTH zijn door de gemeente een aantal scenario's onderzocht om de Geertruidahoeve als Rijksmonument (te verwerven en) te behouden voor gemeente Zuidplas.

De volgende scenario's zijn onderzocht:

- 1) **Handhaven:** Handhavend optreden en de eigenaar verzoeken het achterstallig onderhoud aan de Geertruidahoeve op te lossen.
- 2) **Stabiliseren:** Gemeente verwert de GTH niet, maar zal in overleg met de eigenaar de boerderij stabiliseren en zorgt dat deze wind/waterdicht wordt, zodat verder verval voorkomen wordt. Daarna zal er in overleg met de eigenaar nagedacht kan worden over een plan voor de toekomst
- 3) **Verwerven en stabiliseren:** Gemeente verwert de GTH en stabiliseert en saneert de boerderij en zorgt dat deze wind/waterdicht wordt, zodat er in de toekomst nagedacht kan worden voor een andere nieuwe functie;
- 4) **Verwerven en casco restauratie:** Gemeente verwert de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Over de functie van de GTH en de rest van et perceel zal gedurende de restauratie nagedacht worden;
- 5) **Verwerven, casco restauratie en voorhuis verkopen:** Gemeente verwert de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Bij de restauratie zal gemeente het voorhuis verkopen aan den particulier. Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over het achtergedeelte over een andere nieuwe functie en de rest van het perceel;



- 6) **Verwerven, casco restauratie en GTH daarna met 4 woningen verkopen:** Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente de GTH 4 woningen verdelen en verkopen (particulier). Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over de rest van het perceel;
- 7) **Verwerven, casco restauratie, GTH wordt woon/zorg concept**
Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente de functie van de GTH wijzigen in een woon-zorgconcept en het geheel verkopen aan een zorgaanbieder;
- 8) **Verwerven, casco restauratie, GTH wordt gehele maatschappelijke bestemming:**
Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente de functie van de GTH wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over de invulling van de maatschappelijke functie. Bij dit scenario gaan we ervan uit dat de GTH langdurig maatschappelijk vastgoed wordt/blijft.

Reminder 1: *Er is overwogen om scenario 'niets doen' toe te voegen. Echter is 'niets doen' (gedogen) wettelijk niet aanvaardbaar. Gemeente heeft de zorgplicht voor rijksmonumenten. Daarom is dit scenario niet toegevoegd.*

Reminder 2: *Er zijn wellicht meer scenario's mogelijk en een mix van enkele scenario's. Er is gekozen om bovenstaande scenario's uit te werken in bijlage.*

Bijlage 1: Beschrijving per scenario

Bijlage 2: Memo ODMH, beschrijving correspondentie handhaving

Bijlage 3: Memo ODMH, aanpak handhaving

Bijlage 4: Memo Referenties - mogelijke maatschappelijke functies bij scenario 8.

Bijlage 1 Beschrijving scenario's

Scenario 1 Handhaven

Omschrijving: Gekozen kan worden om actief te handhaven en de eigenaar te sommeren om het achterstallig onderhoud op te lossen.

Toelichting/ overwegingen: In de afgelopen jaren heeft op het perceel diverse handhavingsprocedures gelopen waarbij de eigenaar is verzocht het dak als zodanig wind en waterdicht te houden om verder verval van de boerderij te voorkomen.

Ons college is in die procedures via diverse memo's op de hoogte gehouden en heeft de afdeling RBA en ODMH diverse malen nader contact gehad met de eigenaar over de noodzaak de hoeve maar ook de omliggende panden te onderhouden. Hiervoor wordt verwezen naar de memo in **bijlage 2**.

In de periode 2018 t/m 2021 is gekozen met de eigenaar gezamenlijk op te trekken zodat de GTH het benodigde onderhoud zou krijgen en daarmee ook het voortbestaan van de hoeve gegarandeerd kon worden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een omgevingsvergunning zoals verleend op 12-01-2022. Deze omgevingsvergunning ten spijt heeft dit nog niet geleid tot enige actie van de eigenaar/ zijn projectontwikkelaar. Het huidig perspectief van de hoeve is dat deze in vrij verval is geraakt. Alleen door middel van structureel onderhoud (bijv. uitvoering omgevingsvergunning) dan wel het dwingen tot structureel onderhoud zorgt voor een hoeve dat geen ruïne wordt.

Om toch zorg voor te dragen dat het verval van de hoeve wordt tegengaan kan worden besloten om alsnog actief over te gaan tot handhaving, al dan niet met bestuursdwang. De aanpak van dit handhavingsproces is bijgevoegd in **bijlage 3**.

De consequenties met voor- en nadelen hiervan zijn weergegeven in de onderstaande aspecten.

Financieel:

Kosten:	€		G
Dekking:	€	G	
Saldo:	-€		G
Subsidie:	Geen subsidie		

* De kosten zijn nu zo ingeschat dat er bij de eigenaar vermoedelijk niet veel kosten verhaald kunnen worden. Het feit is dan dat de gemeente min of meer de volledige stabilisatie/ restauratie voor eigen rekening zal moeten

uitvoeren. Daarnaast zullen veel juridische kosten gemaakt worden.

** Er is aan het begin van dit traject geen dekking. Tegelijkertijd zal wel een bepaalde waarde opgebouwd gaan worden als de GTH casco gerestaureerd zal gaan worden. Hier is geen rekening mee gehouden.

Tijd:

Dit scenario is erg tijdrovend. Verwezen wordt naar het stappenplan van de ODMH, **bijlage 3**.

(Beeld-)kwaliteit

Het doel is uiteindelijk om stabilisatie en restauratie te bewerkstelligen. Vanuit de aanpak (bijlage 3) zal daarmee wel de gevraagde kwaliteit gehaald worden.

Maatschappelijke meerwaarde:

De omgeving en ook de historiedeskundigen kunnen weer zien dat de gemeente stappen zet om de GTH in ere te herstellen.

Voordelen:

- Een handhavingsproces kan meestal goed doorlopen worden. Het terugvorderen van kosten kan altijd leiden tot een negatief resultaat van de gemeente als in bezwaar/beroep niet alle kosten mogen worden teruggevorderd (cie. bezwaar adviseert/ rechtbank stelt in de uitspraak dat niet alle kosten mogen worden teruggevorderd) Het is de 'wettelijke' weg die gegaan wordt, omdat eigenaar verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het Rijksmonument.

Nadelen:

- Handhaving is tijdrovend aangezien voor de eigenaar bezwaar en beroep openstaat. Dat kan ertoe leiden dat het onderhoud nog op zich kan wachten waardoor het verval van de hoeve nog ernstiger wordt.
- Bij de handhaving op grond van een last onder dwangsom is de kans groot dat eigenaar deze niet kan betalen. Indien de eigenaar de kosten niet kan betalen leidt dit tot een mogelijk negatief resultaat voor de gemeente.
- Mogelijke beslaglegging kan leiden tot imagoschade van de gemeente aangezien een (doorlopen) handhavingstraject en afgegeven omgevingsvergunning niet heeft geleid tot enige actie van de eigenaar.

Scenario 2 Stabiliseren

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH niet, maar zal in overleg met de eigenaar de boerderij stabiliseren en zorgt dat deze wind/waterdicht wordt, zodat verder verval voorkomen wordt. Daarna zal er in overleg met de eigenaar nagedacht kan worden over een plan voor de toekomst

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft de gemeente de GTH niet, maar zal in overleg met de eigenaar de kosten dragen voor stabilisatie. In samenwerking meer constructeur en architect worden keuzes gemaakt in welke draagconstructie-onderdelen behouden of vervangen dienen te worden. Het stabiliseren is alleen gericht om het Rijksmonument te behoeden voor verder verval en instorten van de gehele boerderij, zodat het nog te restaureren is.

Financieel:

Kosten:	€		G
Dekking:	€		G
Saldo:	-€		G

*Subsidie: Geen

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. In overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren.

(Beeld-)kwaliteit

Bij dit scenario is er een tijdelijke oplossing om verder verval te voorkomen. Een definitieve oplossing voor de kwaliteit van de GTH is er (nog) niet.

Maatschappelijke meerwaarde:

Het monument blijft (nog) behouden.

Voordelen:

- Het monument blijft behouden, verder verval wordt voorkomen;
- Gemeente hoeft maar beperkte middelen in te zetten in vergelijking met andere scenario's.

Nadelen:

- Gemeente heeft geen zeggingskracht op de panden het perceel. Er is daarbij beperkte vrijheid om (pijnlijke) keuzes te maken.

- Afsproken moet worden hoe omgegaan wordt met aansprakelijkheden (bij onverhoopte instorting etc.)
- Er is geen toekomstplan;
- Bij een toekomstige restauratie zijn deze investeringen voor de gemeente geen goede investering, omdat deze investering voor de gemeente niet rendeert maar voor het behoud van de GTH noodzakelijk is.



Huidige situatie noordgevel van de Geertruidahoeve

Scenario 3 Verwerven en stabiliseren

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH en stabiliseert en saneert de boerderij en zorgt dat deze wind/waterdicht wordt, zodat er in de toekomst nagedacht kan worden voor een andere nieuwe functie;

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft de gemeente de GTH en zal in overleg met de constructeur en architect keuzes maken in welke draagconstructieonderdelen behouden of vervangen dienen te worden. Het stabiliseren is alleen gericht om het Rijksmonument te behoeden voor verder verval en instorten van de gehele boerderij, zodat het nog te restaureren is.

Financieel:

Kosten: € [] G
 Dekking: € [] G
 Saldo: -€ [] G

* **Subsidie:** Geen

** **Fiscaliteit:** Afhankelijk van de toekomstige functie kan evt. de BTW verlegd/ gecompenseerd worden.

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren.

(Beeld-)kwaliteit

Bij dit scenario is er een tijdelijke oplossing om verder verval te voorkomen. Een definitieve oplossing voor de kwaliteit van de GTH is er (nog) niet.

Maatschappelijke meerwaarde:

Het monument blijft (nog) behouden.

Voordelen:

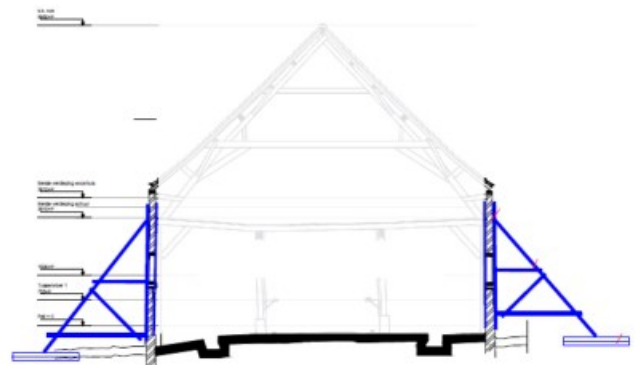
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om (pijnlijke) keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Gemeente hoeft maar beperkte middelen in te zetten in vergelijking met andere scenario's.
- Bij een toekomstige restauratie zijn deze investeringen niet voor niets. Bij latere verkoop dragen deze bij de waarde van verkoop.

Nadelen:

- Er is geen toekomstplan;
- Het stabiliseren is tijdelijk. Er moet snel een goed plan komen.
- Met alleen stabiliseren zijn geen subsidies mogelijk. Dit omdat er al een beschikking ligt voor een volledige restauratie. Gelet op de correspondentie met eigenaar/ RCE/ODMH is de kans klein dat de gemeente voor stabilisatie in aanmerking komt voor subsidie.



