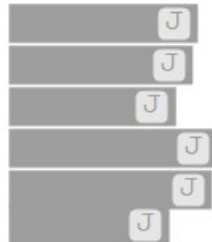


Agenda projectgroep Geertruida hoeve

Datum overleg 06-04-2021

Aanwezig



Gemeente Zuidplas
 Gemeente Zuidplas
 Gemeente Zuidplas
 De Hoed Aannemers
 Plegt-Vos
 Aanjager Herbestemming
 Rijksmonumenten Zuid-Holland

Afwezig:



Eigenaar Geertruida's Hoeve

1. Opening en vaststellen agenda
2. Verslag en actielijst vorige overleg
3. Planning
4. Gemeentelijk/ bestuurlijke zaken
5. Bestemmingsplan / ruimtelijke procedures
 - a. Parkeren
6. Stedenbouwkundige plan / principe-verkaveling
 - a. Gemeente
 - b. Provincie
7. Boerderij
 - a. Status (zetting)
 - b. Restauratieplan
 - c. Ontwerp
 - d. Subsidies
8. Nieuwbouw
 - a. Ontwerp
 - b. Gemeente
 - c. Provincie
9. Infrastructuur
 - a. Ontsluiting
 - i. Voortgang overleg intern gemeente
 - ii. Provincie
 - b. Geluid
10. Rondvraag en sluiting

Restauratie Geertruida's Hoeve								
Scenario 16 woningen	Boerderij				Nieuwbouw			Aandachtspunten
	Voorhuis	Tussen 1	Tussen 2	Eind	Hoek	Tussen	2-kap	
Opbrengsten		K						* meer uitgeefbare meters * minder openbaar, minder woonrijp maken = minder kosten die niets opleveren * meer privaat = meer opbrengsten
Kosten								
Overdrachtsbelasting/btv	K		K	K				
Grondverwerving	K						K	
Bijkomende kosten	K						K	
Bouw- en woonrijp maken terrein	K							
Bouwkosten	K						K	
AK/W&f	K							
Totaal	K						K	
Aantallen woningen	K					K	K	
Resultaat	K							
Scenario 4 woningen	Boerderij				Nieuwbouw			Aandachtspunten
	Voorhuis	Tussen 1	Tussen 2	Eind	Hoek	Tussen	2-kap	
Opbrengsten		K	K	K	K	K		* minder uitgeefbare meters * minder privaat, meer woonrijp maken = meer kosten * meer publiek = minder opbrengsten
Kosten								
Overdrachtsbelasting/btv	K		K		K			
Grondverwerving	K	K	K	K	K		K	
Bijkomende kosten	K	K			K			
Bouw- en woonrijp maken terrein	K				K	K	K	
Bouwkosten	K	K			K		K	
AK/W&f	K				K	K	K	
Totaal	K			K		K		
Aantallen woningen	K	K						
Resultaat	K				K	K		

Besprekingsverslag

Project Overleg Geertruida hoeve
Vergaderdatum 23-06-2021



gemeente
Zuidplas

Plaats bespreking
Opgemaakt door
Aanwezig

Via Zoom



Eigenaar Geertruida hoeve
Plegt-Vos
Gemeente Zuidplas
Gemeente Zuidplas
Gemeente Zuidplas
Gemeente Zuidplas
Gemeente Zuidplas

Document 115

Afwezig
Kopie aan

1. Opening

Jan opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Actie

2. Stand van zaken

- De ontsluiting bij 16 woningen was volgens de provincie niet mogelijk. Bij 4-6 woningen is het beter te verdedigen. [J] vraagt dit na bij de provincie. [J]
- Er zit een verschil in het overzicht grondverwering en [J] licht toe dat het aantal woningen x bedrag klopt en hiermee is het verschil verklaard.
- Er zijn 3 subsidies mogelijk en 2 zijn qua toezegging al binnen. Deze 2 subsidies zijn bij elkaar half miljoen. De woonhuissubsidie heeft 1 juli als deadline en is hopelijk nog een half miljoen. Of deze wordt ingediend hangt af of we er met elkaar uit kunnen komen. Plegt-Vos wil garantie voor 2 miljoen.
- 2,2 miljoen bij 4 woningen en 2 miljoen bij 6 woningen en hierin is de subsidie al verrekend.
- [J] krijgt 9 ton voor de grond.
- De aangevraagde subsidies zijn op naam van [J] en zijn niet overdraagbaar.
- Inzake de beoordeling bouwclaim zijn nog niet alle stukken compleet. Als het dossier compleet is vindt toetsing van de grondprijs perceel plaats en daarna wordt ambtelijk advies gegeven aan het college. Mogelijk zal de raad daarna beslissen over de bouwclaim.
- Plegt-Vos wil bouwclaim vastgelegd hebben in contract.
- Verder met elkaar in gesprek gaan over 2 miljoen, gedifferentieerd woonprogramma is plus minus 150 woningen.
- Om advies te geven over het gevraagde voorschot is nu teveel onbekend. [J] geeft aan dat Plegt-Vos alles heeft betaald totdat het plan van tafel ging. Als bouwclaim geregeld wordt praat niemand meer over het voorschot.
- [J] geeft aan of er komt een bouwclaim, of ze gaan terug naar de provincie voor 16 woningen, of het rijksmonument wordt gesloopt.

3. Actiepunten

- [J] gaat nadenken over 125 woningen met gemiddeld programma en pakt de woonnota erbij. [J] en [J] en [J] gaan met adviseur wonen zitten om een voorstel voor de wethouder te maken. Na toestemming wordt het met Plegt-Vos besproken. Om het één en ander gedetailleerd uit te kunnen leggen spreken [J] [J] en [J] met elkaar af. [J] [J]
- Jan heeft een eindbeeld nodig en een goed advies voor onderbouwing om het voorschot van [K] voor elkaar te krijgen. [J]
- [J] gaat bij Plegt-Vos langs om de financiële onderbouwing van het tekort in te zien en te bespreken.

4. Afspraken

- [J] bespreekt het dossier met wethouder [J]
- Met elkaar de voortgang bespreken op korte termijn.

5. Sluiting

[J] sluit de vergadering en bedankt iedereen voor het goede overleg.

Besprekingsverslag

Project Overleg Geertruida hoeve
Vergaderdatum 23-06-2021



gemeente
Zuidplas

Polderman Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies.

T.a.v. [Redacted] J

[Redacted] J

[Redacted] J

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Besluitdatum
Verzenddatum 23-02-2021
Ons kenmerk 2021057840
Uw kenmerk
OLO-nummer 5840831

Onderwerp
Procedurebevestiging

Bijlagen

Geachte [Redacted] J

Als Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) voeren wij voor de gemeente Zuidplas verschillende taken uit op het gebied van milieu en bouw- en woningtoezicht.

Op 19 februari 2021 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft het restaureren casco met funderingsherstel van boerderij en aanverwante panden op het perceel gelegen aan de 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de aanvraag.

Uw aanvraag

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- slopen in of bij monumenten (Verordening) (artikel 2.2 lid 1c Wabo)
- gemeentelijk monument (artikel 2.2 lid 1b Wabo)

Behandeltermijn

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag. Wij behandelen uw aanvraag voorlopig volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze procedure geldt een standaard beslistermijn van 26 weken. Indien de aanvraag volledig blijkt, moeten wij dus uiterlijk 19 augustus 2021 een besluit nemen op uw aanvraag. Wij kunnen de beslistermijn eventueel verlengen met een termijn van zes weken.

De komende periode wordt uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Tijdens deze inhoudelijke beoordeling kan blijken dat een andere procedure gevolgd moet worden of dat door bijzondere omstandigheden de beslistermijn wijzigt. Wij zullen u hierover dan schriftelijk op de hoogte stellen.

Volledigheid

Voor het indienen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij zullen binnenkort toetsen of uw aanvraag voldoet aan deze landelijke vereisten.

Te nemen besluit

Tegen het besluit dat wordt genomen op grond van uw aanvraag kan in beroep worden gegaan. In het besluit wordt vermeld hoe van die mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. Meer informatie over de procedure kunt u vinden op www.omgevingsloket.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. De hoogte van de leges zijn terug te vinden in de tarieventabel behorende bij de legesverordening van de gemeente Zuidplas. De tarieventabel kunt u vinden op de website van deze gemeente.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen. U vindt de contactgegevens en het kenmerk bovenaan deze brief. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u dit kenmerk te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,

A grey rectangular box redacting the signature of the official.

Plaatsvervangend Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 april 2020 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Update Geertruidahoeve voor ODMH

Beste [redacted]

We hebben inmiddels een tweede overleg met de aanjager van de provincie gehad over de Geertruidahoeve vanmorgen. Hierin is het de eerste prioriteit om te kijken hoe zo snel als mogelijk funderingsherstel kan worden toegepast. Dit is een groter probleem dan het dak dat niet gesloten is. Dit gesloten dak staat inmiddels ook ter discussie omdat het de verslechtering sneller kan doen toenemen omdat vocht in de hoeve wordt vastgehouden.

De eigenaar zorgt gezien voorgeschiedenis en alertheid in de omgeving nu dat nieuwe grote zeilen worden geplaatst, werkzaamheden worden nu echt morgen uitgevoerd. Het kan echter zo zijn dat over enkele weken een andere aanpak komt. Om te zorgen dat Geertruidahoeve niet verder zakt wordt nu zelfs gesproken over het verlichten van de constructie, door bijvoorbeeld het gehele dak eraf te halen. Dit is echter nog allemaal prematuur en we gaan pas echt stappen zetten als alles onderbouwd is door juiste (technische) rapporten. Het kan zijn dat als die rapporten heb nog even expertise van jullie nodig heb, omdat dit dan wel heel technisch gaat worden voor mij op die rapporten goed te interpreteren. Ik laat dat dan weten.

Ik ga de politiek actief informeren als ik meer informatie heb over de aanpak, bovendien probeer ik ze op korte termijn nog te informeren over de voortgang in het proces. Als ik die informatie gereed heb deel ik dat ook weer met jullie. Ik heb inmiddels begrepen dat een raadslid met een drone is gaan overvliegen en alle gaten in het dak is gaan tellen. Om gedoe voor te zijn probeer ik voor mijn meivakantie, oftewel uiterlijk morgen nog te zorgen dat college en raad geïnformeerd worden om die commotie voor te zijn en e.e.a. in het juist perspectief te zetten.

Er wordt dus hard gewerkt aan een definitieve oplossing, ook al wordt het een flinke klus daar uit te komen. Verstandhouding tussen partijen en bereidheid is er echter, dus dat biedt enig perspectief.

Ik hoop jullie zo weer voldoende te hebben meegenomen,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted] A. [redacted]
Verzonden: maandag 6 april 2020 9:29
Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Hoi [redacted]

Dank.
Voor de volledigheid hierbij het rapport.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 383](tel:088-5450383) | [06 - 30 49 35 42](tel:06-30493542) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 6 april 2020 09:18

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Beste [redacted]

Ik begreep afgelopen vrijdag dat de werkzaamheden waren verschoven, ik spreek de eigenaar sowieso nog deze week en wellicht ook al vandaag. Ik doe gelijk navraag en geef je een terugkoppeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 3 april 2020 14:40

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Goedemiddag allen,

[redacted] is langsgeweest en heeft geconstateerd dat de werkzaamheden zijn gestaakt, het zeil niet is aangepast en het dak nog steeds open ligt.

Zie daarvoor ook de bijlagen. Rapport volgt nog.

Alvast fijn weekend en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 383](tel:088-5450383) | [redacted] | [redacted] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 2 april 2020 13:50

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Ze zijn gisteren en vandaag verder aan de slag met de zeilen en ook met vervanging,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 2 april 2020 13:46

Aan: [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Hoi,

[redacted] heeft een controle uitgevoerd naar aanleiding van de melding dat het dak wordt gerepareerd. Er wordt een rapport gemaakt. Het rapport ontvangen jullie beiden en ook Zuidplas op het moment dat het klaar is. Ga er vanuit dat de aanjager PZH het rapport via Zuidplas ontvangt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 383](tel:088-5450383) | [redacted] | [redacted] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 april 2020 12:47
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Hi

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder bouw
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 409](tel:088-5450409) | [redacted] | [redacted] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: di, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 23 april 2020 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Update Geertruidahoeve voor ODMH

Beste [redacted]

We hebben inmiddels een tweede overleg met de aanjager van de provincie gehad over de Geertruidahoeve vanmorgen. Hierin is het de eerste prioriteit om te kijken hoe zo snel als mogelijk funderingsherstel kan worden toegepast. Dit is een groter probleem dan het dak dat niet gesloten is. Dit gesloten dak staat inmiddels ook ter discussie omdat het de verslechtering sneller kan doen toenemen omdat vocht in de hoeve wordt vastgehouden.

De eigenaar zorgt gezien voorgeschiedenis en alertheid in de omgeving nu dat nieuwe grote zeilen worden geplaatst, werkzaamheden worden nu echt morgen uitgevoerd. Het kan echter zo zijn dat over enkele weken een andere aanpak komt. Om te zorgen dat Geertruidahoeve niet verder zakt wordt nu zelfs gesproken over het verlichten van de constructie, door bijvoorbeeld het gehele dak eraf te halen. Dit is echter nog allemaal prematuur en we gaan pas echt stappen zetten als alles onderbouwd is door juiste (technische) rapporten. Het kan zijn dat als die rapporten heb nog even expertise van jullie nodig heb, omdat dit dan wel heel technisch gaat worden voor mij op die rapporten goed te interpreteren. Ik laat dat dan weten.

Ik ga de politiek actief informeren als ik meer informatie heb over de aanpak, bovendien probeer ik ze op korte termijn nog te informeren over de voortgang in het proces. Als ik die informatie gereed heb deel ik dat ook weer met jullie. Ik heb inmiddels begrepen dat een raadslid met een drone is gaan overvliegen en alle gaten in het dak is gaan tellen. Om gedoe voor te zijn probeer ik voor mijn meivakantie, oftewel uiterlijk morgen nog te zorgen dat college en raad geïnformeerd worden om die commotie voor te zijn en e.e.a. in het juist perspectief te zetten.

Er wordt dus hard gewerkt aan een definitieve oplossing, ook al wordt het een flinke klus daar uit te komen. Verstandhouding tussen partijen en bereidheid is er echter, dus dat biedt enig perspectief.

Ik hoop jullie zo weer voldoende te hebben meegenomen,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted]@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]@odmh.nl]
Verzonden: maandag 6 april 2020 9:29
Aan: [redacted]@zuidplas.nl> [redacted]@odmh.nl> [redacted]
[redacted]@odmh.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>

CC: [redacted] @odmh.nl>
Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Hoi [redacted]

Dank.
Voor de volledigheid hierbij het rapport.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] [@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: C [redacted]
Verzonden: maandag 6 april 2020 09:18
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Beste [redacted]

Ik begreep afgelopen vrijdag dat de werkzaamheden waren verschoven, ik spreek de eigenaar sowieso nog deze week en wellicht ook al vandaag. Ik doe gelijk navraag en geef je een terugkoppeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] [@zuidplas.nl](mailto:[redacted]@zuidplas.nl) | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 april 2020 14:40
Aan: [redacted]

CC: [redacted] @odmh.nl>

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Goedemiddag allen,

[redacted] is langsgeweest en heeft geconstateerd dat de werkzaamheden zijn gestaakt, het zeil niet is aangepast en het dak nog steeds open ligt.

Zie daarvoor ook de bijlagen. Rapport volgt nog.

Alvast fijn weekend en blijf gezond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] @odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, di, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] @zuidplas.nl>

Verzonden: donderdag 2 april 2020 13:50

Aan: [redacted] @odmh.nl>; [redacted] @odmh.nl>; [redacted] h.nl>;
[redacted] @zuidplas.nl>

CC: [redacted] @odmh.nl>

Onderwerp: RE: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Ze zijn gisteren en vandaag verder aan de slag met de zeilen en ook met vervanging,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted] @odmh.nl]

Verzonden: donderdag 2 april 2020 13:46

Aan: [redacted] @odmh.nl> [redacted] @odmh.nl> [redacted]

[redacted] @zuidplas.nl>; [redacted] @zuidplas.nl>

CC: [redacted] @odmh.nl>

Onderwerp: Geertruidahoeve - foto's 2 april 2020

Hoi, [redacted]

[redacted] heeft een controle uitgevoerd naar aanleiding van de melding dat het dak wordt gerepareerd. Er wordt een rapport gemaakt. Het rapport ontvangen jullie beiden en ook Zuidplas op het moment dat het klaar is. Ga er vanuit dat de aanjager PZH het rapport via Zuidplas ontvangt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] @odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, di, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] e@odmh.nl>

Verzonden: donderdag 2 april 2020 12:47

Aan: [redacted] dmh.nl>

Onderwerp: Hi

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder bouw
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] @odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

J

Van: [redacted] J
Verzonden: maandag 30 maart 2020 13:48
Aan: [redacted] J
Onderwerp: Geertruidahoeve update
Bijlagen: Memo Geertruidahoeve 25-03-2020.pdf

Beste [redacted] J

Bijgaand een advies van de aanjager. Ik wil deze week ook aan hem reageren en heb hem ook de vraag over handhaving gesteld. Mocht jij nog willen reageren op dit stuk dan graag, dan neem ik dat mee in beantwoording. Ik heb daar nog geen reactie op.

Ik denk dat er op korte termijn wel een handhavingsverzoek jouw kant op komt, met welke inhoudelijke vraag weet ik nog niet. Je hoort van me!

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



gemeente
Zuidplas

T 0180 – 330 300

E [redacted] J | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 30 maart 2020 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geertruidahoeve update
Bijlagen: Memo Geertruidahoeve 25-03-2020.pdf

Beste [redacted]

Bijgaand een advies van de aanjager. Ik wil deze week ook aan hem reageren en heb hem ook de vraag over handhaving gesteld. Mocht jij nog willen reageren op dit stuk dan graag, dan neem ik dat mee in beantwoording. Ik heb daar nog geen reactie op.

Ik denk dat er op korte termijn wel een handhavingsverzoek jouw kant op komt, met welke inhoudelijke vraag weet ik nog niet. Je hoort van me!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Coördinator ruimtelijke ordening en vergunningen/ Projectleider Omgevingsplan



T 0180 – 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: Heemschut Zuid-Holland <zuid-holland@Heemschut.nl>
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:32
Aan: monumenteninbeweging@pzh.nl; Scholtes, A.; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fw: Brief m.b.t. handhavingsprocedure Geertruidahoeve
Bijlagen: Zuidplas, Geertruidahoeve N. 2020.09.30 Uit - Intrekking handhavingsverzoek.pdf

Geachte [redacted] geachte [redacted] en [redacted]

Hierbij ontvangt u ter kennisname de brief die Erfgoedvereniging Heemschut vandaag aan het College van B&W van de gemeente Zuidplas heeft gezonden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens Erfgoedvereniging Heemschut,

[redacted]
 Secretaris Commissie Zuid-Holland

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: "Heemschut Zuid-Holland" <zuid-holland@heemschut.nl>
Aan: [redacted]
Verzonden: 30-9-2020 15:28:42
Onderwerp: Brief m.b.t. handhavingsprocedure Geertruidahoeve

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u ten behoeve van het College van B&W een brief van Erfgoedvereniging Heemschut m.b.t. de handhavingsprocedure van de Geertruidahoeve in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Ik verzoek u de brief onder de aandacht van het College te brengen.
 U ontvangt de brief ook per reguliere post.

Met vriendelijke groet,

namens Erfgoedvereniging Heemschut,

mr. [redacted]
 Secretaris Commissie Zuid-Holland

Van: Heemschut Zuid-Holland <zuid-holland@Heemschut.nl>
Verzonden: woensdag 30 september 2020 17:32
Aan: [REDACTED] [REDACTED]@zuidplas.nl; [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Fw: Brief m.b.t. handhavingsprocedure Geertruidahoeve
Bijlagen: Zuidplas, Geertruidahoeve N. 2020.09.30 Uit - Intrekking handhavingsverzoek.pdf

Geachte [REDACTED] geachte [REDACTED],

Hierbij ontvangt u ter kennisname de brief die Erfgoedvereniging Heemschut vandaag aan het College van B&W van de gemeente Zuidplas heeft gezonden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens Erfgoedvereniging Heemschut,

[REDACTED]
Secretaris Commissie Zuid-Holland

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: "Heemschut Zuid-Holland" <zuid-holland@heemschut.nl>
Aan: [REDACTED]@zuidplas.nl [REDACTED]@zuidplas.nl
Verzonden: 30-9-2020 15:28:4
Onderwerp: Brief m.b.t. handhavingsprocedure Geertruidahoeve

Geachte [REDACTED]

Hierbij ontvangt u ten behoeve van het College van B&W een brief van Erfgoedvereniging Heemschut m.b.t. de handhavingsprocedure van de Geertruidahoeve in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Ik verzoek u de brief onder de aandacht van het College te brengen.
U ontvangt de brief ook per reguliere post.

Met vriendelijke groet,

namens Erfgoedvereniging Heemschut,

[REDACTED]
Secretaris Commissie Zuid-Holland



TeekensKarstens advocaten notarissen
T.a.v. [redacted] J
Postbus 201
2300 AE Leiden



verzendsdatum
19 oktober 2022

ons kenmerk
U22.002987

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp
Inz. Geertruidahoeve, Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel

uw kenmerk
[TK-2022.39725]

behandeld door
[redacted] J

bijlage

telefoon
0180-330300

Geachte [redacted] J

Op 17 oktober jl. ontvingen wij uw brief van 13 oktober jl. waarin u om een reactie binnen acht dagen na dagtekening van uw brief vraagt.

Uw brief en daarbij verstrekte bijlagen behoeft nadere bestudering en intern overleg. Een inhoudelijke reactie op uw brief kunt u op korte termijn van ons verwachten, maar uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief. Wij gaan ervan uit dat u in ieder geval tot die tijd niet over zult gaan tot het treffen van rechtsmaatregelen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u tijdig bereikt, wordt deze u tevens per e-mail gezonden.

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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





TeekensKarstens advocaten notarissen
T.a.v. [redacted] J
Postbus 201
2300 AE Leiden



verzendsdatum
19 oktober 2022

ons kenmerk
U22.002987

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp
Inz. Geertruidahoeve, Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel

uw kenmerk
[TK-2022.39725]

behandeld door
[redacted] J

bijlage

telefoon
0180-330300

Geachte [redacted] J

Op 17 oktober jl. ontvingen wij uw brief van 13 oktober jl. waarin u om een reactie binnen acht dagen na dagtekening van uw brief vraagt.

Uw brief en daarbij verstrekte bijlagen behoeft nadere bestudering en intern overleg. Een inhoudelijke reactie op uw brief kunt u op korte termijn van ons verwachten, maar uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief. Wij gaan ervan uit dat u in ieder geval tot die tijd niet over zult gaan tot het treffen van rechtsmaatregelen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u tijdig bereikt, wordt deze u tevens per e-mail gezonden.

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,



Memo

A22.001188

onderwerp Uitvoering stabilisatie en restauratie Geertruidahoeve in afwijking van inkoopbeleid	datum 23/05/2022	kenmerk A22.001188
ter attentie van Directieteam	kopie aan	bijlage
afzender [redacted] J	telefoon 0180-639915	e-mail [redacted] J
cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie		

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeerd al langere tijd in verval. Met de eigenaar en ontwikkelaar is een aantal jaar overleg gevoerd om de Geertruidahoeve met een haalbare businesscase te restaureren. Er zijn diverse varianten onderzocht, waarbij (te) veel extra woningen rond de Geertruidahoeve noodzakelijk waren om tot een haalbare oplossing te komen. Ook de verkenning om tot een bouwclaim te komen voor de betrokken ontwikkelaar heeft niet tot een oplossing geleid. Eindresultaat van de gesprekken is nu dat de eigenaar geen sluitende businesscase kan opstellen en niet de financiële middelen heeft om de Geertruidahoeve te restaureren.

Gezien de ontstane situatie heeft het college het voornemen om de Geertruidahoeve te verwerven en met spoed de restauratie in gang te zetten om dit Rijksmonument te behouden voor gemeente Zuidplas. (zie bijlage 1)

Inkoopbeleid

Voor het aanbesteden van overheidsopdrachten in Gemeente Zuidplas is het Inkoopbeleid Gemeente Zuidplas 2020 van toepassing.

Dit inkoopbeleid geeft in artikel 5.4 aan dat bij aanbesteding van 'werken' er een drempelwaarde is van [redacted] K voor een enkelvoudige opdracht (1 op 1).

In artikel 5.6 is aangegeven: *Het advies om af te wijken, dient aan het Directieteam (DT) te worden voorgelegd om over te besluiten. Het DT kan uiteraard niet van de wet- en regelgeving afwijken*

Afwijking conform artikel 5.4

Voor de Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt voorgesteld om af te wijken van het inkoopbeleid om de volgende argumenten:

Onderhoudstoestand slecht

De onderhoudstoestand is zeer ernstig. Er is dringend stabilisatie nodig, zodat de Geertruidahoeve niet nog verder achteruit gaat en dat verder instortingsgevaar wordt voorkomen.



Urgentie om snel uit te voeren

Gezien de onderhoudstoestand en de risico's op instortingsgevaar is er geen tijd om de werkzaamheden cf. inkoopbeleid aan te besteden.

Bij een normale situatie zal er bestek, tekeningen gemaakt moeten worden en zal aansluitend de werkzaamheden aanbesteed moeten worden. Deze periode zal minimaal 6 maanden in beslag nemen. Bij een ontheffing cf. art. 5.4 van het inkoopbeleid kan er binnen enkele weken na verwerving van de Geertruidahoeve gestart worden met de stabilisatie en restauratie.

Kennis van de Geertruidahoeve

De adviseur en aannemer zijn door de ontwikkelaar al inmiddels jaren geleden betrokken bij de planvorming, subsidieaanvragen, omgevingsvergunning, ontwerpen etc, betrokken. Bij een enkelvoudige opdracht gaat deze kennis niet verloren en kan snel gestart worden met de werkzaamheden.

Restauratiesubsidie provincie Zuid-Holland

De betrokken ontwikkelaar heeft een subsidie verkregen van de provincie Zuid-Holland van ca. € 484.000,-. Eerste ambtelijke afstemming met de Provincie leert dat de overdracht van deze subsidie van de ontwikkelaar aan de Gemeente goed mogelijk is en zelfs de voorkeur van de Provincie geniet. De subsidievoorwaarden vragen ook een tijdige start van de restauratie/ stabilisatiewerkzaamheden.

Dekking inkoop

De BC van de verwerving en restauratie van de Geertruidahoeve laat zien dat de 1^e fase budgettair neutraal kan worden uitgevoerd. De verwerving plus bijkomende kosten plus restauratie kan worden gedekt uit de subsidie en het activeren van de gemaakte kosten. Na uitvoering van de eerste fase is de boekwaarde gelijk aan de taxatiewaarde op basis van een door een externe deskundige uitgevoerd taxatierapport zijnde € 2,6 miljoen. Naar verwachting zal deze waarde gaan stijgen bij het op termijn realiseren van een langzaam verkeersontsluiting ten behoeve van het vijfde dorp welke langs de Geertruidahoeve zal komen te liggen.

Memo

A22.001299

onderwerp

Stand van zaken Geertruidahoeve
Nieuwerkerk aan den IJssel

datum

09/06/2022

kenmerk

A22.001299

ter attentie van

Combi-PFO d.d. 13 juni 2022

kopie aan

bijlage

afzender

[Redacted]

telefoon

0180-639915

e-mail

[Redacted]

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Samenvatting

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeerd al langere tijd in verval. Met de eigenaar en ontwikkelaar is overleg gevoerd om de Geertruidahoeve 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 extra woningen rond de Geertruidahoeve niet wenselijk. Gezien de ontstane situatie is het voorstel om de Geertruidahoeve zelf te kopen en met spoed de restauratie in gang te zetten om dit Rijksmonument te behouden voor gemeente Zuidplas.

Deze memo geeft inzicht in de stand van zaken van de Geertruidahoeve, [Redacted]

Stand van zaken Geertruidahoeve

De Geertruidahoeve is in de laatste jaren sterk achter uitgegaan. Omdat het monument niet meer wind en waterdicht is, gaat de draagconstructie sterk 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 geïventariseerd. Door de ontwikkelaar is d.d. 29 februari 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de restauratie.

Uit het restauratieonderzoek in 2020/2021 bleek dat de kosten 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.





onderwerp

Stand van zaken Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

A22.001299

[Redacted text block with 'J' markers]

[Redacted text block with 'J' markers]

[Redacted text block with 'J' markers]

[Redacted text block with 'J' markers]

[Redacted text block with 'J' markers]

[Redacted text block with 'J' and 'G' markers]

[Redacted text block with 'J' and 'G' markers]



onderwerp

Stand van zaken Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

A22.001299

[Redacted content with multiple 'J' markers]

Memo

A22.001429

onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke
functies voor Geertruidahoeve

ter attentie van

datum

06/07/2022

kopie aan

kenmerk

A22.001429

bijlage

afzender

[Redacted] J

telefoon

0180-639915

e-mail

[Redacted] J

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Memo

A22.001568

onderwerp Afwijken van raadsplanning - Geertruidahoeve	datum 10/08/2022	kenmerk A22.001568
ter attentie van Presidium	kopie aan	bijlage
afzender [Redacted]	telefoon 0180-639915	e-mail [Redacted]

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Inleiding

Voor het aanmelden van raadsvoorstellen voor de raadsplanning geldt een 3- maanden termijn. Bij afwijkingen hierop dient dit voorgelegd te worden aan het presidium. Het voorstel voor het behoud van het rijksmonument de Geertruidahoeve binnen 3 maanden op de raadsplanning te krijgen wordt in deze memo toegelicht.