Huidige situatie: Stabilisatie is hard nodig



Voorbeeld Stabilisatie wanden Geertruidahoeve

Scenario 4: Verwerven en casco restauratie

Omschrijving: Gemeente verworft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Over de functie van de GTH en de rest van het perceel zal gedurende de restauratie nagedacht worden;

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verworft de gemeente de GTH en zal in overleg met de constructeur en architect keuzes maken in welke draagconstructieonderdelen behouden of vervangen dienen te worden. Het stabiliseren is gericht om als eerste het Rijksmonument te behoeden voor verder verval en instorten van de gehele boerderij, zodat het nog te restaureren is. Daarna zal aansluitend de restauratie plaats vinden. De restauratie zal casco opgeleverd worden. De plannen en omgevingsvergunning zijn verleend aan de eigenaar en bruikbaar om direct te kunnen starten met de restauratie. Parallel aan de restauratie kan een eventuele toekomstige functie bepaald worden. Uitgangspunt is dat de GTH dan na restauratie verkocht kan worden.

Financieel:

Kosten:	€		G
Dekking:	€		G
Saldo:	- €		G

***Subsidies:** Bij dit scenario kan gegarandeerd gebruik gemaakt worden van 2 subsidies:

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van € G
- 2) De SIM-subsidie van RCE. Deze subsidie voor overheden is geraamd op een bedrag van ca. € G

Fiscaliteit: Afhankelijk van de toekomstige functie kan evt. de BTW verlegd/ gecompenseerd worden. (nu niet meegenomen)

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Naar verwachting zal de restauratie ca. 1 – 1,5 jaar duren.

(Beeld-)kwaliteit:

Na restauratie is de GTH van prima kwaliteit om verder te onderzoeken naar een goede functie waar op dat moment behoefte naar is. De gevels, het woonhuis, het achterdeel zijn prima bruikbaar voor diverse doeleinden.

Maatschappelijke meerwaarde:

Maatschappelijk heeft het behoud van de gerestaureerde GTH meerwaarde. Door pas later de functie te gaan bepalen kan ook op maat gekeken wat dan nodig is.

Voordelen:

- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om (pijnlijke) keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Bij een toekomstige restauratie zijn deze investeringen niet voor niets. Bij latere verkoop dragen deze bij de waarde van verkoop.
- Het casco restaureren levert nog alle vrijheid op om later een goede functie te bepalen voor de GTH.

Nadelen:

- Gemeente moet financieel een flink bedrag bijleggen om een te GTH te behouden als rijksmonument.
- Met het casco restaureren van de GTH is er geen concrete bestemming gegeven aan de GTH. Dit zal later nog wel bepaald moeten worden.

Scenario 5 Verwerven, casco restauratie en voorhuis verkopen

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Bij de restauratie zal gemeente het voorhuis verkopen aan den particulier. Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over het achtergedeelte over een andere nieuwe functie en de rest van het perceel;

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft, stabiliseert en restaureert de gemeente de GTH. Bij de restauratie wordt direct voorgesorteerd en rekening gehouden met dat de woning in het voorhuis wordt verkocht. De restauratie zal voor het achtergedeelte casco opgeleverd worden. Het voorhuis wordt gereed opgeleverd voor verkoop. De plannen en omgevingsvergunning zijn verleend aan de eigenaar en bruikbaar om direct te kunnen starten met de restauratie. Met dit scenario wordt gekozen voor behoud van de oorsprong van wonen in het voorhuis. Het achtergedeelte wordt nog later vrij ingevuld.

Parallel aan de restauratie kan een eventuele toekomstige functie bepaald worden.

Financieel:

Kosten:	€		G
Dekking:	€		G
Saldo:	- €		G

Fiscaliteit: Bij het verkopen van het voorhuis als woning, is over dat deel van de restauratie BTW-plicht.

Subsidies: Bij dit scenario kan gegarandeerd gebruik gemaakt worden van 2 subsidies:

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van € G
- 2) De woonhuissubsidie van RCE. Deze subsidie voor particulieren is geraamd op een bedrag van ca. € G (na verkoop kan de gegarandeerde subsidie voor restauratie achteraf aangemeld en verkregen worden door particulier)

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Naar verwachting zal de restauratie ca. 1 – 1,5 jaar duren.

Parallel aan de restauratie kan de verkoop van het voorhuis in gang gezet worden.

(Beeld-)kwaliteit

Maatschappelijk heeft het behoud van de gerestaureerde GTH meerwaarde. Door het voorhuis te verkopen als woning wordt wel een deel van de GTH direct ingevuld en is niet meer direct te wijzigen.

Maatschappelijke meerwaarde:

Door achtergedeelte van de GTH pas later de functie te gaan bepalen kan ook op maat gekeken wat dan nodig is. Hier kunnen ook maatschappelijke functies in gehuisvest worden die een grote maatschappelijke waarde kunnen hebben voor Zuidplas.

Voordelen:

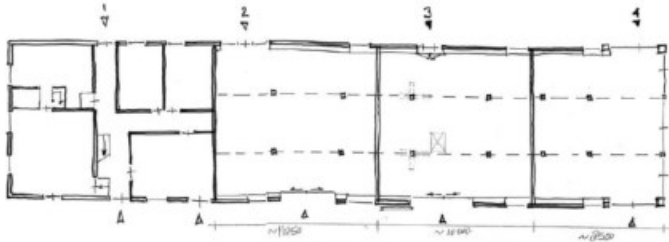
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Met dit scenario blijft de oorspronkelijke functie van het voorhuis (wonen) behouden. (hier is ruimtelijk / vergunning technisch geen aanpassing nodig)
- Het investeren in de GTH kan terug verdiend worden door het voorhuis te verkopen. Later kan ook het achtergedeelte ook evt. verkocht worden of maatschappelijk ingevuld worden.
- Het casco restaureren levert nog alle vrijheid op om later een goede functie te bepalen voor de GTH.
- Bij dit scenario is er extra dekking door woonhuissubsidie.
- Door directe verkoop van het woonhuis, zal een deel van het financiële tekort z.s.m. worden terug betaald.

Nadelen:

- Met het invullen van wonen in het voorhuis, beperk je de ruimte in- en om de GTH voor een bredere invulling van de GTH voor andere (maatschappelijke) functies.
- Met het open houden van het achtergedeelte is er geen concreet plan.
- Gemeente moet financieel een flink bedrag bijleggen om een te GTH te behouden als rijksmonument.

Scenario 6 Verwerven, cascorestauratie en GTH daarna met 4 woningen verkopen

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente de GTH 4 woningen verdelen en verkopen (particulier). Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over de rest van het perceel;



Voorlopig, indicatief schetsontwerp voor de verdeling in 4 woningen

Scan uit het restauratieplan architect Polderman

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft, stabiliseert en restaureert de gemeente de GTH. Bij de restauratie wordt direct voorgesorteerd en rekening gehouden met 4 woningen (denk aan dakramen/ kapellen/ ramen/ deuren) Het voorhuis wordt gereed opgeleverd voor verkoop. De plannen en omgevingsvergunning zijn verleend aan de eigenaar en bruikbaar om direct te kunnen starten met de restauratie. Met dit scenario wordt gekozen voor behoud van de oorsprong van wonen in het voorhuis. Het achtergedeelte wordt direct ingevuld met direct 3 woningen.

Financieel:

Kosten: € [] G

Dekking: € [] G

Saldo: - € [] G

Subsidies: Bij dit scenario kan gegarandeerd gebruik gemaakt worden van 2 subsidies:

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van € [] G
- 2) De woonhuissubsidie van RCE. Deze subsidie voor particulieren is geraamd op een bedrag van ca. € [] G (na verkoop kan de gegarandeerde subsidie voor restauratie achteraf aangemeld en verkregen worden door particulier)

***Fiscaliteit:** Afhankelijk van de toekomstige functie kan evt. de BTW verlegd/ gecompenseerd worden.

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Naar verwachting zal de restauratie ca. 1 – 1,5 jaar duren. Daarna kunnen de woningen ingevuld en opgeleverd worden.

(Beeld-)kwaliteit

Na restauratie is de GTH van prima kwaliteit. Met de restauratie wordt de GTH weer in volle glorie hersteld. De gevels, het woonhuis, het achterdeel krijgen een woonfunctie op een prachtige plek direct achter een natuur-recreatiegebied.

Maatschappelijke meerwaarde:

Maatschappelijk heeft het behoud van de gerestaureerde GTH meerwaarde. Door de GTH te verkopen met 4 woningen wijzigt wel de oorspronkelijke functie en wordt de GTH direct ingevuld. Er is veel behoefte aan woningen. Op deze wijze wordt hier gestalte aan gegeven.

Voordelen:

- Met de verkoop van 4 woningen kan een groot deel van de investeringen direct terug verdiend worden;
- Er is veel behoefte aan (landelijk) wonen. Dit scenario faciliteert met 4 extra woningen aan deze behoefte.
- Met dit scenario krijgt de GTH direct een concrete bestemming.
- Het wonen aan een natuur- en recreatiegebied ligt goed in de woningmarkt;

Nadelen:

- Gemeente moet financieel een flink bedrag bijleggen om een te GTH te behouden als rijksmonument.
- Met het invullen van 4 woningen in de GTH is er geen ruimte om andere doelstellingen van de gemeente te halen;
- Gemeente is in dit scenario ontwikkelaar van de GTH, door de koop- en verkoop van 4 woningen. De vraag is of de gemeente deze rol hier moet hebben, zonder enige maatschappelijke invulling.
- Vanwege de verkoop van de woningen zal over de volledige restauratie BTW betaald moeten worden.
- Vanwege een gewijzigde functie zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

Scenario7 Verwerven, casco restauratie, GTH wordt woon/zorg-concept

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente de functie van de GTH wijzigen in een woon-zorgconcept en het geheel verkopen aan een zorgaanbieder;

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft, stabiliseert en restaureert de gemeente de GTH. Bij de restauratie wordt direct voorgesorteerd en rekening gehouden met een woon-zorg bestemming (denk aan dakramen/dakkapellen/ ramen/ deuren) De GTH wordt gereed opgeleverd voor deze bestemming. De plannen en omgevingsvergunning zijn verleend aan de eigenaar en bruikbaar om direct te kunnen starten met de restauratie. Met dit scenario wordt gekozen voor extra meerwaarde op zorggebied en een mooie bijdrage kan hebben op die locatie.

Financieel:

Kosten: € [] G

Dekking: € [] G

Saldo: -€ [] G

Subsidies: Bij dit scenario kan gegarandeerd gebruik gemaakt worden van 2 subsidies:

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van € [] G
- 2) De SIM-subsidie van RCE. Deze subsidie voor overheden is geraamd op een bedrag van ca. € [] G

Fiscaliteit: Vanwege de commerciële functie kan moet over de volledige restauratie BTW betaald worden.

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Parallel aan de restauratie kan de verkoop van het GTH in gang gezet worden.

(Beeld-)kwaliteit

Na restauratie is de GTH van prima kwaliteit. Met de restauratie wordt de GTH weer in volle glorie hersteld. De gevels, het woonhuis, het achterdeel krijgen een woon-

zorgfunctie op een prachtige plek direct achter een natuur-recreatiegebied.

Maatschappelijke meerwaarde:

Maatschappelijk heeft het behoud van de gerestaureerde GTH meerwaarde. Door de GTH in te vullen met een woon-zorg functie wijzigt wel de oorspronkelijke functie. Met deze functie kunnen meerdere doelen van Zuidplas behaald worden.