Geertruidahoeve

De onderhoudssituatie van de Geertruidahoeve is (al geruime tijd) ernstig. De eigenaar kan een restauratie zelf niet financieren. In de loop van de jaren is veel overleg gevoerd over handhaving en restauratie. Door de eigenaar en ontwikkelaar is in de periode 2020-2021 geprobeerd een haalbare businesscase te maken, waarbij z.s.m. gestart kon worden met de restauratie. Dit heeft tot diverse plannen (met vergunningen/subsidies) geleid, die helaas niet haalbaar bleken. Vanaf maart – juni 2022 is in het kader van handhaving met eigenaar en ontwikkelaar intensief gesproken over hoe nu verder. Het voorstel is om een besluit aan de raad voor te leggen voor een eventuele spoedige verwerving van de Geertruidahoeve, zodat restauratie van de Geertruidahoeve kan plaats vinden en dat het rijksmonument bewaard kan blijven voor Zuidplas.

Argumenten om af te wijken van de 3- maanden- termijn:

- Gezien de erbarmelijke staat van het rijksmonument Geertruidahoeve is snelle besluitvorming noodzakelijk;
- Om een eventuele verwerving mogelijk te maken was (ambtelijk) overeenstemming over de voorwaarden met de eigenaar noodzakelijk, onder voorbehoud van goedkeuring college/raad. Pas in juni 2022 is deze voorlopige overeenstemming met voorwaarden bereikt.
- Pas eind juni 2022 was er een goed plan met scenario's om eventuele verwerving met stabilisatie/ restauratie bestuurlijk te kunnen agenderen.

Memo

A22.001956

onderwerp Technische vragen van de VVD-fractie m.b.t. Stand van zaken ruimtelijk project.	datum 05/10/2022	kenmerk A22.001956
ter attentie van Fractie VVD	kopie aan	bijlage
afzender College van B&W	telefoon [redacted]	e-mail [redacted]
cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie		

Geachte [redacted]

Op oktober 2022 stelde u ons college schriftelijke vragen over Stand van zaken ruimtelijk project. Inleidend stelt u 'onderstaand de technische vragen van de VVD-fractie m.b.t. Stand van zaken ruimtelijk project. In de informatie nota staat "De kosten voor eerste stap van de handhaving onder bestuursdwang, de stabilisatie, zijn geraamd op ca. € [redacted] In bijlage 2 staat bij het scenario handhaven een bedrag van meer dan EUR [redacted]"

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording:

- 1) **Vraag:** Kunt u uitleggen waarom er discrepantie is tussen het bedrag voor handhaven in de informatie nota en de uitwerking van de scenario's in bijlage 2?

Antwoord: Bij de verkenning en onderzoek naar scenario's is op hoofdlijn gekeken naar wat handhaving concreet betekent. De gemeente heeft als bevoegd gezag de erfgoedwet na te leven en toe te zien dat eigenaren van rijksmonumenten het beheer en onderhoud goed uitvoeren. Bij het onderhouden van rijksmonumenten speelt de economische uitvoerbaarheid ook een rol. Als een eigenaar niet vermogend genoeg is om het rijksmonument goed (genoeg) te kunnen onderhouden, dan is het stoppen van achteruitgang prioriteit 1. Na de verkenning is daarom het scenario 1 verder uitgewerkt om de eerste stap 'het stoppen van het verdere verval' te nemen. Na de stabilisatie zal de verdere restauratie van de Geertruidahoeve de volgende stap zijn.

- 2) **Vraag:** Waarom beperkt het uitgewerkte scenario 'handhaven' (bijlage 2) zich niet tot uitsluitend het handhaven?

Antwoord: Het instrument 'gewoon handhaven' (zonder bestuursdwang) met dwangsommen is reeds gebruikt in de periode 2017-2018. Dit resulteerde er helaas niet in dat het verdere verval is gestopt. Daarom wordt deze zwaardere maatregel gebruikt om de Geertruidahoeve te behouden voor Zuidplas.

- 3) **Vraag:** Waarom is de gemeente verplicht om de kosten van stabilisatie en restauratie voor eigen rekening te nemen indien de eigenaar in gebreke blijft?

Antwoord:

- 4) **Vraag:** Wat zijn de consequenties als de gemeente niet overgaat tot stabiliseren en restaureren indien de eigenaar in gebreke blijft?

Antwoord:

Memo

A22.001956

onderwerp Technische vragen van de VVD-fractie m.b.t. Stand van zaken ruimtelijk project.	datum 05/10/2022	kenmerk A22.001956
ter attentie van Fractie VVD	kopie aan	bijlage
afzender College van B&W	telefoon 0180-639915	e-mail [redacted] J
cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie		

Geachte [redacted] J

Op oktober 2022 stelde u ons college schriftelijke vragen over Stand van zaken ruimtelijk project. Inleidend stelt u 'onderstaand de technische vragen van de VVD-fractie m.b.t. Stand van zaken ruimtelijk project. In de informatie nota staat "De kosten voor eerste stap van de handhaving onder bestuursdwang, de stabilisatie, zijn geraamd op ca. € [redacted] K. In bijlage 2 staat bij het scenario handhaven een bedrag van meer dan EUR [redacted] K".

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording:

- 1) **Vraag:** Kunt u uitleggen waarom er discrepantie is tussen het bedrag voor handhaven in de informatie nota en de uitwerking van de scenario's in bijlage 2?

Antwoord: Bij de verkenning en onderzoek naar scenario's is op hoofdlijn gekeken naar wat handhaving concreet betekent. De gemeente heeft als bevoegd gezag de erfgoedwet na te leven en toe te zien dat eigenaren van rijksmonumenten het beheer en onderhoud goed uitvoeren. Bij het onderhouden van rijksmonumenten speelt de economische uitvoerbaarheid ook een rol. Als een eigenaar niet vermogend genoeg is om het rijksmonument goed (genoeg) te kunnen onderhouden, dan is het stoppen van achteruitgang prioriteit 1. Na de verkenning is daarom het scenario 1 verder uitgewerkt om de eerste stap 'het stoppen van het verdere verval' te nemen. Na de stabilisatie zal de verdere restauratie van de Geertruidahoeve de volgende stap zijn.

- 2) **Vraag:** Waarom beperkt het uitgewerkte scenario 'handhaven' (bijlage 2) zich niet tot uitsluitend het handhaven?

Antwoord: Het instrument 'gewoon handhaven' (zonder bestuursdwang) met dwangsommen is reeds gebruikt in de periode 2017-2018. Dit resulteerde er helaas niet in dat het verdere verval is gestopt. Daarom wordt deze zwaardere maatregel gebruikt om de Geertruidahoeve te behouden voor Zuidplas.






- 3) **Vraag:** Waarom is de gemeente verplicht om de kosten van stabilisatie en restauratie voor eigen rekening te nemen indien de eigenaar in gebreke blijft?

Antwoord: *Op grond van de wetgeving (Algemene wet bestuursrecht en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) maar ook in het beleid van onze gemeente is bepaald dat indien de overtreder de opgelegde last onder bestuursdwang niet uitvoert, deze uitvoering komt te liggen bij het bestuursorgaan. De uitvoering van de (opgelegde) herstelmaatregel leidt uiteraard tot kosten en deze kosten kunnen worden verhaald op de eigenaar. In beginsel draagt de gemeente deze kosten dus eerst zelf.*

- 4) **Vraag:** Wat zijn de consequenties als de gemeente niet overgaat tot stabiliseren en restaureren indien de eigenaar in gebreke blijft?

Antwoord: *Ingeval de eigenaar in gebreke blijft, dan blijft de ongewenste situatie bestaan.*

Van: [redacted] 
Verzonden: 14-06-2021 09:58
Aan: B&W-vergadering <B&W-vergadering@zuidplas.nl>,
 [redacted] 
CC: [redacted]  [redacted] 
Onderwerp: Aanmelding college 22 juni, Geertruidahoeve

Goedemorgen,

Hierbij de aanmelding voor het college van 22 juni namens [redacted] 

Titel advies/informatienota :	Beantwoorden schriftelijke vragen D66 inzake Geertruidahoeve
Naam behandelaar :	[redacted] 
Corsanummer B&W-advies :	B21.000304
Corsanummer(s) bijlage(n) :	E21.002113 & U21.001593
van B&W-advies	
Corsanummer(s) bijlage(n)	nvt
Raadsvoorstel/RaadsInformatienota:	

Aanstaande donderdag 17 juni wordt de Geertruidahoeven door de Portefeuillehouder en de projectleider nog besproken met de eigenaar en ontwikkelaar. Na dit overleg wordt de beantwoording van de vragen definitief gemaakt. Dit is zo afgestemd met de Portefeuillehouder en graag U21.001593 als nagezonden stuk meenemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted] 

E [redacted]  | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Aanvulling  **op het verslag van 29-03-2021**

Punt 2:

- Restauratiesubsidieaanvraag is gedaan.
- Woonhuissubsidie moet nog gedaan worden.
- Omgevingsvergunning voor de casco-restauratie
- en de beslissing dat AM niet mag gaan ontwikkelen op het buurperceel van de Geertruida's Hoeve


Punt 3:

- Plegt-Vos maakt geen kosten zolang er niet een nieuwe bodem onder de businesscase is. De kosten voor de aanvraag voor de woonhuissubsidie zullen inzichtelijk gemaakt worden en doorgespeeld naar de gemeente. Mogelijk dat die kosten op een later moment overdraagbaar zijn naar Plegt-Vos in het tot stand brengen van de bouwclaim en aanvullende voorwaarden.

- I.p.v. "onmogelijke ontsluiting voor 16 woningen te verkrijgen" aanpassen in "de bekende beperkingen"

Aanvulling  **op het verslag van 29-03-2021**

Punt 2:

- Restauratiesubsidieaanvraag is gedaan.
- Woonhuissubsidie moet nog gedaan worden.
- Omgevingsvergunning voor de casco-restauratie
- en de beslissing dat  niet mag gaan ontwikkelen op het buurperceel van de Geertruida's Hoeve

Punt 3:

- Plegt-Vos maakt geen kosten zolang er niet een nieuwe bodem onder de businesscase is. De kosten voor de aanvraag voor de woonhuissubsidie zullen inzichtelijk gemaakt worden en doorgespeeld naar de gemeente. Mogelijk dat die kosten op een later moment overdraagbaar zijn naar Plegt-Vos in het tot stand brengen van de bouwclaim en aanvullende voorwaarden.
- I.p.v. "onmogelijke ontsluiting voor 16 woningen te verkrijgen" aanpassen in "de bekende beperkingen"

Aanvullingen [redacted] **op notulen 02-03-2021**

- 1) Deze zinsnede is naar wat we besproken hebben niet juist. Als we de ontsluiting middels een parallel-functie zouden kunnen regelen voor langzaam verkeer. Of we zouden de ontsluiting achterlangs kunnen regelen over het gebied van AM, kan het plan doorgang vinden.

De hoofdreden dat het plan met de 12 nieuwbouwwoningen niet gerealiseerd kan worden houdt verband met de beslissing van de gemeente dat AM (de buurman van ons perceel) de weilanden achter ons perceel niet tot ontwikkeling mag brengen.

Graag wil ik dat ook opgenomen zien in de notulen als redevoering voor de weg die we nu verkennen.

NB. Na het overleg van afgelopen maandag, alsmede de contacten die ik met [redacted] heb gehad, heb ik de indruk dat als we de ontsluiting op de provinciale weg echt zouden willen realiseren dat dit met voldoende inzet en druk zouden kunnen regelen.

- 2) Ik heb aangegeven dat de Restauratiesubsidie is aangevraagd op basis van een sluitende businesscase. De provincie zal ook enkel subsidie verlenen voor een ontwikkelplan dat realistisch en haalbaar is. Door het besluiten van de gemeente dat de aanvullende nieuwbouw naast de boerderij t.b.v. kostendekkend werken niet meer is toegestaan. Is de businesscase verloren. Met die wetenschap bestaat de kans dat de provincie de subsidieaanvraag zal afkeuren i.v.m. het ontbreken van een haalbaar plan voor de boerderij.
- 3) Ik heb aangegeven dat we een jaar met elkaar in gesprek zijn en een plan hebben geformuleerd. Voor Plegt-Vos was een belangrijke drempel om kosten te gaan maken t.b.v. de restauratieaanvraag, een akkoord op de verkaveling van het plan met 12 nieuwbouwwoningen, omdat het plan zonder nieuwbouw niet haalbaar is en we anders zouden uitstappen. In september 2020 hebben we een akkoord op de verkaveling ontvangen wat voor Plegt-Vos het moment was om te starten met het maken van substantiële kosten om ervoor te zorgen dat we eind februari 2021 een volledige restauratiesubsidieaanvraag konden indienen.
Nu door het besluit van de gemeente is het speelveld veranderd en heeft Plegt-Vos ruim 30.000 euro kosten gemaakt voor een subsidie die in de huidige situatie zal worden afgekeurd.
- 4) Er kunnen, door de vrees voor de juridische afdeling van AM, geen nieuwe woningen worden gebouwd. De insteek is nu om de boerderij te transformeren naar 4 woningen, het behouden van het karnhuis en de hooiberg, en een nieuwbouw variant van de vervallen wagenschuur. De stal van 1997 wordt gesloopt. Mogelijk dat door die sloop een rood-voor-rood regeling getroffen kan worden waardoor mogelijk ruimte is voor het kunnen realiseren van 2 royale woningen op het achterste deel van het perceel.
- 5) Ik heb niet gezegd geen genoegen te nemen met de compensatie. Ik heb aangegeven dat als er een bouwclaim komt dit niet kan zijn op basis van 12 woningen. Dat zal niet dekkend zijn voor wat we op het nieuwe plan te kort zullen komen. Ik heb aangegeven dat we het nieuwe scenario moeten uitwerken met daarbij rekening houdend met een volledige invulling van het perceel t.b.v. het ensemble. Daarvan de totale opbrengst en kosten moeten bepalen wat resulteert in een waarde voor de bouwclaim.