Voordelen:

- Met dit scenario krijgt de GTH een concrete woon-zorg bestemming.
- De woon-zorg functie kan op deze locatie direct aan een natuur- recreatiegebied passen en functioneren.

Nadelen:

- Gemeente moet financieel een flink bedrag bijleggen om een te GTH te behouden als rijksmonument.
- De daadwerkelijke maatschappelijke invulling is er nog niet. Het is onduidelijk waar behoefte aan is en of dat op deze plaats goed gaat functioneren. Daarvoor dient nog onderzoek plaats te vinden.
- Vanwege een gewijzigde functie zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.
- Het toevoegen van extra woningen zal nader overwogen moeten worden, aangezien in de zone van de Groene Schakel / Middengebied geen extra woningen worden toegestaan. Dit kan een precedent scheppen voor andere grondeigenaren met evt. juridische procedures.



De Geertruidahoeve in de 19^e eeuw in volle glorie

Scenario 8 Verwerven, casco restauratie, GTH wordt gehele maatschappelijke bestemming

Omschrijving: Gemeente verwerft de GTH, na stabilisatie zal de gemeente de GTH casco restaureren. Na de restauratie zal gemeente functie van de GTH wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Parallel aan de restauratie wordt nagedacht over de maatschappelijke functie van de GTH. Bij dit scenario gaan we ervan uit dat de GTH langdurig maatschappelijk vastgoed wordt/blijft.

Toelichting/ overwegingen:

In dit scenario verwerft, stabiliseert en restaureert de gemeente de GTH. Bij de restauratie wordt direct voorgesorteerd en rekening gehouden met een maatschappelijke bestemming (denk aan dakramen/ ramen/ deuren) De GTH wordt gereed opgeleverd voor een maatschappelijke bestemming die nog nader bepaald moet worden. De plannen en omgevingsvergunning zijn verleend aan de eigenaar en bruikbaar om direct te kunnen starten met de restauratie. Met dit scenario wordt gekozen voor extra meerwaarde op maatschappelijk gebied en een mooie bijdrage kan hebben op die locatie.

Financieel:

Kosten: € [] G

Dekking: € [] G ****/****

Saldo: (wordt afgeschreven d.m.v. VEX)

Uitgangspunten:

- Investering van € [] G
- Aanneemkosten € [] G per jaar

Exploitatie zonder restwaarde:

- De exploitatielast verloopt van € [] G per jaar in het eerste jaar naar € [] G in het laatste jaar (gemiddeld € [] G per jaar)
- Het tekort in de exploitatie verloopt van - € [] G per jaar in het eerste jaar naar - € [] G in het laatste jaar (gemiddeld € [] G per jaar)

Exploitatie met restwaarde:

- De exploitatielast verloopt van € [] G per jaar naar € [] G,- in het laatste jaar (gemiddeld € [] G per jaar)
- Het tekort in de exploitatie verloopt van - € [] G per jaar in het eerste jaar naar - € [] G in het laatste jaar (gemiddeld € [] G per jaar)

***Fiscaliteit:** Vanwege de maatschappelijke functie kan het volledige BTW- bedrag verlegd/ gecompenseerd worden.

****Subsidies:** Bij dit scenario kan gegarandeerd gebruik gemaakt worden van 2 subsidies:

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van € [] G
- 2) De SIM-subsidie van RCE. Deze subsidie voor overheden is geraamd op een bedrag van ca. € [] G

Tijd:

In dit scenario kan snel gehandeld worden. Na tekenen van koopcontract kan in overleg met aannemer kan binnen enkele weken gestart worden. Het stabiliseren van de GTH zal ca. 2- 3 maanden duren. Aansluitend kan de restauratie plaats vinden. Parallel aan de restauratie kan participatie plaats vinden over de maatschappelijke invulling. Na restauratie (ca. 1 – 1,5 jaar) kan de maatschappelijke invulling direct ook de intrek nemen.

(Beeld-)kwaliteit

Na restauratie is de GTH van prima kwaliteit. Met de restauratie wordt de GTH weer in volle glorie hersteld. De gevels, het woonhuis, het achterdeel krijgen een maatschappelijke functie op een prachtige plek direct achter een natuur-recreatiegebied.

Maatschappelijke meerwaarde:

Maatschappelijk heeft het behoud van de gerestaureerde GTH meerwaarde. Door de GTH in te vullen met een maatschappelijke functie wijzigt wel de oorspronkelijke functie. Met de maatschappelijke functie kunnen meerdere doelen van Zuidplas behaald worden. In **bijlage 4** is een overzicht weergegeven van enkele mogelijke invullingen die gegeven kunnen worden. Een mix van verschillende functies is mogelijk.

Voordelen:

- Met dit scenario krijgt de GTH een nog nader te bepalen maatschappelijke bestemming. De investering wordt omgezet in maatschappelijk rendement.
- De investering kan over een lange termijn afbetaald worden.
- De maatschappelijke functie kan een mooie bijdrage leveren aan de verbinding met natuur, werkgelegenheid-> bv. oplossen van afstand van arbeidsmarkt, verbinden recreatie/ natuur, 5^e dorp, etc.
- De investering is fiscaal gunstig (t.o.v. andere scenario's), omdat vanwege de maatschappelijke



onderwerp

Onderzoek scenario's Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

A22.001361

functie de volledige Btw-bedrag verlegd/
gecompenseerd worden.

Nadelen:

- Gemeente moet jaarlijks financieel een exploitatiebedrag bijleggen om een te GTH te behouden als rijksmonument. Dit bedrag drukt op de balans.
- De daadwerkelijke maatschappelijke invulling is er nog niet. Het is onduidelijk waar behoefte aan is en of dat op deze plaats goed gaat functioneren. Daarvoor dient nog onderzoek plaats te vinden.
- Vanwege een gewijzigde functie zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.



Informatienota aan de raad



onderwerp

Geertruidahoeve (GEHEIM)

nummer raadsstuk

B 1445

datum

14 september 2022

afzender

College van burgemeester en
wethouders

portefeuillehouder

F.Klovert

behandelend ambtenaar

J

registratienummer

Z22.000451

Bijlagen

5

openbaar of geheim

Geheim

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Kernboodschap

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeert al langere tijd in verval. Gezien de zeer slechte staat van de Geertruidahoeve heeft het college besloten handhavend te gaan optreden om verder verval van het rijksmonument te voorkomen. Deze informatienota geeft u inzicht in het proces, de overwegingen en het besluit om tot handhaving over te gaan. Tegelijkertijd blijven we werken aan een toekomstvisie voor het behoud van de Geertruidahoeve.

Inleiding

De Geertruidahoeve werd in 1849 door de familie Cornelder uit Rotterdam gebouwd, en werd genoemd naar de moeder van de familie, Geertruida van der Tak, die in hetzelfde jaar overleed. Dit gebeurde maar een paar jaar na de drooglegging van de Zuidplaspolder (afgerond 1841-2). De Geertruidahoeve hoort dus bij de eerste generatie boerderijen in de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is in 1973 aangemeld als rijksmonument.

De Geertruidahoeve is zonder twijfel een van de belangrijkste historische terreinen in de Zuidplaspolder, omdat de hoeve de oorsprong van de huidige poldercultuurlandschap vrijwel onveranderd laat zien. Hier is een heel boerderijcomplex, inclusief bijgebouwen, waar de geboorte van de huidige agrarische maatschappij nog steeds leesbaar is.

De cultuurhistorische waarden zijn meervoudig. De Geertruidahoeve heeft een hoge algemene historische waarde als tastbare herinnering aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De hoeve vormt een van de weinige bewaard gebleven boerderijen uit de periode direct volgend op de droogmaking van de Zuidplaspolder, wat de waarde verder verhoogt. Daarnaast vormt de hoeve een relatief goed bewaard gebleven voorbeeld van een Zuid-Hollandse zuivelboerderij uit het midden van de 19^e eeuw.

Vanwege de slechte staat van de gebouwen worden deze waarden ernstig bedreigd. Zonder de nodige werkzaamheden gaan de funderingen verder zakken, en het dak verder instorten. Dit hoofdstuk van het maatschappelijk verhaal van dit deel van Zuid-Holland zou dan verder verdwijnen, en daarmee de mogelijkheden voor kennis, begrip, en verbinding met de regio. In de context van de recente



verstedelijking van Nesselande, doorontwikkeling van glastuinbouw, en plannen voor het Middengebied, wordt de bijdrage van de Geertruidahoeve nog belangrijker. De context en de monumentale waarde van de Geertruidahoeve is in een memo (**bijlage 1**) nader beschreven met bijlage.

Toelichting

Handhaving

In de Erfgoedwet is een instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten opgenomen. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is.

Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Achterstallig onderhoud aan dak, aan de constructie maar ook aan schilderwerk leidt tot verval, waardoor het behoud van het monument niet verzekerd is.

Met de instandhoudingsplicht kan een gemeente een eigenaar aanspreken die zijn rijksmonument niet onderhoudt. In het uiterste geval kunnen gemeenten handhavend optreden om het noodzakelijke onderhoud af te dwingen.

Gezien het verval van de Geertruidahoeve, de diverse gesprekken hierover en het onvoldoende uitzicht op het stoppen van het verval heeft het college besloten om de handhaving onder bestuursdwang op te starten en de eigenaar te sommen de Geertruidahoeve binnen een redelijke termijn van vier maanden te stabiliseren en restaureren, om zo het verdere verval van de Geertruidahoeve te stoppen.

Specifiek wordt de eigenaar in eerste aanleg gesommeerd om de Geertruidahoeve te stabiliseren. Hier is door de gemeente onderzoek naar gedaan. Dat houdt concreet in: Het borgen en fixeren van de houtconstructie, het stabiliseren van het metselwerk, de kap demonteren en opslaan en voorzien van een tentconstructie.

De gemeente geeft de eigenaar een laatste en redelijke termijn van vier maanden om de het verval van de Geertruidahoeve te stoppen en te stabiliseren. Echter kan uit een concreet plan van de eigenaar blijken dat de gestelde termijn van vier maanden te kort is, bijvoorbeeld omdat hij voor de uitvoering afhankelijk is van derden. In een dergelijk geval kan een verlenging van die termijn worden overwogen en/of besloten.

Op deze wijze wordt verder verval voorkomen en kan in overleg met eigenaar en gemeente naar een toekomstige functie gekeken worden.

Terugblik: Plannen zonder resultaat

Hieronder wordt toegelicht waarom het college over gaat tot handhaving.

In de afgelopen jaren is met de eigenaar veel overleg gevoerd. Na handhavingstrajecten in 2017 – 2018 zijn met de eigenaar diverse plannen en scenario's onderzocht. De eigenaar heeft bij deze plannen vergunningen en subsidies aangevraagd en verleend gekregen. Ondanks deze stappen leidde dit voor de eigenaar niet tot een voor hem noodzakelijke haalbare businesscase, om hiermee de daadwerkelijke restauratie op te starten.



Op 20 oktober 2020 is door het college een projectopdracht (B20.000327, Z20.002505) vastgesteld, waarin de aanpak voor de haalbaarheid van de restauratie van de Geertruidahoeve is vastgelegd. Omdat het monument niet meer wind en waterdicht is, gaat de draagconstructie achteruit. Het dak is van afdekzijl voorzien, echter is dat in de loop van de jaren gescheurd en los gaan zitten, waardoor bij neerslag de Geertruidahoeve vochtig wordt en verder achteruit gaat.