- 6) [redacted]

Aanvullingen [redacted] **op notulen 02-03-2021**

- 1) Deze zinsnede is naar wat we besproken hebben niet juist. Als we de ontsluiting middels een parallel-functie zouden kunnen regelen voor langzaam verkeer. Of we zouden de ontsluiting achterlangs kunnen regelen over het gebied van AM, kan het plan doorgang vinden.

De hoofdreden dat het plan met de 12 nieuwbouwwoningen niet gerealiseerd kan worden houdt verband met de beslissing van de gemeente dat AM (de buurman van ons perceel) de weilanden achter ons perceel niet tot ontwikkeling mag brengen.

Graag wil ik dat ook opgenomen zien in de notulen als redevoering voor de weg die we nu verkennen.

NB. Na het overleg van afgelopen maandag, alsmede de contacten die ik met [redacted] heb gehad, heb ik de indruk dat als we de ontsluiting op de provinciale weg echt zouden willen realiseren dat dit met voldoende inzet en druk zouden kunnen regelen.

- 2) Ik heb aangegeven dat de Restauratiesubsidie is aangevraagd op basis van een sluitende businesscase. De provincie zal ook enkel subsidie verlenen voor een ontwikkelplan dat realistisch en haalbaar is. Door het besluiten van de gemeente dat de aanvullende nieuwbouw naast de boerderij t.b.v. kostendekkend werken niet meer is toegestaan. Is de businesscase verloren. Met die wetenschap bestaat de kans dat de provincie de subsidieaanvraag zal afkeuren i.v.m. het ontbreken van een haalbaar plan voor de boerderij.
- 3) Ik heb aangegeven dat we een jaar met elkaar in gesprek zijn en een plan hebben geformuleerd. Voor Plegt-Vos was een belangrijke drempel om kosten te gaan maken t.b.v. de restauratieaanvraag, een akkoord op de verkaveling van het plan met 12 nieuwbouwwoningen, omdat het plan zonder nieuwbouw niet haalbaar is en we anders zouden uitstappen. In september 2020 hebben we een akkoord op de verkaveling ontvangen wat voor Plegt-Vos het moment was om te starten met het maken van substantiële kosten om ervoor te zorgen dat we eind februari 2021 een volledige restauratiesubsidieaanvraag konden indienen.
Nu door het besluit van de gemeente is het speelveld veranderd en heeft Plegt-Vos ruim 30.000 euro kosten gemaakt voor een subsidie die in de huidige situatie zal worden afgekeurd.
- 4) Er kunnen, door de vrees voor de juridische afdeling van AM, geen nieuwe woningen worden gebouwd. De insteek is nu om de boerderij te transformeren naar 4 woningen, het behouden van het karnhuis en de hooiberg, en een nieuwbouw variant van de vervallen wagenschuur. De stal van 1997 wordt gesloopt. Mogelijk dat door die sloop een rood-voor-rood regeling getroffen kan worden waardoor mogelijk ruimte is voor het kunnen realiseren van 2 royale woningen op het achterste deel van het perceel.
- 5) Ik heb niet gezegd geen genoegen te nemen met de compensatie. Ik heb aangegeven dat als er een bouwclaim komt dit niet kan zijn op basis van 12 woningen. Dat zal niet dekkend zijn voor wat we op het nieuwe plan te kort zullen komen. Ik heb aangegeven dat we het nieuwe scenario moeten uitwerken met daarbij rekening houdend met een volledige invulling van het perceel t.b.v. het ensemble. Daarvan de totale opbrengst en kosten moeten bepalen wat resulteert in een waarde voor de bouwclaim.
- 6) [redacted]

Analyse varianten herstel Geertruida hoeve

Datum: 23 maart 2021

Variant 1: Boerderij wordt hersteld door ontwikkelaar, ontwikkelaar realiseert in totaal 16 woningen op de kavel.

Planologisch: Provincie verleent waarschijnlijk geen medewerking met bp.

Financieel: Project kan gewoon op de kavel worden gerealiseerd. Geen woningen elders.

Verkeer: De ontsluiting wordt zeer waarschijnlijk niet goedgekeurd door de provincie. Ontsluiting via de achterzijde wordt i.v.m. bouwbeperkingen vrijwel onmogelijk.

Overig: Bouw van woningen op de kavel leidt tot grote spanningen met ontwikkelaars in het Vijfde Dorp.

Variant 2: Boerderij wordt hersteld door ontwikkelaar, totaal 4-6 woningen op de kavel.

Planologisch: Provincie moet nog overtuigd worden van deze variant, inschatting is wel positief.

Financieel: Ontwikkelaar kan niet alle kosten op de kavel goedmaken, er zullen aanvullend woningen elders hiervoor gerealiseerd moeten worden in Gemeente Zuidplas.

Verkeer: Ontsluiting wordt waarschijnlijk geaccepteerd door de Provincie.

Overig: - Voor deze variant moet een compleet plan worden ontwikkeld voor 4 woningen in de boerderij en 2 woningen op de kavel achterin. De overige kavel met karnhuis, wagenschuur, loopschuur en hooiberg opknappen en inrichten t.b.v. woningen.

Variant 3: Boerderij wordt door de gemeente hersteld tot kantoorruimte. Gesprekken met ontwikkelaar over eventuele vergoeding van gemaakte kosten.

Planologisch: Geen belemmeringen.

Financieel: Gemeente draagt alle kosten van de renovatie, ontvangt geen subsidie vanuit de provincie. Ontvangt overzicht gemaakte kosten van ontwikkelaar.

Verkeer: Ontsluiting wordt waarschijnlijk door provincie niet toegestaan i.v.m. veel verkeersbewegingen met kantoorfunctie.

Overig: Programmatisch invulling door gemeente nog onduidelijk. Gemeente moet met eigenaar onderhandelen over aankoop boerderij plus kavel.

Variant 4: Boerderij wordt kaal door de gemeente hersteld. Gesprekken met ontwikkelaar over eventuele vergoeding van gemaakte kosten.

Planologisch: Geen belemmering. De boerderij heeft echter nog geen nieuwe bestemming

Financieel: Gemeente draagt alle kosten van de renovatie, ontvangt geen subsidie vanuit de provincie. Ontvangt overzicht gemaakte kosten van ontwikkelaar.

Verkeer: Ontsluiting wordt waarschijnlijk door de provincie toegestaan.

Overig: Programma is nog niet ingevuld. Voor verkoop moet gezocht worden in zeer specifieke doelgroep.

Van: [redacted]

Verzonden: 18-05-2021 11:35

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Actiepunten overleg 18 mei 2021

Goedemorgen,

N.a.v. het overleg van zojuist onderstaand de besproken punten:

- 1) [redacted] maakt afspraak met Heemschut en [redacted] is daar ook bij aanwezig;
- 2) [redacted] heeft [redacted] gesproken en gaat een management notitie schrijven met de input van [redacted] inzake de scenario's en € [redacted] Na [redacted] kan het naar het college;
- 3) [redacted] stuurt de laatste versie van de scenario's nog een keer door met daarbij de opmerking dat de bedragen nog veranderen.
 - Polderman levert eind van deze week de tekening op van de boerderij met de 4 woningen;
 - Den Hoed kan dan gaan rekenen;
 - Plegt-Vos kan dan ook gaan rekenen voor de rest van het perceel;
 - Half juni mogelijk alle bedragen compleet.
- 4) [redacted] maakt nieuwe vervolg afspraken;
- 5) [redacted] is bezig met de beantwoording van de vragen van D66;
- 6) [redacted] geeft aan dat de Provincie mogelijk eind mei uitsluitsel geeft over de subsidie. De woonhuissubsidie wordt eind juni ingediend. Als de bouwclaim ook geregeld kan worden dan starten werkzaamheden na de bouwvak vakantie;
- 7) [redacted] heeft [redacted] gesproken. De schets van Polderman wordt doorgestuurd, dan kijkt [redacted] er naar en dan gaat de schets naar [redacted] Vervolgens zal er een overleg samen met de provincie worden ingepland.

Tot zover en hopelijk niets vergeten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 20-04-2021 11:47

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Actiepunten overleg 20-04-2021

Goedemorgen,

- [redacted] heeft vandaag overleg over voorschieten van de rekeningen met financieel directeur. De motivatie en offertes van [redacted] zijn doorgestuurd. [redacted] geeft terugkoppeling na het overleg;
- [redacted] heeft de scenario's tekstueel klaar en stuurt deze als concept door. Dit is strikt vertrouwelijk. [redacted] en [redacted] nemen het tekstueel door;
- [redacted] heeft voor [redacted] een 5^e scenario bedacht, mocht de bouwclaim niet lukken;
- [redacted] gaat starten met de woonhuissubsidie;
- [redacted] [redacted] heeft de schets en kan de calculatie afronden die [redacted] dan verwerkt in de scenario's;
- Zodra [redacted] laat weten wie van [redacted] bij het overleg kan zijn, zal [redacted] de afspraak inplannen met [redacted] en [redacted] Indien mogelijk sluit [redacted] aan;
- [redacted] vraagt aan ODMH na of zo de omgevingsvergunning voorspoedig verloopt en stuurt de informatie door aan [redacted] en [redacted]
- [redacted] geeft bij zijn contactpersoon bij ODMH aan dat Geertruida hoeve prioriteit heeft voor gemeente Zuidplas.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Gebiedsregie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 01-04-2021 09:24

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Actiepunten overleg 31-03-2021

Goedemorgen,

Hierbij een opsomming van de actiepunten / afspraken van het overleg op 31-03-2021:

- 1) I.v.m. wekelijks overleg volgt per e-mail een korte opsomming van de actiepunten / afspraken, iedereen is hiermee akkoord;
- 2) [redacted] werkt tekstueel & financieel de 4 varianten uit en verwerkt hierin voor het totale beeld de kosten van Polderman en Den Hoed;
- 3) De analyse van de varianten wordt uitgebreid met kopje "voortgang";
- 4) T.z.t. informeren [redacted] en [redacted] het college en geven daarbij een advies. Dit houdt in 1) Het aanbieden van de Scenario's en 2) Deze voorzien van een bijlage met uitwerking van de scenario's met financiële onderbouwing, tekeningen en argumenten;
- 5) De aanvullingen / opmerkingen van [redacted] betreffende de notulen van 2 en 29 maart worden in een bijlage aan de notulen gekoppeld, iedereen is akkoord met de werkwijze;
- 6) Wekelijks overleg op dinsdag 11 uur wordt door [redacted] ingepland, voorlopig tot en met eind mei;
- 7) Voor het bespreken van alle kosten wordt een overleg (indien mogelijk i.v.m. corona maatregelen) ingepland op het gemeentehuis of bij Plegt-Vos, max 5-6 personen;
- 8) Nota van Polderman i.v.m. de woonhuissubsidie bespreekt [redacted] met de planeconoom.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Gebiedsregie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 17-06-2021 14:04

Aan: Secretariaat Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

CC: [redacted]

Onderwerp: Afspraak [redacted] en mijzelf Geertruidahoeve

Beste [redacted]

Lukt het om op korte termijn een overleg te planen tussen [redacted] en mijzelf over de voortgang Geertruidahoeve.

Een half uur is voldoende. Graag op zo kort mogelijke termijn.

Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 17-03-2022 22:53

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Afspraak inplannen met provincie Zuid Holland mbt ontsluiting Geertruidahoeve irt Middengebied

[redacted]

Kun jij ergens medio april een afspraak inplannen met de PZH m.b.t. de ontsluiting van GH en het Middengebied.

Graag hierbij uitnodigen [redacted] van Sweco (verkeerskundige namens het middengebied), jij en ik.

De contactpersonen van PZH staan in het bijgevoegde verslag. Kun jij dat even in afstemming met [redacted] even plannen?

Onderwerp: Ontsluiting Geertruidahoeve

Duur: 1 uur

Fysiek in gemeentehuis

Kun jij voorafgaand aan dit overleg (zeg maar paar dagen ervoor) een half uurtje vooroverleg inplannen met [redacted] en ik?

Thx.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Concept-Verslag Ontsluiting Geertruidahoeve

Datum: maandag, 14 december 2020

Aanwezig: [redacted] (provincie), [redacted] (verkeerskundige provincie) [redacted] (RO deskundige gemeente), [redacted] (projectleider gemeente), [redacted] (verkeerskundige gemeente) en [redacted] (projectmedewerkster gemeente)

Afwezig met kennisgeving:

1. Opening om 11.00 uur.

[redacted] opent de vergadering met een voorstelrondje i.v.m. eerste overleg.

[redacted] geeft aan dat de herontwikkeling van de Geertruidahoeve urgentie heeft nu er een enthousiaste projectontwikkelaar is gevonden voor dit culturele erfgoed. Daarbij is vanuit de Provincie en Gemeente de opdracht gegeven te werken aan het behoud van het cultureel erfgoed. Vanuit de provincie zit als aanjager [redacted] op het project.

Dit is een eerste overleg waar een vervolg op moet komen om tot een gezamenlijk plan te komen.

2. Stand van zaken

Vanuit de gemeente is vanmorgen een schets gemaald met het voorstel voor de ontsluiting. Deze schets wordt toegelicht en besproken.

De conclusie is dat de huidige schets wordt afgekeurd door de provincie omdat hij niet voldoet. Het is een belangrijke weg qua doorstroming en heeft een bovenregionale functie. Een oversteek voor langzaam verkeer kan alleen worden toegepast bij het kruispunt verderop.

3. Actiepunten

- Gemeente: Bestemmingsplan moet worden aangepast op woningen, nu agrarisch;
- Provincie: Juiste deskundige laten aanhaken voor het maken van een ontwerp op het juiste niveau en overleg in plannen in januari;
- Gemeente en Provincie: Bedenken wat nodig is om het plan acceptabel te krijgen;
- Gemeente [redacted] Woonvisiemotivatie sturen aan [redacted]
- Gemeente [redacted] Verkeersintensiteit doorsturen aan [redacted] (via [redacted]);
- Gemeente [redacted] Verkaveling doorsturen aan [redacted] (via [redacted])

4. Sluiting en bepaling volgende overleg.

[redacted] en [redacted] sturen alle actiepunten naar [redacted] (via [redacted] [redacted]) zorgt voor de juiste mensen en plant een ontwerpssessie overleg begin januari 2021 in.

Van: [redacted]

Verzonden: 22-03-2022 17:32

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Afspraak inplannen met provincie Zuid Holland mbt ontsluiting Geertruidahoeve irt Middengebied

Beste [redacted]

Bijgaand een aantal opties voor een overleg betreffende de ontsluiting Geertruidahoeve irt Middengebied van de gemeente Zuidplas:

Woensdag 20 april:

13.00 – 14.00 u

14.00 – 15.00 u

Donderdag 21 april:

13.00 – 14.00 u

14.00 – 15.00 u

Graag verneem ik welke het beste past in jullie agenda.

Het overleg zal fysiek plaats vinden op het gemeentehuis van Nieuwerkerk.

Kamer en adres volgen nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

_GoBackLocatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 22-03-2022 17:32

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Afspraak inplannen met provincie Zuid Holland mbt ontsluiting Geertruidahoeve irt Middengebied

Beste [redacted]

Bijgaand een aantal opties voor een overleg betreffende de ontsluiting Geertruidahoeve irt Middengebied van de gemeente Zuidplas:

Woensdag 20 april:

13.00 – 14.00 u

14.00 – 15.00 u

Donderdag 21 april:

13.00 – 14.00 u

14.00 – 15.00 u

Graag verneem ik welke het beste past in jullie agenda.

Het overleg zal fysiek plaats vinden op het gemeentehuis van Nieuwerkerk.

Kamer en adres volgen nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

_GoBackLocatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 11-03-2022 22:47

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Afspraak inplannen met PZH - Geertruidahoeve

[redacted]

Kun jij begin volgende week een afspraak inplannen met Provincie Zuid Holland, waarbij ook aanwezig: Plegt-Vos/ Polderman (zie mailcc)

Datum en tijdstip even in overleg met Plegt-Vos/ Polderman/ PZH

Provincie ZH -> contact persoon: [redacted] Aanjager Herbestemming
Rijksmonumenten Zuid-Holland

Fijn weekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 19-07-2022 15:16

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Afspraak/overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Geachte [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Naar aanleiding van een zeer aangenaam contact met [redacted] [redacted] afgelopen maandag en vorige week, stuur ik deze email. In overleg met [redacted] [redacted] mail ik om afstemming te vinden voor het plannen van een afspraak.

Gedurende het overleg willen we graag in een gezamenlijk gesprek met elkaar de provincie Zuid-Holland meenemen en informeren over de plannen met de Geertruidahoeve. Helaas is afspreken voor de vakantie niet meer mogelijk, aldus [redacted] [redacted] daarom zou ik graag afspreken vanaf de week van 15 augustus 2022.

De eigenaar van de Geertruidahoeve, de gemeente Zuidplas en ondergetekende hebben diverse opties beschikbaar vanaf 15 augustus, maar graag zouden wij bij u informeren wat u het best past. Graag zou ik u dan ook willen vragen of u een aantal momenten kan opgeven wanneer u in de week van 15 augustus 2022 beschikbaar bent om een afspraak te maken.

De afspraak kan zowel in het Provinciehuis als op het stadhuis van de Gemeente Zuidplas gepland worden. Graag hoor ik wat uw voorkeur heeft.

Voor nu wens ik u eerst een hele fijne vakantie toe en verneem graag spoedig zodat we een datum en tijdstip kunnen vastzetten.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

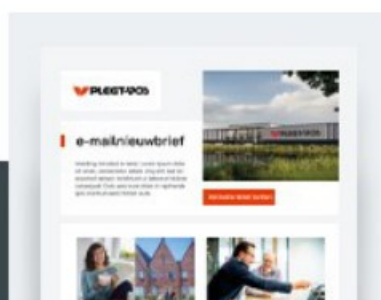
[redacted]

Commercieel Manager

T [redacted]

PLEGT-VOS

Meld je aan voor
onze nieuwsbrief





Van: [redacted]

Verzonden: 30-06-2022 17:51

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Agenda 12/7 en Verslag 21/6 Interne PG Geertruidahoeve

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 30 juni 2022 10:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: 22 06 21 Verslag Interne PG Geertruidahoeve

Bijgevoegd. iets aangepast.

Stuur jij rond?

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T 0180-639906

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: donderdag 30 juni 2022 10:04

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: 22 06 21 Verslag Interne PG Geertruidahoeve

[redacted] en beide voor dinsd 12 juli a.s.

[redacted] is dan met vakantie



Verslag Interne Projectgroep Geertruidahoeve

Dinsdag 21 juni 2022 via Zoom

09.00 uur tot 10.00 uur

Aanwezig: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Alblas, [redacted] en [redacted] (verslag)

Afwezig:

(i = Informeren / m = Mening vormen / b = Besluiten-vaststellen)

1 Opening/ mededeling

- a. Opening [redacted] (i)
[redacted] stelt [redacted] voor
[redacted] toevoegen aan dit overleg **Actie** [redacted]

2 Verslag & actiepunten

- a. Vaststellen agenda (b)
b. Verslag d.d. (b)
Nog niet van toepassing

3 Terugkoppeling gesprekken met eigenaar

- a. Gesprekken met eigenaar (i)
Gesprekken over bedrag om GTH te kopen zijn nu afgerond. Eigenaar wilde een bedrag en voorstel is voorheen aangeboden en terug getrokken door de gemeente.
- b. Ambtelijk akkoord (i)
Deze is afgesloten met een oplossing om bedrag te voldoen. Kosten gemaakt destijds door eigenaar zijn gebruikt om vergunningen te verkrijgen. Toen werd het plan teruggetrokken door gemeente en nu worden deze kosten in mindering gebracht en vergoed door de gemeente. Gemeente verkrijgt zo de beschikking tot de gehele hoeve.

4 Overeenkomsten

- a. Concept-koopovereenkomst (i)
[redacted] heeft deze naar de gemeente gestuurd en Therese (juriste) heeft deze beoordeeld. Het concept is al aangepast en kan gedeeld worden met de eigenaar. Het bestuur moet eerst nog akkoord zijn.
- b. Vaststellingsovereenkomsten kosten eigenaar en ontwikkelaar (i)
2 vaststellingsovereenkomsten moeten nog worden opgesteld en verwachten hier geen vertraging in op te lopen.



5 Onderzoeken

- a. Constructieonderzoek Vianen (i)

We nemen nu risico dat we een onderzoek laten uitvoeren zonder akkoord om zo geen vertraging op te lopen. We willen hiermee een snelle calculatie verkrijgen voor het verdere proces en de inhoud.

6 Besluitvorming

- a. Raad / college besluit over verwerving (i)

- i. Wensen en bedenkingen

█ is de nieuwe aangestelde wethouder voor dit project. Alle verantwoordingen zullen we nu aan hem overdragen. Gaan nu naar pfo en college. College heeft al aangegeven eerst raad te willen betrekken i.v.m. politiek gevoeligheid. Raadsvoorstel wordt nu aan gewerkt met een strakke planning (5 juli zal dit hopelijk bij de raad liggen).

Eigenaar wil niets ondernemen voor die tijd om status van de hoeve te behouden (d.m.v. stutten) etc.

█ zal eerst de voorstellen naar de pg sturen om te beoordelen met voorrang **Actie** █

- ii. Te activeren investeringsbedrag

Verwachte restauratie kosten en de dekking hiervoor. █ is bouwkostendeskundige en is hier aangesloten en heeft voorgesteld om een eigen stichtingskosten aan te maken. Het kosten plaatje is inmiddels duidelijk en hebben een dekking nodig voor de extra kosten:

1. Stabiliseren van het pand, behouden huidige status
2. Restaureren van gehele pand

Beide kosten nu tussen de 3.7 en 4.1 miljoen en welke subsidies etc te verkrijgen. Raad zal ook akkoord moeten zijn met investeringsbesluit.

- b. College besluit over projectplan

Volledige plan moet nog gevormd worden

7 Planning

- a. Besluitvorming

Hopelijk begin juli en anders na zomerreces.

- b. Fasering:

- i. Fase 1 = stabilisatie hoeve en saneren terrein, engineering DO en TO en P&C fase (sept – dec 2022)
- ii. Fase 2 = casco herstel hoeve + karnhuisje + hooiberg (jan – dec 2023)



- iii. Fase 3 = sloop/nieuwbouw schuren, woonrijp maken, integratie maatschappelijke functie / afbouw woning(en) in voorhuis (begin 2024).

c. Planning Komende periode juni en juli

- i. - Zo spoedig mogelijk stabilisatieplan opstellen (met Vianen)
- ii. - PM, architect, constructeur, aannemer etc. interviewen en offerte uit laten brengen voor fase 1 en fase 2.
- iii. - Voorbereiden en uitvoeren sanering bodemverontreiniging.
- iv. - Opstellen restauratieplan.
- v. - Samenstellen bouwteam.
(aannemer, architect en opdrachtgever met al hun mensen).

d. Fase 1

- i. - Werkterrein voorbereiden en inrichten. Gedeeltelijke sloop en opslaan historisch bouw materiaal.
- ii. - Uitvoeren stabilisatieplan, hoeve veiligstellen.
- iii. - Deelname aan bouwteam door partijen (aannemer o.b.v. bouwteamovereenkomst).
- iv. - Het bouwteam vervaardigt het DO en TO, inclusief technische- e/o werkomschrijving.
- v. - In de prijs en contractfase (december) wordt de aannemingsovereenkomst gesloten.

e. Fase 2

- i. - Bouwbegeleiding restauratie (architect), adviseurs en Provincie / RCE.
- ii. - Uitvoeringsfase restauratie hoeve (casco plus), karnhuisje en hooiberg.

8 Rondvraag en sluiting

wanneer is de gemeente voor 100% eigenaar? geeft aan dat verwachting is begin september.

Actiepunten:

nr	Naam	Actie/Toelichting	datum	datum gereed
1	<input type="checkbox"/>	Voorstel huidige plannen delen met de pg		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				



--	--	--	--	--

Komende periode juni en juli

- Zo spoedig mogelijk stabilisatieplan opstellen.
- PM, architect, constructeur, aannemer etc. interviewen en offerte uit laten brengen voor fase 1 en fase 2.
- Voorbereiden en uitvoeren sanering bodemverontreiniging.
- Opstellen restauratieplan.
- Samenstellen bouwteam.

Fase 1

- Werkterrein voorbereiden en inrichten. Gedeeltelijke sloop en opslaan historisch bouwmetaal.
- Uitvoeren stabilisatieplan, hoeve veiligstellen.
- Deelname aan bouwteam door partijen (aannemer o.b.v. bouwteamovereenkomst).
- Het bouwteam vervaardigt het DO en TO, inclusief technische- e/o werkschrijving.
- In de prijs en contractfase (december) wordt de aannemingsovereenkomst gesloten.

Fase 2

- Bouwbegeleiding restauratie (architect), adviseurs en Provincie / RCE.
- Uitvoeringsfase restauratie hoeve (casco plus), karnhuisje en hooiberg.

Fase 3

- Uit te werken tijdens fase 2.
- Uitvoering tijdens en gedeeltelijk na fase 2.

Vragen aan Den Hoed:

1. Offreren fase 1 bestaande uit: stabilisatie hoeve + karnhuisje, inrichten werkterrein.
2. Opgave en specificatie bouwteamkosten tijdens fase 1. Deze kosten vervallen bij sluiten aannemingsovereenkomst.
3. Grove raming / inschatting bouwkundig **werkbudget** voor restauratie hoeve (casco plus), karnhuisje en hooiberg, inclusief ABK.
4. Akkoord op concept bouwteamovereenkomst (concept volgt)



Agenda Interne Projectgroep Geertruidahoeve

Dinsdag 12 juli 2022 via Zoom

09.00 uur tot 10.00 uur

Aanwezig: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Afwezig: [redacted] en [redacted]

(i= Informeren / m = Mening vormen / b= Besluiten-vaststellen)

- 1 Opening/ mededeling**
 - a. Opening [redacted] (i)

- 2 Verslag & actiepunten**
 - a. Vaststellen agenda (b)
 - b. Verslag d.d. 21 juni 2022 (b)

- 3 Terugkoppeling gesprekken met eigenaar**
 - a. Gesprekken met eigenaar (i)

- 4 Overeenkomsten**
 - a. Concept-koopovereenkomst (i)
 - b. Vaststellingsovereenkomsten kosten eigenaar en ontwikkelaar (i)

- 5 Onderzoeken**
 - a. Opdracht constructieonderzoek Vianen (i)

- 6 Besluitvorming**
 - a. Memo scenario's (m)
 - b. Raad / college besluit over verwerving
 - i. Raadsvoorstel (m)
 - ii. Te activeren investeringsbedrag
 - c. College besluit over projectplan (i)

- 7 Planning**
 - a. Besluitvorming
 - b. Fasering:
 - i. Besluitvorming september 2022
 - ii. Fase 1 = stabilisatie hoeve en saneren terrein, engineering DO en TO en P&C fase (oktober – dec 2022)
 - iii. Fase 2 = casco herstel hoeve + karnhuisje + hooiberg (jan – dec 2023)



- iv. Fase 3 = sloop/nieuwbouw schuren, woonrijp maken, integratie maatschappelijke functie / afbouw woning(en) in voorhuis (begin 2024)

c. Planning Komende periode juni en juli

- i. - Zo spoedig mogelijk stabilisatieplan opstellen.
- ii. - PM, architect, constructeur, aannemer etc. interviewen en offerte uit laten brengen voor fase 1 en fase 2.
- iii. - Voorbereiden en uitvoeren sanering bodemverontreiniging.
- iv. - Opstellen restauratieplan.
- v. - Samenstellen bouwteam.

d. Fase 1

- i. - Werkterrein voorbereiden en inrichten. Gedeeltelijke sloop en opslaan historisch bouw materiaal.
- ii. - Uitvoeren stabilisatieplan, hoeve veiligstellen.
- iii. - Deelname aan bouwteam door partijen (aannemer o.b.v. bouwteamovereenkomst).
- iv. - Het bouwteam vervaardigt het DO en TO, inclusief technische- e/o werkomschrijving.
- v. - In de prijs en contractfase (december) wordt de aannemingsovereenkomst gesloten.

e. Fase 2

- i. - Bouwbegeleiding restauratie (architect), adviseurs en Provincie / RCE.
- ii. - Uitvoeringsfase restauratie hoeve (casco plus), karnhuisje en hooiberg.