Haalbaarheidsonderzoeken

Door de eigenaar en ontwikkelaar zijn sinds 2020 in overleg met de gemeente diverse onderzoeken uitgevoerd om met een haalbare businesscase de Geertruidahoeve te restaureren. Er zijn mede op verzoek van de gemeenteaanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder restauratieonderzoeken, bodem-, flora-en faunaonderzoeken.

N.a.v. deze onderzoeken zijn alle stabilisatie en restauratiekosten geïnventariseerd.

Door de ontwikkelaar is d.d. 29 februari 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de restauratie.

Uit het restauratieonderzoek in 2020/2021 bleek dat de uitvoeringskosten om de Geertruidahoeve te restaureren minimaal 1,7 mln euro bedroegen (prijspeil 2020). Omdat de eigenaar deze financiering niet zelf kon realiseren is een ontwikkelaar betrokken om een haalbare businesscase te onderzoeken, door extra financiële dekking voor de restauratie te krijgen. De onderstaande dekking is onderzocht:

- *Aanvraag subsidie*
De ontwikkelaar heeft in 26 februari 2021 een restauratiesubsidie bij de provincie aangevraagd.
- *Extra woningen als dekking voor de restauratiekosten*
Er zijn diverse functies in De Geertruidahoeve onderzocht, waarbij het uitgangspunt was dat er 4 appartementen in het monument zullen worden gerealiseerd.
Er zijn daarnaast diverse varianten met extra woningen rond de Geertruidahoeve onderzocht en doorgerekend.
Ook is in afstemming met de gemeente overwogen de ontwikkelaar een bouwclaim te gunnen op een ontwikkelgebied in het Middengebied, waarbij de dekking van de aldaar te ontwikkelen woningen het restauratietekort in balans kan brengen.

Resultaat: Businesscase voor eigenaar/ontwikkelaar niet haalbaar

De volgende resultaten n.a.v. het onderzoek naar financiële dekking:

- Door de provincie is d.d. 1 juni 2021 een totaal subsidiebedrag van € G voor de restauratie toegekend.
- De OmgevingsDienst Midden Holland heeft d.d. 18 november 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de restauratie van de Geertruidahoeve.
- Om de restauratiekosten te dekken, zijn volgens de eigenaar/ ontwikkelaar naast de subsidies, extra woningen nodig. Met het realiseren van alleen 4 inpandige appartementen blijft er een groot financieel tekort.
- Voorstellen om 17 extra woningen rondom de Geertruidahoeve te realiseren, zijn vanwege stedenbouwkundige en ruimtelijke redenen niet haalbaar omdat in het Masterplan voor het Middengebied geen woningbouw is voorzien in dit deelgebied.



Bij varianten met extra woningbouw speelt het ruimtelijk en juridisch kader een rol. Deze varianten zijn ook afgestemd in het kader van het masterplan van het Middengebied, omdat de Geertruidahoeve binnen het plangebied van het middengebied valt.

- Met de betrokken ontwikkelaar is een verkenning naar een bouwclaim uitgevoerd. Vanwege het ontbreken van concrete mogelijkheden op korte termijn heeft dit niet tot een oplossing geleid.

In februari 2022 hebben een drietal stormen gewoed. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat met de extra schade aan de Geertruidahoeve zodanig is, en het ontbreken van dekking voor de restauratie dat een sluitende businesscase niet haalbaar is.

Onderzoek scenario's

In de afgelopen weken is de haalbaarheid van een spoedige stabilisatie en restauratie van de Geertruidahoeve met reeds toegekende subsidie overwogen en geanalyseerd. Omdat de eigenaar bij een stabilisatie en restauratie altijd extra vastgoed nodig heeft om tot een sluitende businesscase te komen en uit het laatste haalbaarheidsonderzoek dit niet tot een haalbaar plan heeft geleid, zijn door de gemeente diverse scenario's in beeld gebracht. (zie bijlage 2 t/m 5)

Om het rijksmonument te behouden bleven er voor het college 3 reële scenario's over: De eigenaar verkoopt de Geertruidahoeve aan een investeerder met goede plannen, de gemeente verwerft de Geertruidahoeve zelf of de gemeente gaat de handhaving opstarten. De verwerving van de Geertruidahoeve heeft substantiële (financiële) consequenties voor de gemeente, omdat de gemeente deze investeringen structureel terugziet in de begroting. Er is geen zicht op een investeerder die de Geertruidahoeve wil verwerven.

Handhaving (scenario 1)

Gezien de huidige slechte staat van de Geertruidahoeve en het onvoldoende zicht op het stoppen van verder verval heeft het college besloten om de handhaving onder bestuursdwang (zie bijlage 3) op te starten en de eigenaar te sommeren de Geertruidahoeve binnen een redelijke termijn van 4 maanden te stabiliseren en te restaureren, om zo het verdere verval van de Geertruidahoeve te stoppen.

Argumenten hiervoor zijn:

- *Het handhavingproces doet recht aan de verplichtingen die de eigenaar heeft om het rijksmonument te onderhouden*

Primair ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar om de Geertruidahoeve te onderhouden. De ontstane situatie is het gevolg van verwaarlozing van het monument. Het in gang zetten van het handhavingproces en het eventueel verhalen van de kosten doen recht aan deze situatie in vergelijking met scenario's waarbij de gemeente de Geertruidahoeve verwerft en opknappt.

- *Handhaving is redelijk*

Gezien de inzet die de gemeente heeft geleverd om haalbare plannen te toetsen en de periode die de gemeente de eigenaar heeft gegund om verder verval van het rijksmonument de Geertruidahoeve tegen te gaan is handhaving het enige instrument dat er nog is om de Geertruidahoeven te kunnen behouden als rijksmonument. Het is redelijk om dit instrument te gebruiken, omdat er gedurende de periode van overleg in de afgelopen jaren en ondanks verleende vergunningen en subsidies door de eigenaar onvoldoende heeft gedaan om verder verval te voorkomen en gebleken is dat de staat van de Geertruidahoeve in die periode ook daadwerkelijk verder verslechterd is.



- *Andere onderzochte scenario's*
Bij de ontstane situatie zijn door de gemeente diverse scenario's onderzocht al dan niet met verwerving van de Geertruidahoeve. Echter brengen deze scenario's substantiële (structurele) kosten met zich mee.
- *Het college beoogt hiermee dat het rijksmonument bewaard wordt voor Zuidplas*
De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij aan de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. De boerderij is de afgelopen jaren erg verouderd en in verval geraakt. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de boerderij te behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt. Het is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert en restaureert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen.

Consequenties

De Geertruidahoeve verkeerd in verval, het college gaat handhavend optreden om te conserveren. Daarnaast blijven we in gesprek over verdere ontwikkeling.

Bij de handhaving onder bestuursdwang wordt eigenaar gesommeerd stabilisatie (en restauratie) in gang te zetten, zodat verder verval wordt voorkomen. De eigenaar heeft eerder aangegeven dit niet te kunnen financieren. Uit het handhavingsproces zal blijken of dit waar is.

In een handhavingenzaak met bestuurlijke dwang loopt de gemeente het risico dat er kosten gemaakt moeten worden wanneer de eigenaar zelf geen actie onderneemt of kan ondernemen. Dat wordt pas duidelijk, nadat de redelijke termijn voor het stabiliseren van 4 maanden verstreken is. Indien de eigenaar in deze periode aangeeft de kosten niet te kunnen financieren zal het risico financieel vertaald en opgenomen worden in de risicoanalyse behorende bij de Jaarstukken 2022 (zomer 2023).

De kosten voor eerste stap van de handhaving onder bestuursdwang, de stabilisatie, zijn geraamd op ca. €

Vervolg

Het college zal de eigenaar in een gesprek op de hoogte brengen van het besluit. De eigenaar krijgt een redelijke termijn van vier maanden de Geertruidahoeve te stabiliseren, zodat verder verval van het rijksmonument wordt voorkomen.

Omdat de eigenaar diverse plannen heeft ingediend, wil het college wel op 11 oktober a.s. in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen nadere informatie geven worden over de ontstane situatie. Daarnaast wil het college ook het gesprek voeren over de Geertruidahoeve en de toekomstige functie in dit gebied.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Memo historische waarde Geertruidahoeve (A22.001728) (GEHEIM)
2. Bijlage 2 Memo scenario's Geertruidahoeve (A22.001361) (GEHEIM)
3. Bijlage 3 Memo proces ODMH (A22.001602) (GEHEIM)
4. Bijlage 4 Memo Handhaving ODMH (A22.001603) (GEHEIM)
5. Bijlage 5 Memo referentieprojecten scenario 8 (A22.001604) (GEHEIM)



onderwerp
informatienota aan de raad

registratienummer
Z22.000451

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,

J.F. Weber
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
Gemeentesecretaris

G

E


H

E

E

M

Tijdslijn Geertruidahoeve

2007	27 november	gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel verleend monumentenvergunning voor het restaureren en veranderen van de boerderij
2010	27 augustus	Aanvraag omgevingsvergunning/bouwvergunning. Aanvraag komt niet overeen met verleende omgevingsvergunning daarnaast diverse strijdigheden met bplan aanwezig of zoals de memo aangeeft "Zolang het bouwplan niet wordt aangepast aan de verleende Monumentenvergunning, of er een aanvraag om een omgevingsvergunning (voor het wijzigen van een monument) wordt ingediend en verleend, dienen wij de beslissing op de bouwaanvraag aan te houden." Bouwplan wordt aangehouden.
2015		berichten bond Heemschut dat boerderij in verval aan het geraken is
2015 – 2016		nader contact eigenaar en gemeente Zuidplas/ODMH in verband met verval.
2017	20 juni	besluit raad tot handhaving GTH in verband met slechte bouwkundige staat
	14 juli	voornemen last onder dwangsom om kap geheel wind- en waterdicht te maken en te houden
	31 augustus	besluit last onder dwangsom aangezien controle laat blijken dat het dak nog steeds open ligt.
	13 oktober	intrekken handhavingsbesluit aangezien aan de last is voldaan.
2018		berichten media dat bouwkundig verval is ingetreden
2018	19 februari	voornemen last onder dwangsom om het geheel wind- en waterdicht te maken en te houden en het terrein af te sluiten van derden
	28 februari	opleggen last onder dwangsom om binnen 10 dagen te voldoen aan de last.
	16 april.	invorderingsbeschikking aangezien niet aan de last was voldaan
	2 maart / 23 april	 tegen besluit en invorderingsbeschikking
	20 juni	beslissing op bezwaar inhoudende dat het bezwaar tegen last ongegrond wordt verklaard en tegen de invorderingsbeschikking gegrond. De dwangsom wordt vervangen voor een bedrag per constatering tot een maximaal bedrag.
2019	augustus	zaak wordt afgesloten omdat gemeente ondanks bouwkundig verval niet wil invorderen.
	December	Beantwoording raadsragen mbt terugtrekken Hermon vastgoed
2020	2 juli:	handhavingsverzoek bond Heemschut
	7 september:	nader gesprek met gemeente, aanjager agrarisch

		erfgoed provincie en bond heemschut
	30 september	30 september: handhavingsverzoek bond Heemschut ingetrokken
2021	19 februari	omgevingsvergunning aanvraag voor het restaureren van een casco met funderingsherstel van boerderij en karnhuis
2022	12 januari	omgevingsvergunning is verleend
	April	vragen monumentenwacht dienst dat dak GTH is ingestort en welke actie gemeente gaat nemen
	April	vraag neergelegd bij gemeente.