8 Rondvraag en sluiting

Actiepunten:

nr	Naam	Actie/Toelichting	datum	datum gereed
1		toevoegen aan overleg reeks		
2		Raadsvoorstellen eerst naar de pg sturen ter beoordeling en controle		
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Van: [redacted]

Verzonden: 20-05-2022 12:54

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Agenda GTH

Hierbij de agenda voor ons overleg vanmiddag.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl





b. [redacted] (i)
[redacted]
[redacted]

5 [redacted] (i)
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

6 [redacted] (i)
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

7 [redacted] (i)
[redacted]
[redacted]

8 [redacted] (i)
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[redacted] J
[redacted] J
[redacted] J

[redacted] J (m)
[redacted] J
[redacted] J J J J J J J

9 [redacted] J

10 [redacted] J

[redacted] J

nr	[redacted] J	[redacted] J	datum	datum gereed
1		[redacted] G		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				



Agenda Projectoverleg GTH
Donderdag 20 mei 2022 via Zoom
13.00 uur tot 14.00 uur

Aanwezig: [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) (vz),
Afwezig:

(i= Informeren / m = Mening vormen / b= Besluiten-vaststellen)

1 Opening/ mededeling

a. Opening [redacted] (J) (i)

2 Agenda- Verslag - actiepunten

a. Vaststellen agenda (b)

3

[redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J)

4

[redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J)

5

[redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J)

6

[redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J)

7

[redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J) [redacted] (J)



d. [redacted] J

J

8

[redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

9

[redacted] J

[redacted] J

10

[redacted] J

[redacted] J

J

[redacted] J

J

11

[redacted] J

[redacted] J

nr	[redacted] J	[redacted] J	datum	datum gereed
1	[redacted] J	[redacted] J		
2	[redacted] J	[redacted] J		
3	[redacted] J	[redacted] J		
4	[redacted] J	[redacted] J		
5	[redacted] J	[redacted] J [redacted] G		
6				
7				
8				
9				

Van: [redacted]

Verzonden: 10-05-2022 16:58

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Agenda projectgroepoverleg GTH

Goedemiddag,

Bijgevoegd de agenda + bijlage voor ons PG-overleg van a.s. donderdagmiddag voor de Geertruidahoeve.

Tot donderdag!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T 0180-639906

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl





Agenda Projectoverleg GTH
Donderdag 12 mei 2022 via Zoom
13.00 uur tot 14.00 uur

Aanwezig: [J] [J] [J] [J] [J]

(vz), [J] (verslag),

Afwezig:

(i= Informeren / m = Mening vormen / b= Besluiten-vaststellen)

- 1 Opening/ mededeling**
 - a. Opening (Carel) (i)

- 2 Agenda- Verslag - actiepunten**
 - a. Vaststellen agenda (b)

- 3 Businesscase**
 - a. Toelichting taxaties [J] (i)
 - b. Bespreken verschillende (woon-maatsch-)scenario's [J] (i)
 - c. Bespreken risico's (m)

- 4 Terugkoppeling overleg Provincie**
 - a. Terugkoppeling overleg gesprek provincie mbt subsidies [J] (i)
 - b. Terugkoppeling overleg gesprek provincie mbt planning- uitstel (i)

- 5 Juridische aspecten / koopovereenkomst**
 - a. Onderzoek wijze van juridische levering aan verkoper (i)

- 6 Inkoop**
 - a. Terugkoppeling wijze van inkopen van werken, mail [J] (m)
 - b. Inkopen Den Hoed / [J] onder welke voorwaarden (i)

- 7 Communicatie naar raad**
 - a. Concept infonota aan de raad [J] (i)

- 8 Gerealiseerde onderzoeken / ontwerpen Plegt Vos**
 - a. Bespreken mail Plegt Vos (zie bijlage) (i)
 - b. Welke onderzoeken betalen aan Plegt Vos [J] (m)

- 9 Rondvraag en sluiting**



Actiepunten:

<i>nr</i>	Naam	Actie/Toelichting	datum	datum gereed
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Algemene Voorwaarden Tiko Seip Ecologisch Advies

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die cliënten aan Tiko Seip Ecologisch Advies verstrekken.
2. Tiko Seip Ecologisch Advies zal bij het inschakelen van niet tot haar organisatie behorende derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en de selectie van deze derden zoveel als redelijkerwijs mogelijk is met de opdrachtgever overleggen. Iedere aansprakelijkheid voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.
3. Indien Tiko Seip Ecologisch Advies aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld:
 - Tiko Seip Ecologisch Advies is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, ontstaan doordat Tiko Seip Ecologisch Advies is uitgegaan van door of namens de Wederpartij verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens.
 - Iedere aansprakelijkheid van Tiko Seip Ecologisch Advies is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval met de opdracht is gemoeid.
 - Tiko Seip Ecologisch Advies is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden, de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Tiko Seip Ecologisch Advies aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zoveel deze aan Tiko Seip Ecologisch Advies toegerekend kunnen worden en redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de Wederpartij aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.
 - Tiko Seip Ecologisch Advies is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
4. De uitvoering van de verstrekte opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan (de uitvoering van) de voor de opdrachtgever verrichte werkzaamheden geen rechten ontleen.
5. Alle offertes en aanbiedingen van Tiko Seip Ecologisch Advies zijn vrijblijvend en een maand geldig, tenzij in de offerte een andere termijn voor aanvaarding is gesteld. De in een offerte of aanbieding vermelde prijzen zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege.
6. Een samengestelde prijsopgave verplicht Tiko Seip Ecologisch Advies niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs. Aanbiedingen of offertes gelden niet automatisch voor toekomstige orders.
7. Tiko Seip Ecologisch Advies behoudt zich de rechten en bevoegdheden voor die hem toekomen op grond van de Auteurswet en andere intellectuele wet- en regelgeving. Tiko Seip Ecologisch Advies heeft het recht de door de uitvoering van een overeenkomst aan zijn zijde toegenomen kennis ook voor andere doeleinden te gebruiken, voor zover hierbij geen strikt vertrouwelijke informatie van de Wederpartij ter kennis van derden wordt gebracht. Gegevens verzameld door Tiko Seip Ecologisch Advies zullen opgenomen worden in de database van Tiko Seip Ecologisch Advies. Deze database staat ter beschikking voor elk soort van onderzoek en mogen gepubliceerd worden. Strikt vertrouwelijke gegevens zullen hiervoor niet gebruikt worden.
8. Betaling dient te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum, op een door Tiko Seip Ecologisch Advies aan te geven wijze in de valuta waarin is gefactureerd, tenzij schriftelijk anders door Tiko Seip Ecologisch Advies aangegeven. Tiko Seip Ecologisch Advies is gerechtigd om periodiek te factureren.
9. De rechtsverhouding tussen de opdrachtgever Tiko Seip Ecologisch Advies is uitsluitend onderworpen aan het Nederlandse recht, ook indien aan een verbintenis geheel of gedeeltelijk in het buitenland uitvoering wordt gegeven of indien de bij de rechtsbetrekking betrokken partij aldaar woonplaats heeft. Alle geschillen die uit die rechtsverhouding voortvloeien zullen uitsluitend worden beslist door de bevoegde Rechter, tenzij dwingendrechtelijke bepalingen zich daartegen verzetten. Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

Van: [redacted] J

Verzonden: 20-07-2022 16:02

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Archiveren GTH

Kun je deze archiveren?

Hartelijke groet,

[redacted] J

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T 0180-639906

E [redacted] J | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [Redacted]

Verzonden: 20-07-2022 16:01

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Archiveren GTH

Kun je deze archiveren?

Hartelijke groet,

[Redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T 0180-639906

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] J

Verzonden: 21-07-2022 11:04

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Archiveren GTH

Kun jij deze mails van Plegt Vos archiveren in map?

Hartelijke groet,

[redacted] J

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T 0180-639906

E [redacted] J | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.

Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] J

Verzonden: 21-07-2022 11:19

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Archiveren Plegt Vos - GTH

Document 152

Van: [redacted]

Verzonden: 28-06-2021 11:04

Aan: [redacted]

Onderwerp: Assistentie bij stuk voor Geertruidahoeve

Beste [redacted] goedemorgen,

Als ik iets kan betekenen in het advies dat je aan het voorbereiden bent oor de Geertruidahoeve dan hoor ik het heel graag.

Ik help graag mee.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] J

Verzonden: 22-06-2022 16:56

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Automatisch antwoord: Besluitvorming Geertruidahoeve

Geachte relatie,

Bedankt voor uw email.

Momenteel zet ik mij als vrijwilliger vanaf maandag 20 tot en met zaterdag 25 juni elders in. De email wordt beperkt gelezen.

Voor dringende zaken kan u altijd bellen of appen naar [redacted] J

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Commercieel Manager

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Commercieel Manager

Van: [redacted] 

Verzonden: 22-08-2022 11:08

Aan: [redacted] 

Onderwerp: Automatisch antwoord: Geertruidahoeve - stikstofdepositie salderen?

Deze mail wordt helaas niet gelezen.

Ik ben te bereiken op [redacted] 

Van: [redacted] [J]

Verzonden: 24-03-2022 16:20

Aan: [J] [redacted] [J]

Onderwerp: Automatisch antwoord: Taxaties Geertruidahoeve

Geachte relatie,

Bedankt voor uw email.

Helaas ben ik momenteel door omstandigheden ziek thuis.

Voor dringende zaken kunt u het best contact opnemen met [redacted] [J]

Met vriendelijke groet,

[J] [J] [redacted] [J]

Commercieel Manager



Memo



onderwerp

Onderzoek scenario's Geertruidahoeve
Nieuwerkerk aan den IJssel

datum

11/07/2022

kenmerk

A22.001361

ter attentie van

College B&W

kopie aan

Bijlage

J

afzender

J

telefoon

0180-639915

J

J

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:

Dekking:

Saldo:

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: =

Dekking: =

Saldo: - =

	=
K	*
	=

*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:

Dekking:

Saldo:

* 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:

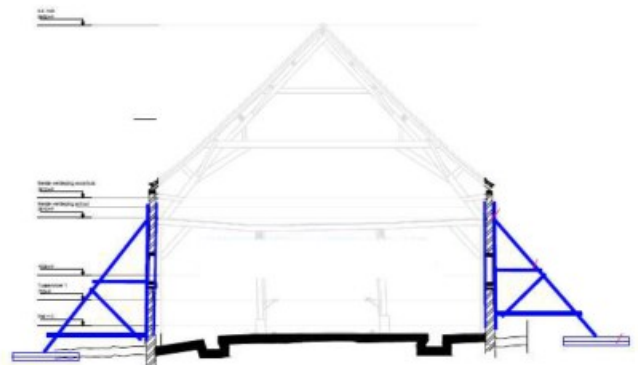
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om (pijnlijke) keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Gemeente hoeft maar beperkte middelen 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 cascorestauratie

Omschrijving: Gemeente verwert 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 verwert 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:

Dekking:

Saldo:



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

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

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:

Dekking:

Saldo:

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 € [K] =
- 2) De woonhuissubsidie van RCE. Deze subsidie voor particulieren is geraamd op een bedrag van ca. € [K] = (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:

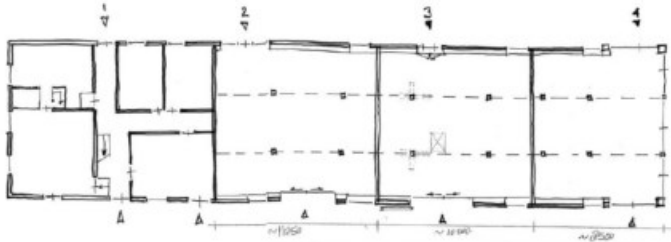
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Met dit scenario blijft de oorspronkelijke functie 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:

Dekking:

Saldo:

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

- 1) De reeds beschikte restauratie subsidie van Provincie Zuid Holland van [K] =
- 2) De woonhuissubsidie van RCE. Deze subsidie voor particulieren is geraamd op een bedrag van ca. € [K] : (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:

Dekking:

Saldo:

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

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

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: [redacted] K

Dekking: [redacted] K

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

Uitgangspunten:

- Investering van € [redacted] K
- Aanneemkosten [redacted] K - per jaar

Exploitatie zonder restwaarde:

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

Exploitatie met restwaarde:

- De exploitatielast verloopt van [redacted] K per jaar naar [redacted] K in het laatste jaar (gemiddeld € [redacted] K per jaar)
- Het tekort in de exploitatie verloopt van - [redacted] K,- per jaar in het eerste jaar naar - [redacted] K,- in het laatste jaar (gemiddeld [redacted] K 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 [redacted] K =
- 2) De SIM-subsidie van RCE. Deze subsidie voor overheden is geraamd op een bedrag van ca. € [redacted] K =

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.



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.

G

GEHEEM

Bijlage 4

Memo



onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

ter attentie van

datum

06/07/2022

kopie aan

kenmerk

A22.001429

bijlage

afzender



telefoon

0180-639915

e-mail



cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

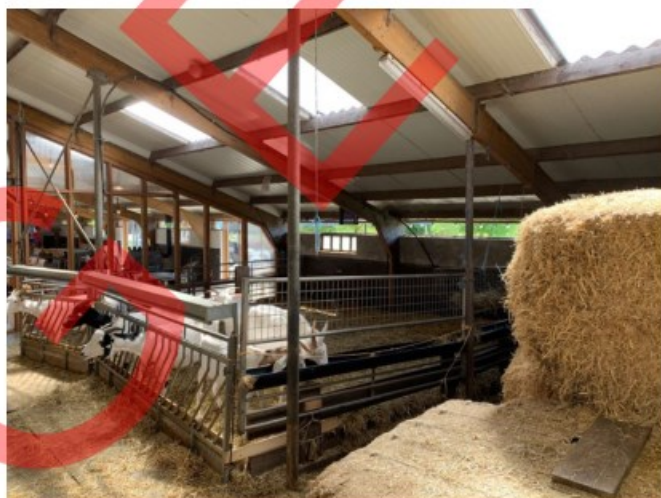
In deze bijlage worden een aantal verschillende referenties gegeven van maatschappelijke functies die een maatschappelijke meerwaarde creëren.

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



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 manage 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.