MEMO

Aan [redacted] (Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie, projectmanager)
CC [redacted] (ODMH, acc Zuidplas)
Van [redacted] (ODMH)
Betreft Geertruidahoeve
Datum 4 juli 2022
Bijlage(n) diversen

Naar aanleiding van de vraag welke stappen mogelijk zijn hierbij een korte uitleg. Daarnaast staat ons beleid ook verwerkt in de memo van 2017 en in paragraaf 5.3 van het (vigerende) handhavingsbeleid.

Op grond van ons handhavingsbeleid is de handhaving op te delen in drie stappen:

- a. last onder dwangsom waarbij de eigenaar er op wordt gewezen dat het pand achterstallig onderhoud heeft en dat binnen een bepaalde termijn actie behoort te worden genomen. Dit alles op straffe van een dwangsom.
- b. Mocht a niet werken kan wederom een procedure last onder dwangsom worden gestart om er voor te zorgen dat het onderhoud plaatsvindt. Hierbij wordt een hogere dwangsom opgelegd.
- c. Blijkt ook stap b niet te werken is volgens het handhavingsbeleid een last onder bestuursdwang mogelijk. In deze stap wordt de eigenaar gevraagd binnen ene bepaalde termijn het achterstallig onderhoud aan te pakken op last dat wij het – op zijn kosten – doen.

Het bovenstaande houdt niet in dat het als zodanig behoort te worden gevolgd. Afhankelijk van de soort overtreding en de locatie waar de overtreding plaatsvindt, is het ook mogelijk direct een last onder bestuursdwang op te leggen.

ad a. last onder dwangsom (1^e stap)

Op grond van een controle (bouwkundig rapport) wordt de eigenaar er op gewezen dat het pand achterstallig onderhoud heeft en dat binnen een bepaalde termijn actie behoort te worden genomen. Een nader advies vanuit de afdeling Ruimte o.g.v. het bestemmingsplan is niet nodig aangezien hier sprake is van achterstallig onderhoud van een monument.

Indien blijkt dat de constateringsbrief niet leidt tot enige aanpassing / nader onderhoud, wordt een voornemen last onder dwangsom opgelegd. In deze last wordt direct aangegeven wat de eigenaar behoort te doen en wordt daaraan ook een termijn / hoogte dwangsom (eenmalig bedrag) aan gekoppeld. De eigenaar krijgt in deze brief de mogelijkheid zijn zienswijzen in te dienen. Op grond van deze zienswijzen wordt een last wel of niet opgelegd.

Tegen de last staat bezwaar en beroep open. Standaard wordt bij een bezwaarprocedure de termijn voor de uitvoering van de last opgeschort met zes weken tot na bezwaar. Gezien de politieke

gevoeligheid in deze zaak GTH zal de portefeuillehouder/college worden gevraagd hiermee in te stemmen.

Indien uit de controle (na oplegging last en verloop begunstigingstermijn) door de eigenaar geen actie is ondernomen, zal een invorderingsbeschikking worden opgesteld. Ook hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk. Mocht deze in stand blijven (in bezwaar/beroep) en het bedrag wordt niet betaald, kan na aanmaning een deurwaarder worden aangesteld om beslag te leggen. Tegen de last (maar ook de te verzenden invorderingsbeschikking) staat bezwaar en beroep open.

Ad b. last onder dwangsom (2^e stap)

Ten aanzien van het primaire besluit zijnde de last dient te worden gesteld dat deze is uitgewerkt aangezien geen dwangsom meer kan worden verbeurd. In dat geval is de keuze of er dan een tweede last onder dwangsom wordt opgelegd. Op grond van deze zienswijzen wordt een last wel of niet opgelegd.

Ad c. last onder bestuursdwang (3^e stap)

Mocht deze stap ook niet werken (in de zin er wordt geen onderhoud gepleegd en de opgelegde dwangsom is wederom verbeurd) dan is uiteindelijk een last onder bestuursdwang mogelijk. In dit traject wordt de eigenaar wederom gevraagd binnen een bepaalde termijn actie te ondernemen om het achterstallig onderhoud ongedaan te maken. Mocht de eigenaar aangeven dat hij daartoe geen mogelijkheden heeft, zal gemeente het noodzakelijk onderhoud gaan uitvoeren op kosten van de eigenaar.

Men heeft dan van doen met de aanbestedingsregels aangezien de te maken kosten boven het bepaalde bedrag (aangewezen voor aanbesteding) te boven gaat. Op grond van de aanbesteding wordt – kort samengevat – dan het onderhoud gepleegd. De gemaakte kosten (inclusief ambtenarenuren (gemaakt t.b.v. de uitvoering bestuursdwang) kunnen dan worden verhaald op de eigenaar. En ook hier is bij geen betaling en ook na aanmaning met toepassing van een deurwaarder conservatoir beslag mogelijk.

Tegen de last (maar ook de te verzenden beschikking kostenverhaal) staat bezwaar en beroep open.

Proces last onder bestuursdwang:

- aanbesteding van vinden aannemer waarbij een projectvoorstel wordt geschreven conform de aanbestedingsregels van de gemeente. Daarbij is nader contact met provincie en de rijkdienst archeologie noodzakelijk.

In dat geval dient het project een duidelijke omschrijving te krijgen: volledig herstel dan wel alleen fundering / casco. De reden daarvoor is draagvlak en kosten. Daarnaast behoor je geen last op te leggen waarvan je weet dat deze niet direct uitvoerbaar is. De eigenaar zal namelijk ook een termijn krijgen om aan de last te behoren te voldoen.

NB Daarbij zal in de opdracht dienen te worden vermeld dat datum van uitvoering van de opdracht onbekend is.

- opstellen besluit handhaving:

- bouwkundige controle
- voornemen opleggen last onder bestuursdwang met een zienswijzentermijn
- besluit opleggen last onder bestuursdwang met een redelijke termijn om te voldoen aan de last.

Gezien de status van de GTH en de uit te voeren actie (herstel fundering en casco) is een termijn van negen maanden tot een jaar naar mijn mening noodzakelijk. Een kortere termijn is mogelijk maar dan dwing je de eigenaar tot een proces waarvan – gezien de kosten – mogelijk niet zal worden voldaan aan de last.

NB Gezien de hoogte van de kosten is een gerechtelijke procedure wel degelijk aanwezig

- niet voldaan aan last uitvoering plan met uitgekozen aannemer.

Indien niet wordt voldaan aan de last zal na bekendmaking daarvan aan de eigenaar in samenspraak met toezicht ODMH, projectleiding Zuidplas en JZ ODMH de aannemer zijn opdracht gaan uitvoeren.

- uitvoering vertalen in besluit kostenverhaal

In beginsel worden de kosten betaald door de gemeente en daarna verhaald op de eigenaar. Indien de eigenaar deze kosten niet kan betalen is beslag mogelijk. Gezien de hoogte van de kosten is een gerechtelijke procedure wel degelijk aanwezig.

Gezien de gevoeligheden is het raadzaam in alle stappen het college / gemeenteraad mee te nemen.



Bijlage 4

Memo



onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

ter attentie van

datum

06/07/2022

kopie aan

kenmerk

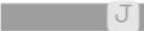
A22.001429

bijlage

afzender



telefoon



e-mail

@zuidplas.nl

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

In deze bijlage worden een aantal verschillende referenties gegeven van maatschappelijke functies die een maatschappelijke meerwaarde creëren.

Referentie 1 | Belevenisboerderij Schieveen (Rotterdam, www.natuurmonumenten.nl)

De belevenisboerderij in Schieveen is onderdeel van Natuurmonumenten Nederland. Op de Rotterdamse boerderij is er voor jong en oud van alles te beleven. Zo kunnen kinderen ravotten in de Speelnatuur van OERRR en knuffelen met de boerderijdieren in de knuffelweide. Ook bezit het bezoekerscentrum een educatief element waar kinderen kunnen leren over bloemen en planten in de tuin. De ouders en grootouders kunnen op het terras van de belevenisboerderij rustig een kopje koffie of thee drinken.

De boerderij in Schieveen heeft een maatschappelijke functie waarbij het sociale contact tussen jong en oud en mens en natuur centraal staat.

Dieren knuffelen



In de boerderij is er een plek gecreëerd waar zowel jong als oud dieren kan knuffelen. Naast het knuffelen van de dieren kun je ze ook eten geven. De boerderij heeft verschillende dieren



onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

registratienummer

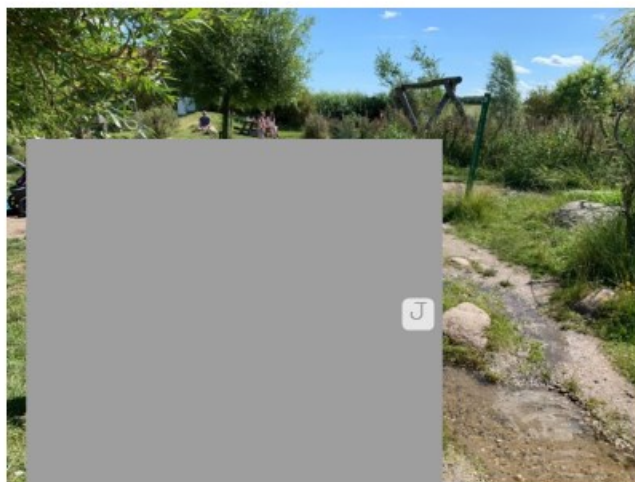
A22.001429

zoals: koeien, kippen, geiten en vooral veel schapen. Je kunt op de boerderij leren hoe je een schaap moet scheren of een schaapskudde moet hoeden.

Speelnatuur OERRR



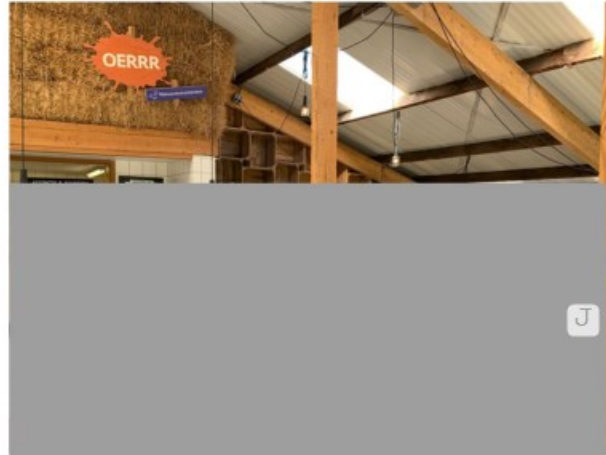
Naast de boerderij ligt een speelnatuur/ natuur speeltuin voor de kinderen. Het is een grote speeltuin waar kinderen kunnen spelen met water, hutten kunnen bouwen, kleine kriebelbeestjes kunnen ontdekken en kunnen leren over bloemen en planten.





Winkel met streekproducten

Naast het knuffelen van dieren en het spelen in de natuurspeeltuin heeft de belevenisboerderij ook een eigen winkel. In de winkel kun je diverse streekproducten kopen.



Eten en Drinken

Naast de boerderijwinkel zit een lunchroom waar je een kop koffie of thee kunt drinken en lokale lekkernijen kunt proeven. In de zomermaanden gaat buiten het terras open en heb je uitzicht op spelende kinderen in de Speelnatuur van OERRR.



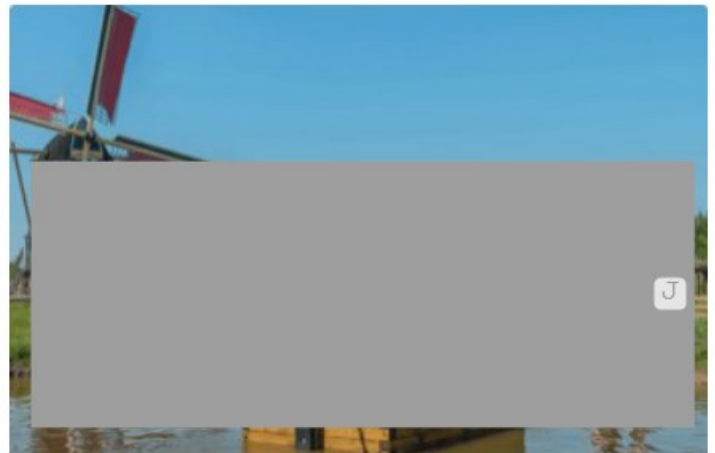


Referentie 2 | Avonturenboerderij Molenwaard (Groot Ammers, www.avonturenboerderij.nl)

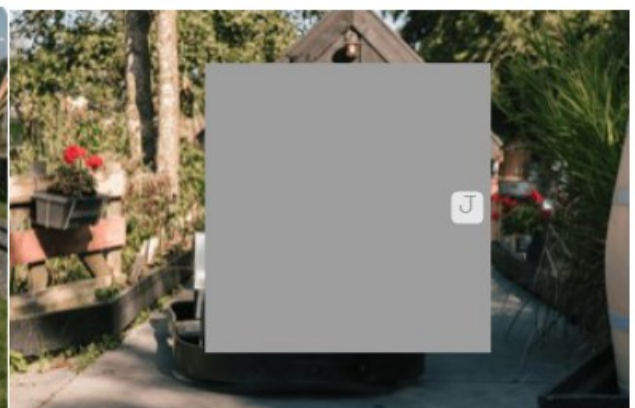
De avonturenboerderij Molenwaard is een ontdekboerderij waar kinderen kunnen leren over het authentieke Hollandse landleven. Op de boerderij zijn er veel activiteiten voor jong en oud. Zo kun je meevaren met een bootje, lopen over het blotevoetenpad en knuffelen met boerderijdieren. Ook kunnen kinderen leren hoe groenten worden geteeld, hoe bijen honing maken, hoe kaas wordt gemaakt, enz. Daarnaast is er ook een speeltuin, een boerenwinkel en een restaurant. Ook is er op de avonturenboerderij Molenwaard een plek om te overnachten.

Spelen en natuur

Voor de kinderen zijn er verschillende speeltuinen en educatieve wandelpaden.



Ook zijn er attracties zoals een trekkerbaan en een fruitkistjesbaan door de boomgaard.



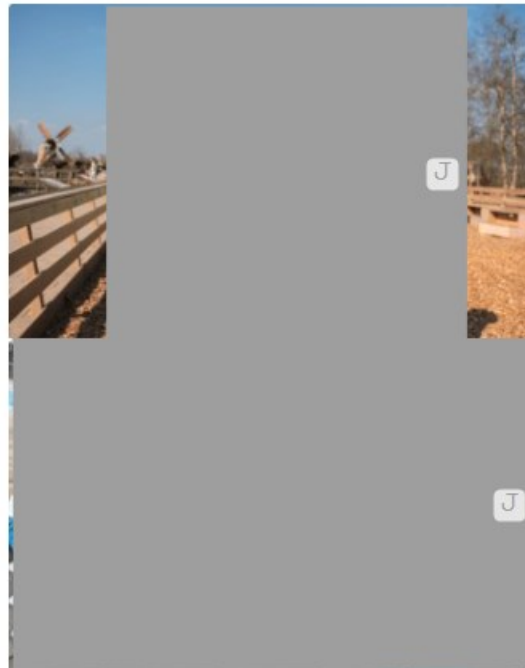


Ook kan er op de boerderij een bootje worden gehuurd. En lekker worden gegeten in een van de restaurants



Dieren en educatie boerenlandleven

Op de boerderij zijn er veel dieren waarmee geknuffeld kan worden. Ook is er een manege waar kinderen pony kunnen rijden. Daarnaast zijn er ook enkele boerenkarshows waar onder andere geleerd kan worden over kaas maken, groente en fruit telen en dieren verzorgen.





Referentie 3 | Máximapark Utrecht (www.maximapark.nl)

In een deel van het Máximapark in Utrecht zitten diverse organisaties die een maatschappelijk doel dienen. Zo zit er onder andere een Bouwloods en een bierbrouwerij.

Stichting Bouwloods Utrecht (www.stichtingbouwloods.nl)

Stichting Bouwloods in Utrecht is een timmerwerkplaats met een maatschappelijke missie. De stichting biedt begeleiding, opleiding en werkervaring aan mensen die re-integreren op de arbeidsmarkt. Op de werkplaats worden uiteenlopende projecten van hout gerealiseerd. De projecten worden uitgevoerd voor diverse organisaties, zoals de overheid, bedrijven en particulieren. Mensen met afstand tot de arbeidsmarkt die moeilijk kunnen integreren krijgen bij stichting Bouwloods een plek aangeboden. Op de timmerwerkplaats maken allerlei producten: een kapstok, een bureau, een insectenhotel, houten bruggen etc.



Hierboven zijn enkele foto's weergegeven van de houten projecten.

De Maximus Brouwerij (www.maximusbrouwerij.nl)

De bierbrouwerij is 10 jaar geleden begonnen als klein proeflokaal. 10 jaar later is zij gegroeid van klein proeflokaal en een kleine brouwerij naar 3 bedrijven: een proeflokaal, een leerwerkbedrijf en een sales naar buiten. De brouwerij is een leerwerkbedrijf waar plek is voor mensen zonder betaalde baan of zonder uitzicht op een betaald baan. Ze staan ervoor dat kwetsbare mensen een plaats moeten krijgen in de maatschappij. Daarnaast hebben ze ook als doel gesteld om mensen bij elkaar te brengen. Dit doel wordt gerealiseerd door het proeflokaal waar verschillende mensen elkaar ontmoeten. Ook organiseren ze buurt diners, fietstochten en hop-plukdagen.





Jaarlijkse Hop-plukdag



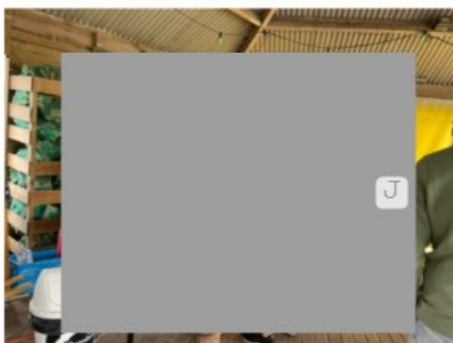
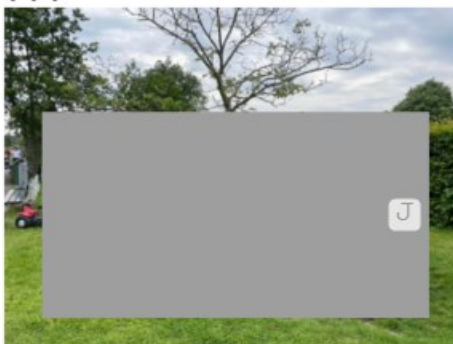


Referentie 4 | Zorg- en kinderboerderij 'In de Krom' (Moordrecht, www.gemiva-svg.nl)

Zorg- en kinderboerderij 'In de Krom' in Moordrecht is een boerderij waar mensen met een verstandelijke beperking wonen en werken. De zorg- en kinderboerderij valt onder de stichting Gemiva-SVG. In totaal wonen en werken er 9 mensen op de boerderij met een matige verstandelijke beperking. Samen met begeleiders onderhouden ze de boerderij, verzorgen ze de dieren, werken in de moestuin en helpen mee in de kantine.



De zorg- en kinderboerderij organiseert om de zoveel tijd een open dag. Op zo'n dag zijn verschillende activiteiten, zoals een springkussen, een pony ritje maken, pannenkoeken en boerderij ijsjes eten.



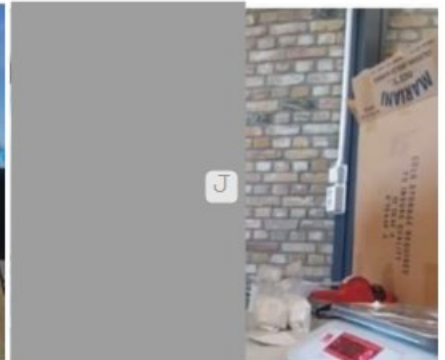
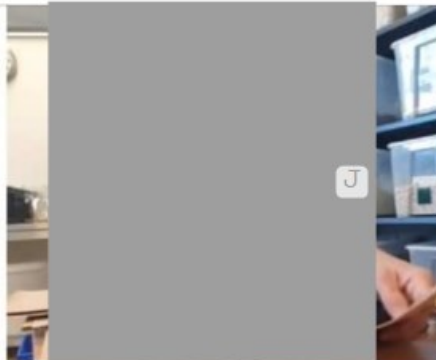


Referentie 5 | Korenmolen Windlust (Nieuwerkerk aan den IJssel, www.kortenoord.nl)

De korenmolen Windlust bevindt zich aan de Hollandsche IJssel in Nieuwerkerk aan den IJssel. Het molencomplex bestaat uit de korenmolen, het molenaarshuisje, het dagcentrum Korenaer met theeschenkerij, de werkplaats en de bakkerij. In de verschillende delen van de molen worden diverse activiteiten gehouden. In de Theeschenkerij Korenaer kunnen bezoekers een kopje koffie of thee drinken. Het dagcentrum is gebouwd voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze mensen vermalen daar het meel zodat het verkocht kan worden in de molenwinkel. In de winkel worden souvenirs en graanproducten verkocht. Ook wordt de molen verhuurd als trouwlocatie/ bruidsreportage.



In de molen is een werkplaats en een bakkerij. Mensen met een verstandelijke beperking van de organisatie ASVZ maken in de werkplaats producten van hout. Daarnaast bakken ze in de bakkerij koeken, broden en andere lekkernijen van het zelfgemalen meel.





Referentie 6 | Oudheidkamer (Nieuwerkerk aan den IJssel, www.hvnweb.nl)

De Oudheidkamer is in 1992 opgericht in de monumentale boerderij Nooitgedacht in Nieuwerkerk aan den IJssel. De oudheidkamer is een landelijk museum waar diverse objecten ten toon worden gesteld. De verzameling aan objecten laat de geschiedenis van het leven en het ambacht in Nieuwerkerk aan den IJssel zien. De oudheidkamer heeft een educatieve en maatschappelijke functie. Zo worden er rondleidingen, excursies, speurtochten en andere dergelijke activiteiten georganiseerd.



In de foto hiernaast is te zien dat een gedeelte van de oudheidkamer is ingericht als winkeltje. Zo is te zien hoe vroeger een winkel eruitzag. In de oudheidkamer zijn nog meer ruimtes op dezelfde manier ingericht. Er is mini-school die laat zien hoe de school er vroeger uitzag en een huishoudelijke ruimte die laat zien hoe het vroeger in het huishouden ging.

Op het erf naast de oudheidkamer zit er een locatie van de ASVZ. Dit is een stichting die zorg/zorglocaties biedt voor mensen met een verstandelijke beperking.





Referentie 7 | De Kleine Wildenberg (Diepeveen, www.dekleinewildenberg.nl)

De Kleine Wildenberg is een multifunctioneel landbouwbedrijf in de provincie Overijssel met de extra functies zorg en recreatie. Het (landbouw)bedrijf bestaat uit de verhuur van verschillende vakantie accommodaties, de verhuur van vergaderzalen en de (zorg) boerderij zelf.