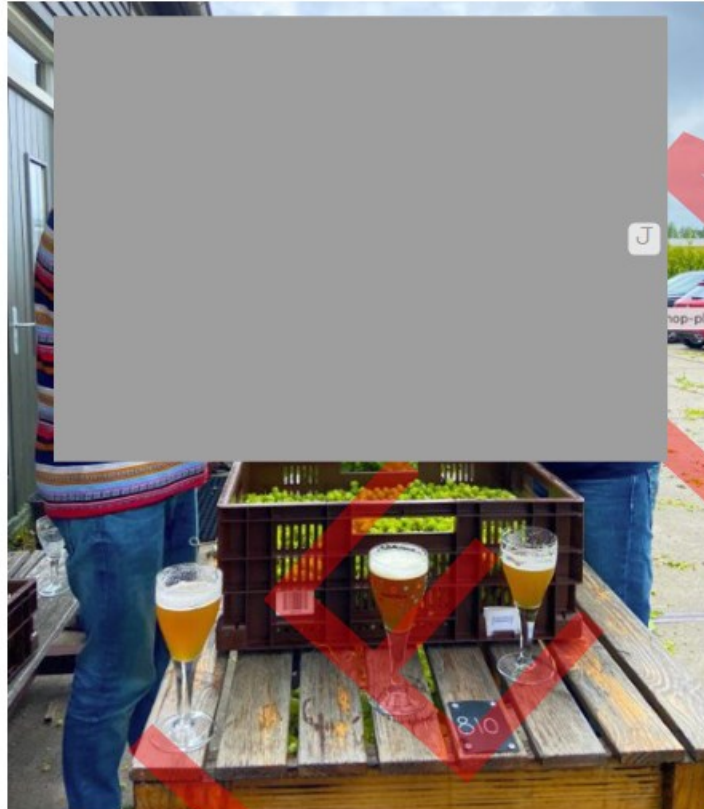
onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

registratienummer

A22.001429

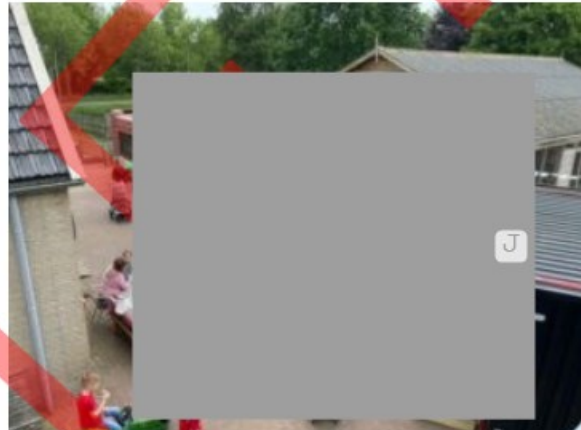
Jaarlijkse Hop-plukdag



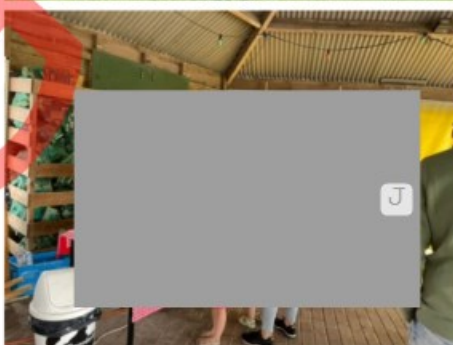


Referentie 4 | Zorg- en kinderboerderij 'In de Krom' (Moordrecht, www.gemiva-svg.nl)

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.



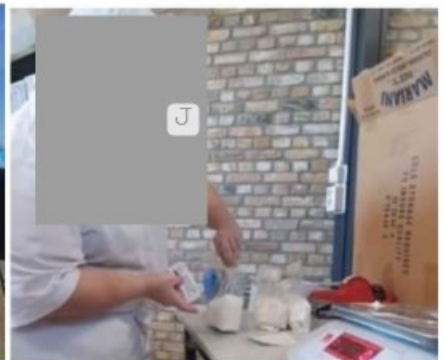
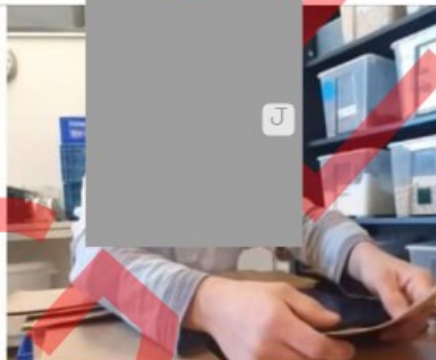


Referentie 5 | Korenmolen Windlust (Nieuwerkerk aan den IJssel, www.kortenoord.nl)

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.



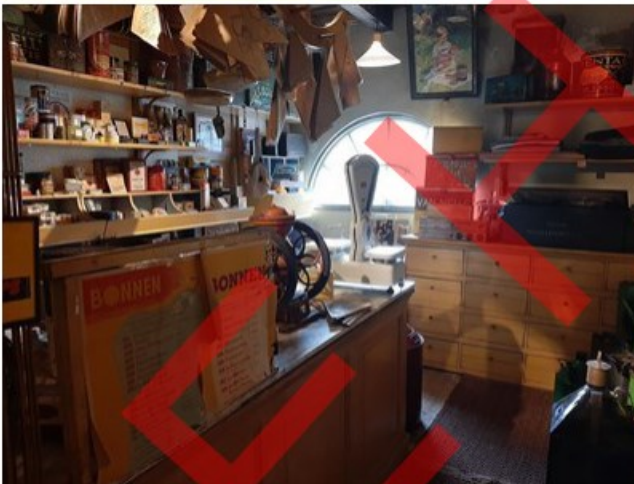
In de molen is een werkplaats en een bakkerij. Mensen met een verstandelijke beperking van de organisatie ASVZ maken in de werkplaats producten van hout. Daarnaast bakken ze in de bakkerij koeken, broden en andere lekkernijen van het zelfgemalen meel.





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.





onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

registratienummer

A22.001429

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.



(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.





onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

registratienummer

A22.001429

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.

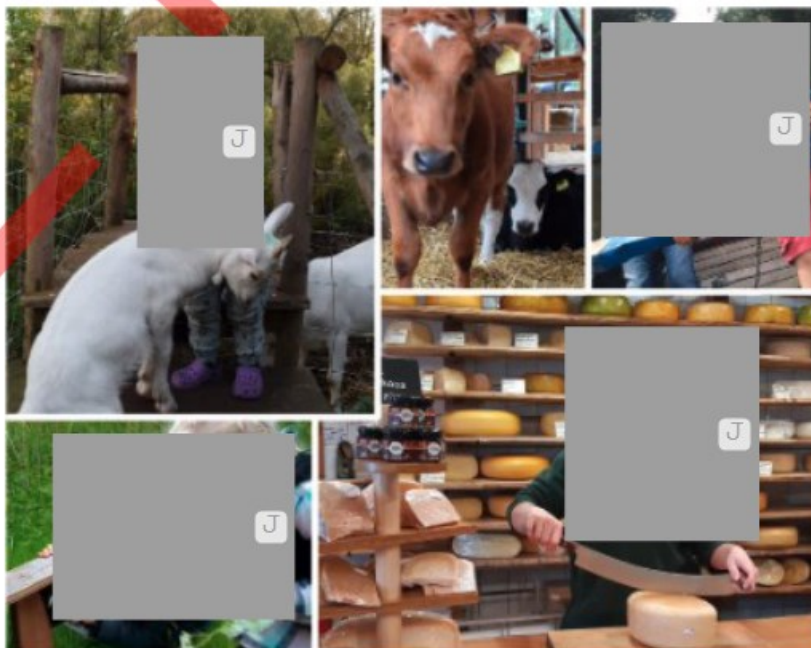
Restaurant

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.



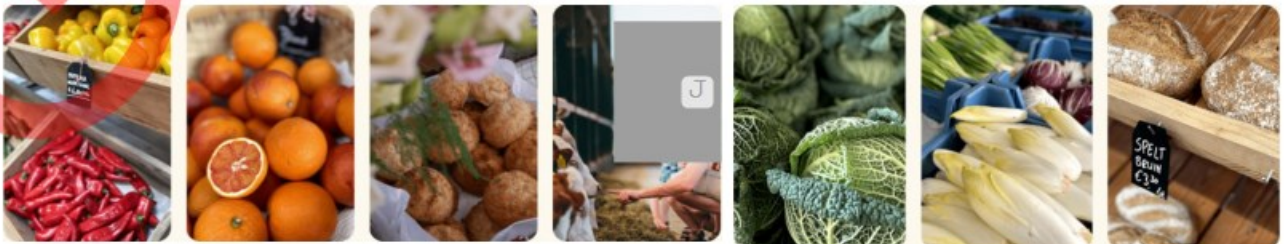
Zorgboerderij

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

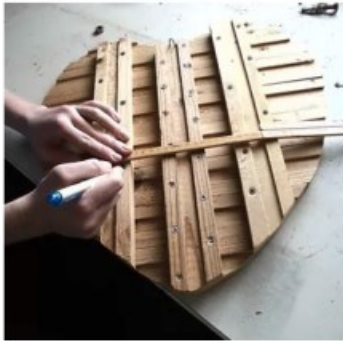
In de boerderijwinkel worden veel biologische streekproducten verkocht. Er wordt rauwe melk van eigen koeien, biologische vlees uit eigen slagerij, brood uit eigen biologische bakker en biodynamische groenten uit eigen tuin verkocht.



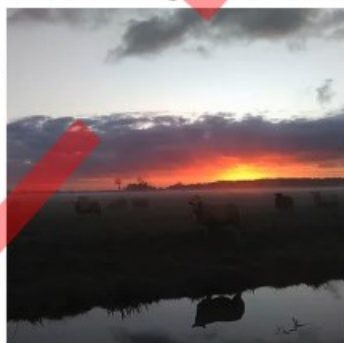
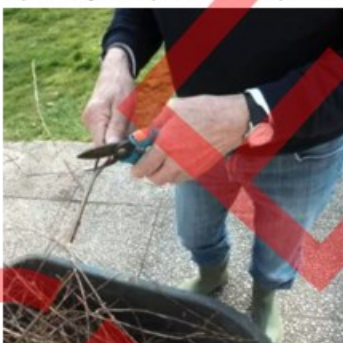


Referentie 11 | Both Boerenzorg (Berkenwoude, www.bothboerenzorg.nl)

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

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

B22.000355

onderwerp

Beantwoording C1284 Schriftelijke vragen Groep Pouwels Renovatie Geertruidahoeve

registratienummer

B22.000355

collegevergadering

13 september 2022

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

portefeuillehouder

F.Klovert

behandelend ambtenaar

 J

Bijlagen

2

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Beantwoording schriftelijke vragen over Renovatie Geertruidahoeve

Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de schriftelijke vragen van de fractie Groep Pouwels over Renovatie Geertruidahoeve (U22.002625)

Bijlagen

1. Schriftelijke vragen (E22.003215)
2. Beantwoording schriftelijke vragen (U22.002625)

BASISGEGEVENS

model 2014

Rijksmonumentnummer	30439
Monumentnaam (indien van toepassing)	Geertruidahoeve
Zelfstandig onderdeel	N.v.t.
Monumentadres	1e Tochtweg 25
Postcode en plaats	2913 LN Nieuwerkerk a/d IJssel

Eerste jaar planperiode	2020
Peildatum	1-1-2020
Standaard uurtarief	€ K
Opsteller plan	huis en Erfgoed Collectief



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

naam consultant
datum
ons nummer

RCE berekening subsidiabele kosten

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaan-neming	Onderaan-neming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)					Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Verklaring/ reden niet subsidiabel (in te vullen door de RCE)
											2020	2021	2022	2023	2024								

01 Voor de kostenraming geldende bepalingen
 Genoemde bedragen zijn indicaties, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte te vragen. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.
 Bij de kostenraming zijn woningverbeteringen zoals isolatie en nieuwe installaties (verwarming, water, gas en elektra) niet opgenomen. Eventuele asbestsanering is ook buiten beschouwing gelaten.
 Kosten voor funderingsherstel zijn niet opgenomen in deze kostenraming. Wij adviseren om eerst een funderings- en sonderingsonderzoek te laten uitvoeren, alvorens er een keuze wordt gemaakt voor de wijze van herstel.
 Deze kostenraming is gericht op het casco herstel van de boerderij.

Subtotaal 01

05 Bouwplaatsvoorzieningen
 Transport diversen
 De- en montage stalen steiger
 Stalen steiger HUUR
 Bouw opruimen + bouwafval afvoeren
 Bouwaansluiting water en elektra
 Plaatsen bouwboard volgens voorschrift
 Gebruik/huur schaftruimte en sanitaire voorzieningen
 Plaatsen en huur rijplaten
 Transport rijplaten

Subtotaal 05

10 Stut- en sloopwerk
 Stutten t.b.v. houtconstructieherstel
 Sloopwerk aangetaste vloeren verdieping
 Sloopwerk kap diversen
 Sloopwerk gevels en afbikken stenen
 Containers bouwpuin 6 m3
 Containers bouw- en sloopafval 6m2
 Sloopwerk vloeren bgg

Subtotaal 10

12 Grondwerk
 Ontgraven/aanvullen t.b.v. herstelwerk gevels
 Sonderingsonderzoek
 Rapportage sonderingsonderzoek

Subtotaal 12

16 Beplanting
 Verwijderen begroeiing rondom boerderij

Subtotaal 16

20 Funderingswerk
 Funderingsherstel moet nader onderzocht worden. Een realistische raming is na afronding van dit onderzoek te geven. We nemen hiervoor een post mee, maar afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kunnen de werkelijke kosten aanzienlijk afwijken.