Vakantie accommodaties en vergaderruimtes

In totaal bezit het bedrijf 6 vakantie accommodaties en 1 vergaderruimte.



de Pipowagen

voor 4 personen

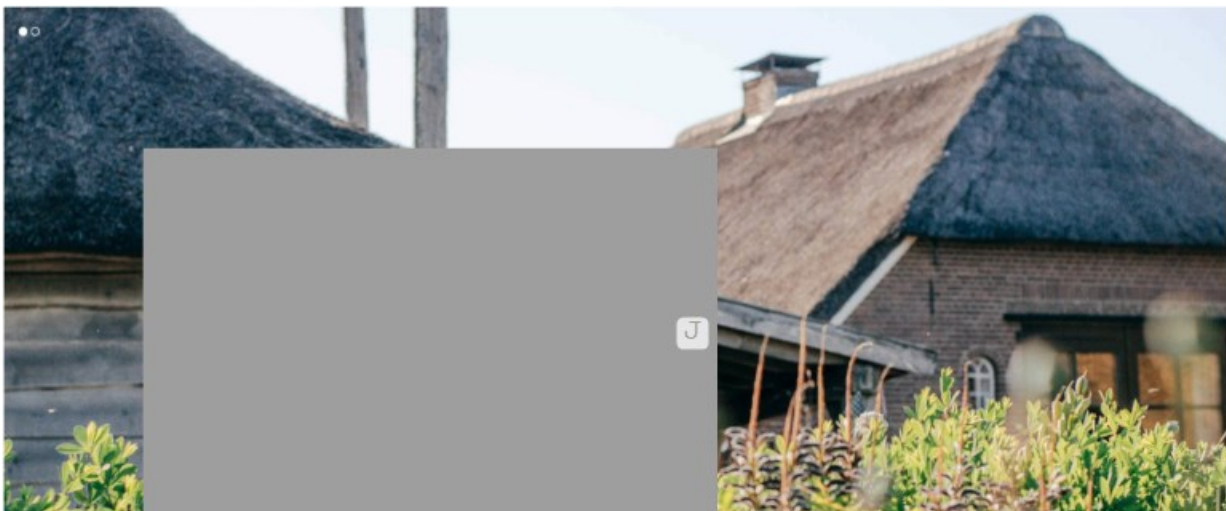


(Zorg)boerderij

De boerderij bestaat uit 8 hectare gemengde landbouwgrond. Er zijn verschillende dieren, zoals koeien, varkens ezels, schapen, kippen, etc. Ook is er een grote moestuin en een pruimen- en walnotenboomgaard.

Naast dat het een normale boerderij is, is de Kleine Wildenberg ook een kleinschalige zorgboerderij. Het werk dat moet worden gedaan op de boerderij gebeurt met behulp van mensen die in de huidige maatschappij geen arbeidsplek hebben. Het welbevinden van mens en dier is een belangrijk principe bij de Kleine Wildenberg. De eigenaren begeleiden de vrijwilligers en cliënten in het werken op de boerderij en in de moestuin.

De zorgboerderij omvat een dagbesteding en beschut werken. De dagbesteding is voor mensen met een beperking, die mee willen draaien in het ritme van de zorg- en recreatie boerderij. Het beschut werken is voor iedereen die behoefte heeft aan een gezonde en rustige werkomgeving.



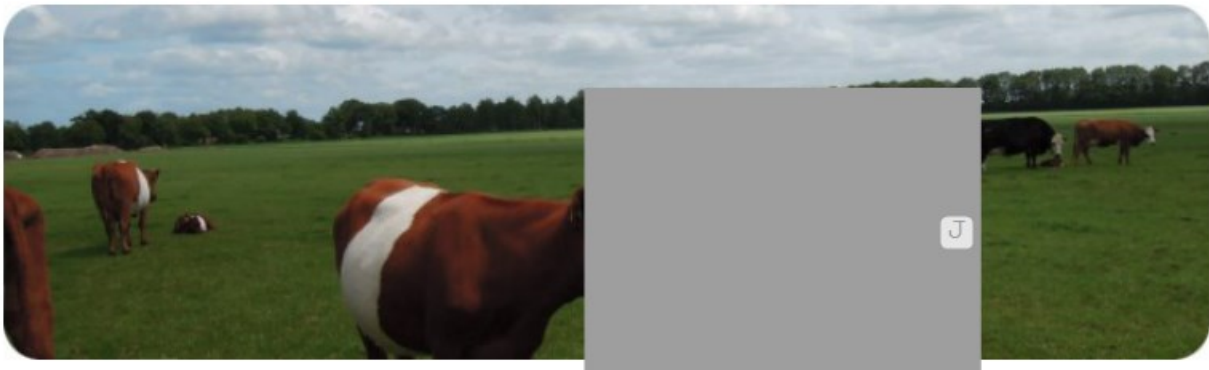


Referentie 8 | Hoeve Loevestein (Moordrecht, www.hoeveloesteyn.nl)

Hoeve Loevestein is een zorgboerderij in de kop van Drenthe. Het is een landgoed van 5 hectare midden in de natuur. Op het perceel zijn 2 locaties: Het Veurhoes en De Baander met Serre. Beide locaties zijn bedoeld voor mensen die zorg nodig hebben. De locatie Het Veurhoes bezit 5 slaapkamers, een gezamenlijke woonkamer en keuken. De locatie De Baander bezit 12 slaapkamers, een woonkamer en een keuken. Daarnaast heeft deze locatie ook een serre met uitzicht op de tuin, stal en landerijen.



Voor de bewoners zijn er dagelijks professionele hulpverleners aanwezig die de bewoners verzorgen en ondersteunen. Er zijn dagelijkse activiteiten voor de bewoners zoals onder andere wandelen en helpen in de moestuin. Ook kunnen de bewoners de dieren bezoeken. Op de boerderij zijn kippen, geiten, koeien, varkens, paarden, etc.





Referentie 9 | Boerderij 't Geertje (Zoeterwoude, www.hetgeertje.nl)

Boerderij 't Geertje is een veelzijdige boerderij met veel verschillende functies. Vroegers is het begonnen als boerderij met botenverhuur en frisdrankenverkoop. En nu is het uitgegroeid tot multifunctioneel agrarische boerderij met een winkel, een restaurant en andere activiteiten.

Winkel

In de winkel op de boerderij worden er zelfgemaakte biologische producten verkocht. Zo wordt er op de boerderij zelf kaas, zuivel en vlees geproduceerd wat vervolgens wordt verkocht in de boerenlandwinkel. Daarnaast worden er ook eieren, jams, broodmixen, wijn, etc. verkocht in de winkel.

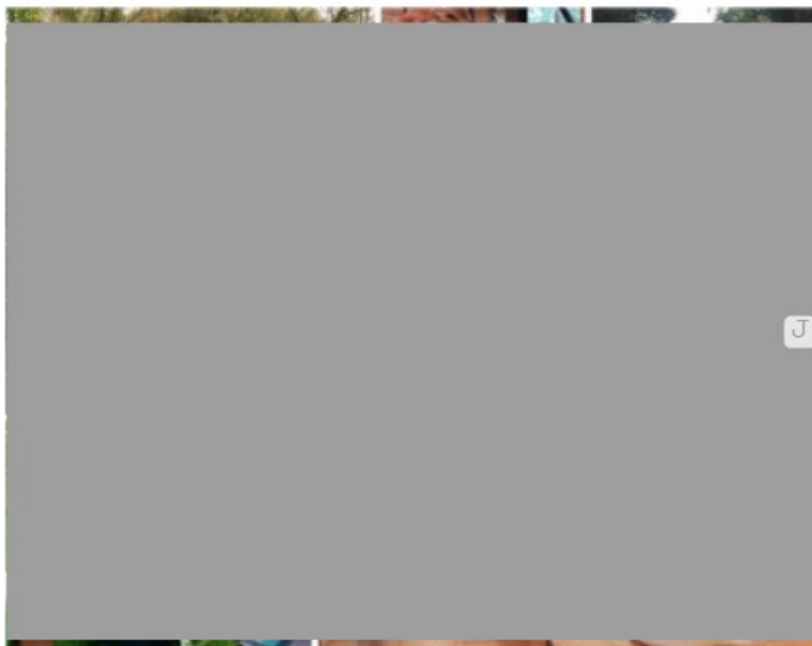
Restaurant

Bij de boerderij 't Geertje zit ook een restaurant. Daarnaast verzorgt de boerderij ook high-tea's en lunch-/ wandelpakketten.



Activiteiten

Naast het boerenlandleven, de winkel en het restaurant organiseert 't Geertje ook verschillende activiteiten voor jong en oud. Zo kunnen kinderen de dieren voeren, in de speeltuin spelen of ponyrijden. Ook zijn er verschillende wandelpaden, speurtochten en plukroutes rondom de boerderij voor jong en oud. Als laatste worden er ook roeiboten en kano's verhuurd.





Referentie 10 | Hoeve Biesland (Delfgouw, www.hoevebiesland.nl)

Hoeve Biesland is een biodynamische boerderij aan de randstad. Ze maken gebruik van natuur inclusieve landbouw waar ze werken aan het verbeteren van de vruchtbare bodem voor vitale dieren, gezonde mensen en een groeiende natuur.

Hoeve Biesland is een melkveehouder met een eigen bakkerij, een moestuin, een slagerij en een boerderijwinkel.



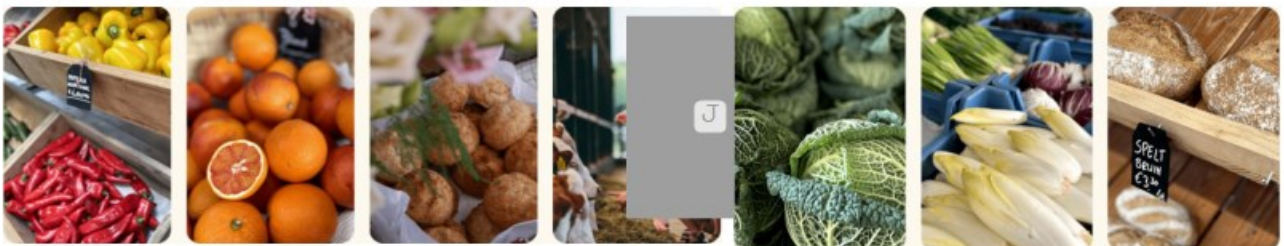
Zorgboerderij

Op de hoeve werken veel hulpboeren. Deze hulpboeren zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze mensen krijgen bij hun dagbesteding professionele begeleiding. Ze helpen mee met de dagelijkse werkzaamheden als werken in de moestuin, koeien verzorgen, brood bakken of meewerken in de biologische boerenwinkel.



Boerderijwinkel

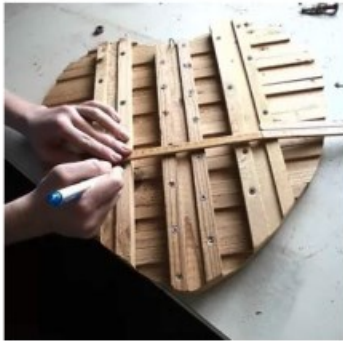
In de boerderijwinkel worden veel biologische streekproducten verkocht. Er wordt rauwe melk van eigen koeien, biologische vlees uit eigen slagerij, brood uit eigen biologische bakker en biodynamische groenten uit eigen tuin verkocht.



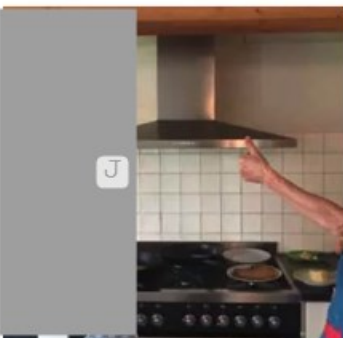
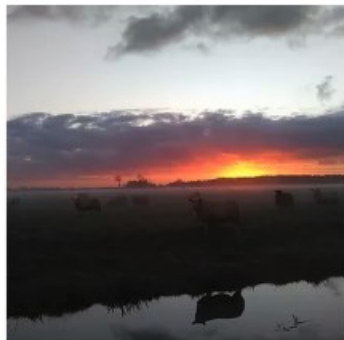


Referentie 11 | Both Boerenzorg (Berkenwoude, www.bothboerenzorg.nl)

De boerderij van Both Boerenzorg is een zorgboerderij voor mensen met een beperking of zorgvraag. De boerderij heeft verschillende specialiteiten. Zo is het een boerderij waar de koeien verzorgd en gevoerd moeten worden. Ook is er een moestuin waar eigen groenten en fruit wordt geteeld. Daarnaast kan er ook geknutseld worden met hout en geholpen worden met het onderhouden van de boerderij.



Er zijn allerlei activiteiten die de deelnemers kunnen doen zoals: koken en bakken, skelteren, trampolinespringen, varen, wandelen, hutten bouwen, knutselen, tuinieren, ponyrijden, spelletjes spelen, helpen met het verzorgen van de dieren en helpen in het TheeHUIS.





Referentie 12 | Stichting Maatvast (Haarlemmermeer, www.stichtingmaatvast.nl)

Stichting Maatvast is een organisatie die streeft naar het verbeteren van de sociale samenleving. Ze zetten zich in om de samenleving in buurten, wijken en dorp te verbeteren en versterken. Dat doen zij door initiatieven en activiteiten vanuit inwoners en vrijwilligers een plek te bieden in onze buurt- en dorpshuizen en jongerencentra. In totaal heeft de stichting 26 locaties in de vorm van buurt- en dorpshuizen en jongerencentra. In deze gebouwen kunnen inwoners in de omgeving elkaar ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen.



Het toevoegen van deze maatschappelijk functie in de Geertruida hoeve kan goed samengaan met de uitbereiding van de gemeentelijke capaciteit aan vergaderlocaties.

Referentie 13: Voedseltuin (Rotterdam, www.voedseltuin.nl)

Voedseltuin Rotterdam komt op voor een gezonde stad. Op de website staat: *“We zijn vóór een duurzame stedelijke samenleving, met gezond voedsel voor iedereen. Zonder armoede en sociale uitsluiting. Met mensen die actief vorm geven aan hun eigen leven en verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en hun omgeving”*



De voedseltuin biedt duurzaam geteelde seizoensgroenten gratis aan gebruikers van de Voedselbank Rotterdam en andere sociale projecten. Daarnaast is het vooral een plek om elkaar te ontmoeten en iets te doen; van het produceren van voedsel, tot actief zijn in het groen tot het ontwikkelen van skills.

In de loop der jaren is de Voedseltuin meer gebleken dan een sociaal initiatief waarbij ‘actieve burgers’ en ‘kwetsbare burgers’ een bijdrage leveren aan het produceren van duurzame seizoensgroenten.

Voedseltuin is ook een gebiedsgerichte en participatieve ontwerppraktijk om een vitale plek te laten ontstaan. Er is samen met gebruikers en andere stakeholders een gebiedsplan ontwikkeld, waarbij het ontwerp van de voedseltuin het centrale thema was. Al doende, reagerend op tal van sociale, ecologische, politieke en ruimtelijke uitdagingen, is Voedseltuin Rotterdam een bijzonder project geworden. Enerzijds omdat het één van de weinige maatschappelijke initiatieven is waar mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt op duurzame wijze voedsel produceren voor de mensen die het niet breed hebben. Anderzijds is de Voedseltuin een bijzonder project omdat het één van de weinige inclusieve én duurzame projecten is waar stad gemaakt wordt op water.

Voedseltuin Rotterdam is gelegen op een stuk braakliggend havengebied en is een actieve speler in de ontwikkeling van het gebied tot ‘een stedelijk platform waar haven & stad en kennis & kunde bij elkaar komen’ (M4H). Voedseltuin Rotterdam heeft de kwaliteit om bovenstaande perspectieven op een praktische, inclusieve en duurzame wijze te verbinden. Daarom werken we aan de maatschappelijke ontwikkeling (gericht op het hier-en-nu) en de stedelijke ontwikkeling (gericht op de nabije en verre toekomst).

Voedseltuin Rotterdam vervult meerdere functies: productietuin, leer-en praktijktuin, duurzame stadstuin en broedtuin



Memo

**onderwerp**

Monumentale waarde Geertruidahoeve

datum

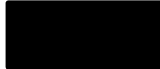
31/08/2022

kenmerk

A22.001728

ter attentie van

College van B&W

kopie aan**bijlage****afzender****e-mail****cluster**Ruimtelijk Beleid - Planologie,
stedenbouw en Landschap

Inleiding

De voorliggende memo geeft u inzicht in de monumentale waarde van de Geertruidahoeve. Het is een samenvatting van- en gebaseerd op Bouwhistorische Verkenning van Bureau Polderman, jan 2021. (zie bijlage 1 (A22.00))

Geschiedenis van de Geertruidahoeve

De Geertruidahoeve werd in 1849 door de familie Cornelder uit Rotterdam gebouwd, en werd genoemd naar de moeder van de familie, Geertruida van der Tak, die in hetzelfde jaar overleed. Dit gebeurde maar een paar jaar na de drooglegging van de Zuidplaspolder (afgerond 1841-2). De Geertruidahoeve hoort dus bij de eerste generatie boerderijen in de Zuidplaspolder.

Het oorspronkelijke ontwerp van de boerderij was typisch voor een melkveeboerderij uit deze regio. Het hoofdgebouw bestond uit een hallenhuis, dus een lang gebouw voor stalling toegevoegd aan een dwarsliggend woonhuis. Dit was de belangrijkste werkplek voor het melken van koeien. Er waren ook steunende bijgebouwen, waarschijnlijk inclusief twee hooibergen (voor het bergen van hooi als veevoer), een karnhuis (waar boter werd gemaakt), een boenhok (voor het wassen van melkgerei), en een houten schuur (waarschijnlijk voor algemene berging en overige functies). Alle die elementen vormden één integraal ensemble, samen met de weiden, watering en bomen (die bescherming tegen zon en wind gaven).

Voor ongeveer een eeuw zijn er geen grootschalige veranderingen geweest. In het derde kwart van de 20^e eeuw kwamen uitbreidingen: betonnen grassilo's als toevoeging aan de hooibergen, een uitbreiding aan het karnhuis, en een verlenging van de stalling. De stalling had ook last van funderingsproblemen, die leidde tot het gedeeltelijk afbreken en herbouwen van de gevels.

Aan het einde van het millennium werd het terrein door de toenemende verstedelijking van de regio aangetast, in de vorm van de aanleg van de N-weg (N219). Daarom moesten de rooilijn en ook de poort verplaatst worden. Ondanks verdere uitbreidingen (een aanbouwing aan de schuur, en het bouwen van een loopstal in 1997) eindde het agrarisch gebruik van de boerderij aan het begin van de 21^e eeuw.

Sinds die tijd wordt de staat van de gebouwen slecht verlagend. Een deel van het dak over de stalling is ingestort, en overal komt overgroei, vocht en verval. Desalniettemin, blijven de structuren grotendeels intact, met weinig veranderingen sinds hun bouw midden in de negentiende eeuw.



Cultuurhistorische waarden

Het terrein vormt een deel van de verkavelingspatroon van de Zuidplaspolder, en is gericht op die lijnen, oorspronkelijk gebaseerd op de lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. Het heeft daardoor een hoge stedenbouwkundige waarde als een voorbeeld van de originele perceelstructuur van de Zuidplaspolder. De omliggende landschapscontext is ook intact gebleven, dus de relatie tussen boerderij en weiden is steeds goed leesbaar.

Binnen het perceel maken de gebouwen en landschap een ensemble, door hun functionele verbindingen als delen van de historische boerderij. De belangrijke elementen zijn namelijk de stalling en het woonhuis, de houten schuur, het karnhuis, de poort, de volwassene bomen en het omliggend water. Deze elementen hebben allen, ondanks hun slechte conditie, hoge gaafheid en zijn maar weinig veranderd. Het ensemble is dus een zeldzaam voorbeeld van een typische boerderij uit het tijdperk van de drooglegging. Hun oorspronkelijke functies en relaties met elkaar zijn nog steeds goed leesbaar, zowel als hun bouw- en gebruikshistorie door anderhalve eeuwen. Ook moderne elementen, zoals de bestaande hooiberg en loopstal, tonen deze geschiedenis en evolutie van de boerderij. Alle elementen zijn ook gericht op de verkavelingslijnen van de polder, en versterken dus de stedenbouwkundige waarde van de boerderij.

Samenvatting van waarden en belang

De Geertruidahoeve is zonder twijfel een van de belangrijkste historische terreinen in de Zuidplaspolder, omdat hij de oorsprong van de huidige poldercultuurlandschap vrijwel onveranderd laat zien. Hier is een heel boerderijcomplex, inclusief bijgebouwen, waar de geboorte van de huidige agrarische maatschappij nog steeds leesbaar is.

De cultuurhistorische waarden zijn meervoudig. De Geertruidahoeve heeft een hoge algemene historische waarde als tastbare herinnering aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De hoeve vormt een van de weinige bewaard gebleven boerderijen uit de periode direct volgend op de droogmaking van de Zuidplaspolder, wat de waarde verder verhoogt. Daarnaast vormt de hoeve een relatief goed bewaard gebleven voorbeeld van een Zuid-Hollandse zuivelboerderij uit het midden van de 19^e eeuw.

Vanwege de slechte staat van de gebouwen worden deze waarden ernstig bedreigd. Zonder de nodige werkzaamheden gaan de funderingen verder zakken, en het dak verder instorten. Dit hoofdstuk van het maatschappelijk verhaal van dit deel van Zuid-Holland zou dan verder verdwijnen, en daarmee de mogelijkheden voor kennis, begrip, en verbinding met de regio. In de context van de recente verstedelijking van Nesselande, doorontwikkeling van glastuinbouw, en plannen voor het Middengebied, wordt de bijdrage van de Geertruidahoeve nog belangrijker.

Kansen

Het behouden van de Geertruidahoeve zou niet alleen cultureel erfgoed koesteren, maar biedt ook grote kansen om onze maatschappij te versterken. Dit kan zowel door commerciële als maatschappelijke herbestemmingen. De combinatie van verschillende maten gebouwen, met een ruim terrein, goede locatie en karakteristiek sfeer, geeft veel potentie. Er zijn bijvoorbeeld meerdere mogelijkheden voor zorg, zoals wonen met zorg of een zorgboerderij. Psychologische gezondheid zou ook goed passen. Passende commerciële functies bevatten kunstgalerijen, tentoonstellingsruimten voor bedrijven, of kantoren en werkplekken voor kleinschalige makers.

Belangrijk te benadrukken is dat de rijksmonumentale status geen barrière tot een zinvolle exploitatie van het grondgebied maakt. Op vele manieren is het feitelijk een voordeel.

Bijlage: Bouwhistorie Geertruidahoeve (A22.001730)