Subtotaal 20

21 Betonwerk
 Isolerende maatregelen zijn niet meegenomen
 Zandbed op hoogte egaliseren
 Kraanhulp minikraan
 PE-folie 200mu
 Kantstroken isolatie

K

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaan-neming	Onderaan-neming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)					Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Verklaring/ reden niet subsidiabel (in te vullen door de RCE)
											2020	2021	2022	2023	2024								
Betonstielblokjes																							
Wapening 8-150mm																							
Beton C20-C25 120mm dik storten																							
Cementdekvloer																							
Subtotaal 21																							
22 Metsel- en voegwerk																							
Voorgevel:																							
Verwijderen roestend ijzerwerk en herstellen gaten voorgevel																							
Ontroesten en behandelen gevelankers																							
Scheurherstel d.m.v. RVS spiraalankers																							
Herstellen scheurvorming verspreid dmv aanvoegen																							
Herstellen voegwerk																							
Herstellen/inboeten metselwerk verspreid																							
Aanbrengen grindbak met betonbanden																							
Linker zijgevel:																							
Herstellen scheurvorming verspreid dmv aanvoegen																							
Herstellen/inboeten metselwerk verspreid																							
Reinigen metselwerk met gepaste druk																							
Verwijderen roestend ijzerwerk en herstellen gaten in metselwerk																							
Ontroesten en behandelen gevelankers																							
Herstellen voegwerk																							
Achtergevel:																							
Herstellen/inboeten metselwerk verspreid																							
Scheurherstel d.m.v. RVS spiraalankers																							
Ontroesten en behandelen gevelankers																							
Herstellen voegwerk																							
Reinigen metselwerk met gepaste druk																							
Rechter zijgevel:																							
Herstel intensief scheurherstel																							
Herstel ontzet metselwerk																							
Reinigen metselwerk met gepaste druk																							
Herstellen/inboeten metselwerk verspreid																							
Herstellen loszittend metselwerk																							
Herstellen scheurvorming verspreid dmv aanvoegen																							
Verwijderen roestend ijzerwerk en herstellen gaten in metselwerk																							
Ontroesten en behandelen gevelankers																							
Herstellen voegwerk																							
Interieur en overige constructies:																							
Herstel poeren onder gebintstijlen																							
Subtotaal 22																							
24 Ruwbouwtimmerwerk																							
Hellende daken (riet):																							
Vervangen sporen																							
Herstellen houtwormaantastingen																							
Behandeling tegen houtvermielers																							
Fixeren hanehouten																							
Vervangen muurplaten																							
Herstellen dak boven hooiluik																							
Divers herstelwerk																							
Plaatselijk uitstukwerk jukken																							
Vervangen zoldervloer incl. balklagen																							
Hellende daken (dakpannen):																							
Vervangen muurplaten																							
Plaatselijk herstel gordingen																							
Herstellen houtwormaantastingen																							
Behandeling tegen houtvermielers																							
Plaatselijk uitstukwerk jukken																							
Vervangen zoldervloer incl. balklagen																							
Interieur en overige constructies:																							
Aanlassen gebintstijlen																							
Herstellen toognagels/keggen																							
Herstelwerk diversen																							
Subtotaal 24																							
26 Bouwkundige kanaalelementen																							
Klein herstel schoorsteen																							
Daksteiger/bereikbaarheid																							
Herstel schoorsteenkap																							
Subtotaal 26																							
30 Kozijnen, ramen en deuren																							
Voorgevel:																							
Uitstukken kozijnen																							
Vernieuwen ramen																							
Vernieuwen luiken																							

K

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaan-neming	Onderaan-neming totaal	Steelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)					Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Verklaring/ reden niet subsidiabel (in te vullen door de RCE)
											2020	2021	2022	2023	2024								
Vervangen gesmede gehengen Plaatsen en afwerken																							
Linker zijgevel:																							
Uitstukken kozijnen																							
Vernieuwen kozijnen																							
Vernieuwen ramen																							
Vernieuwen luiken																							
Vervangen gesmede gehengen Plaatsen en afwerken																							
Achtergevel:																							
Uitstukken kozijnen																							
Uitstukken deuren en luiken																							
Vervangen staldeur																							
Vervangen gesmede gehengen Plaatsen en afwerken																							
Rechter zijgevel:																							
Uitstukken kozijnen																							
Vernieuwen kozijnen																							
Vernieuwen ramen																							
Vernieuwen luiken																							
Vervangen gesmede gehengen Vernieuwen opgeklampte deuren																							
Subtotaal 30																							
33 Dakbedekkingen																							
Rietgedekte gedeelte:																							
Verwijderen rietbedekking																							
Aanbrengen rietbedekking																							
Afvoeren oud riet																							
Aanbrengen rietvorst																							
Aansluitingen schoorsteen																							
Met dakpannen gedekte gedeelte:																							
Sorteren dakpannen																							
Bijleveren bijpassende dakpannen																							
Vervangen panlatten																							
Herleggen dakpannen																							
Subtotaal 33																							
34 Beglazing																							
Voorgevel:																							
Plaatsen nieuwe beglazing																							
Linker zijgevel:																							
Plaatsen nieuwe beglazing																							
Rechter zijgevel:																							
Plaatsen nieuwe beglazing																							
Subtotaal 34																							
35 Natuur- en kunststeen																							
Linker zijgevel:																							
Reinigen en herstellen gevelsteen																							
Subtotaal 35																							
40 Stukadoorwerk																							
Voorgevel:																							
Aanhelen gepleisterde plint																							
Linker zijgevel:																							
Aanhelen / herstellen gepleisterde plint																							
Achtergevel:																							
Aanhelen / herstellen gepleisterde plint																							
Subtotaal 40																							
46 Schilderwerk																							
Voorgevel:																							
Hout kozijn gevuld met roederaam																							
Hout luiken geprofileerd																							
Linker zijgevel:																							
Hout kozijn gevuld met roederaam																							
Hout luiken geprofileerd																							
Hout kozijn																							
Hout deuren																							
Hout kozijn met glas																							
Achtergevel:																							
Hout kozijn																							
Hout deuren / luiken																							
Staal kozijn gevuld met roeden																							
Rechter zijgevel:																							
Hout kozijn gevuld met roederaam																							

K

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaanneming	Onderaanneming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)					Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Verklaring/ reden niet subsidiabel (in te vullen door de RCE)
											2020	2021	2022	2023	2024								
Hout luiken geprofileerd																							
Hout kozijn																							
Hout deuren																							
Hout kozijn met glas																							
Betimmerde dakgoot																							
Subtotaal 46																							
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren																							
Linker zijgevel:																							
Aanbr. nieuwe zinken mastgoot																							
Beugels en hulpstukken																							
HWA's en bevestigingsmateriaal																							
Achtergevel:																							
Verbeteren aansluitingen HWA's																							
Rechter zijgevel:																							
Aanbr. nieuwe zinken mastgoot																							
Beugels en hulpstukken																							
HWA's en bevestigingsmateriaal																							
Subtotaal 50																							
70 Elektrotechnische installaties																							
Stelpost herstel elektrische installatie																							
Subtotaal 70																							

K

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaanneming	Onderaanneming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)						Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Verklaring/ reden niet subsidiabel (in te vullen door de RCE)											
											2020	2021	2022	2023	2024	2025																			
SUBTOTAAL van alle werkzaamheden																																			
Indirecte kosten																																			
Algemene kosten																																			
8,00%												j	j	j	j	j	j																		
Subtotaal incl. algemene kosten																																			
Winst en risico																																			
5,00%												j	j	j	j	j	j																		
Subtotaal incl. winst en risico																																			
Onvoorzien																																			
5,00%												j	j	j	j	j	j																		
Subtotaal incl. onvoorzien																																			
Directiekosten																																			
Begeleiding																																			
6,32%												j	j	j	j	j	j																		
Subtotaal incl. directiekosten																																			
Leges																																			
1,50%												j																							
CAR-verzekering																																			
0,04%												j																							
Subtotaal incl. leges en CAR																																			
Indexeringspercentage																																			
3,00%																																			
Indexeringsbedrag																																			
Subtotaal incl. indexering																																			
BTW																																			
21,00%																																			
BTW terug (percentage invullen zonder - teken)																																			
0,00%																																			
TOTAAL GENERAAL																																			

K

HANDLEIDING ten behoeve van het INVULLEN

Algemeen

Per subsidieaanvraag moet een begroting worden ingediend.

Als u uw aanvraag op papier indient, verzoek ik u vriendelijk om de begroting in digitale vorm bij die aanvraag te voegen.

Aanwijzingen voor het gebruik van dit Excel-document

Per Stabu-hoofdstuk zijn een aantal invulregels in het model opgenomen. Die invulregels zijn echter "verborgen", hetgeen te zien is aan de niet doorlopende regelnummering in de linker kantlijn. Om verborgen regels zichtbaar en daarmee bruikbaar te maken selecteert u in het desbetreffende Stabu-hoofdstuk de onderste begrotingsregel en het subtotaal. Klik vervolgens met de rechtermuisknop en kies uit het pop-up-menu de keuze "zichtbaar maken".

Omgekeerd kunt u regels en zelfs hele Stabu-hoofdstukken die u niet gebruikt verbergen. Daarvoor selecteert u de regels die u wilt verbergen, klikt vervolgens met de rechter muisknop en kiest voor de optie "verbergen" uit het pop-up-menu.

Op diverse plekken in het model zijn verborgen toelichtingen opgenomen. U herkent ze aan het rode driehoekje rechtsboven in een cel. Door met de cursor op het driehoekje te gaan staan kunt u de verborgen tekst lezen.

Invullen van de begroting

Basisgegevens

Vul de basisgegevens van het monument en deze begroting in de grijze blokken in, boven in het model. Door het standaard uurtarief in te vullen rekent het model in de begroting automatisch de kosten aan arbeid door in het totaal per werkzaamheid.

De directe kosten (Stabu-hoofdstukken)

Vul in de eerste kolom (stabu-code en omschrijving) de desbetreffende omschrijving in.

Vul in de kolommen aantal en eenheid (B en C) de desbetreffende gegevens in.

Specificeer de kosten van de werkzaamheden in uren, materialen, onderaanneming en stelposten. Gebruik hiervoor de kolommen D, F, H en J.

Er is geen aparte kolom voor materieel in de begroting opgenomen. Indien u materieel apart wilt begroten, kunt u hiervoor de kolom onderaanneming gebruiken.

In kolom K worden automatisch de totalen van arbeid, materiaal, onderaanneming en stelposten bij elkaar opgeteld.

De indirecte kosten

Voer in de staart in kolom H de van toepassing zijnde percentages in.

Werken buiten de aanneemsom

Dit betreft onderaanneming buiten de aanneemsom (werkzaamheden die apart worden aanbesteed). Het desbetreffende onderdeel dient u normaal te begroten. Onder het kopje werken buiten de aanneemsom vermeldt u de omschrijving. Het totaalbedrag neemt u op in kolom K.

Het is mogelijk om over deze werkzaamheden een percentage coördinatievergoeding/ABK op te nemen. Hiertoe vult u het betreffende percentage in kolom H in waardoor het model automatisch het bedrag berekent.

Directiekosten

In de Leidraad is in tabel 1 en tabel 2 voor het opstellen van het instandhoudingsplan respectievelijk voor de jaarlijkse begeleiding van de uitvoering aangegeven welke percentages bij welke totale kosten maximaal subsidiabel worden gesteld.

BTW

Het kan zijn dat u de omzetbelasting geheel of gedeeltelijk kunt terugvorderen. Als dat zo is, vul dan in procenten het deel in dat u kunt terugvorderen zonder min-teken (**Let op:** de volledige 21% btw kunnen terugvorderen betekent dat u hier 100% moet invullen).

BASISGEGEVENS

Rijksmonumentnummer
 Monumentnaam (indien van toepassing)
 Monumentadres
 Postcode en plaats

Peildatum

Standaard uurtarief
 Opsteller plan

€

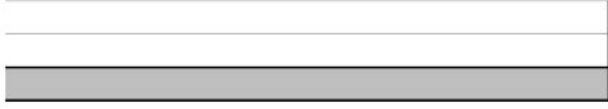
naam:
 datum:

STABU-code en omschrijving	Aantal	Een- heid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaan- neming	Onderaan- neming totaal	Stelposten	Totaal	Verklaring/
00 Algemeen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
01 Voor het werk geldende bepalingen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
05 Bouwplaatsvoorzieningen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
10 Stut- en sloopwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
12 Grondwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
14 Buitenriolering en drainage				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
15 Terreinverhardingen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
16 Beplanting				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
17 Terreininrichting				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
20 Funderingswerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
21 Betonwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
22 Metsel- en voegwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	

Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
24 Ruwbouwtimmerwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
25 Metaalconstructiewerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
26 Bouwkundige kanaalelementen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
30 Kozijnen, ramen en deuren				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
32 Trappen en balustraden				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
33 Dakbedekkingen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
34 Beglazing				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
35 Natuur- en kunststeen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
40 Stukadoorwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
41 Tegelwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
42 Dekvloeren en vloersystemen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
43 Metaal- en kunststofwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
44 Plafond- en wandsystemen				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	
45 Afbouwtimmerwerk				0,00		0,00		0,00		0,00	
Subtotaal				0,00		0,00		0,00		0,00	


46 Schilderwerk				0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotaal				0,00	0,00	0,00	0,00
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren				0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotaal				0,00	0,00	0,00	0,00
52 Waterinstallaties				0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotaal				0,00	0,00	0,00	0,00
53 Sanitair				0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotaal				0,00	0,00	0,00	0,00
54 Brandbestrijdingsinstallaties				0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotaal				0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAAL van alle werkzaamheden							0,00
SUBTOTAAL van alle werkzaamheden							0,00
Indirecte kosten							
Algemene bouwplaatskosten				0,00%			0,00
Subtotaal incl. algemene bouwplaatskosten							0,00
Algemene kosten				0,00%			0,00
Subtotaal incl. algemene kosten							0,00
Winst en risico				0,00%			0,00
Subtotaal incl. winst en risico							0,00
Werken buiten de aanneemsom							
coördinatievergoeding en ABK				0,00%			0,00
Subtotaal incl. werken buiten de aanneemsom							0,00
Onvoorzien				0,00%			0,00
Subtotaal incl. onvoorzien							0,00
Directiekosten							
Opstellen restauratieplan				0,00%			0,00
Begeleiding				0,00%			0,00
Diverse adviseurs							
.....							
.....							
.....							
Subtotaal incl. directiekosten							0,00
Leges				0,00%			0,00
CAR-verzekering				0,00%			0,00
Subtotaal incl. leges en CAR							0,00

BTW	21,00%			0,00	
BTW terug (percentage invullen zonder - teken)	0,00%			0,00	
TOTAAL GENERAAL				0,00	




Van: [redacted] 

Verzonden: 29-04-2022 12:12

Aan: [redacted] 

Onderwerp: Bespreken aanvullende subsidie beschikking Herontwikk. Geertruidahoeve gemeente Zuidplas

[redacted]  is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Topic: My Meeting

Time: May 17, 2022 11:00 AM Amsterdam

Join Zoom Meeting

<https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/j/96161768719?pwd=Ukc5VGR5QmlYVGxjWIRZalpYUEFGQT09>

Meeting ID: 961 6176 8719

Passcode: 893243

Van: [redacted]

Verzonden: 22-06-2022 16:47

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bespreken Geertruidahoeve – (financiële) verkenning maatschappelijk vastgoed

Beste [redacted]

Nog een verzoek voor in je agenda:

Zou de afspraak ook di 28 juni kunnen in je agenda van 10.00 – 11.00 uur? (ipv as vrijdag 12.00 uur)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

_GoBackLocatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [REDACTED]

Verzonden: 25-08-2022 12:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Bespreking Geertruidahoeve - 26 augustus as.

Hoi [REDACTED]

We hebben morgen een overleg met de wethouder aangaande Geertruidahoeve. Voor mijn voorbereiding: Heb je voor mij de info die morgen wordt besproken met de wethouder?

Alvast dank en tot morgen,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 383 | [REDACTED] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 29-06-2022 17:25

Aan: [redacted]

Onderwerp: Bespreking Geertuidahoeve – (financiële) verkenning maatschappelijk vastgoed – terugkoppeling

[redacted] heeft nog niet geaccordeerd voor het overleg morgen om 15.00 uur. [redacted] heeft geaccepteerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

_GoBackLocatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 22-06-2022 16:52

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bespreking Geertruida hoeve – (financiële) verkenning maatschappelijk vastgoed

Beste [redacted] en [redacted]

We zitten toch een beetje met bovenstaande afspraak omdat het toch van belang is deze op korte termijn echt plaats vindt en met jullie aanwezigheid!! [redacted]

Enige optie is nog dinsdag 28 juni a.s. van 10.00 – 11.00 uur.

[redacted] is het dan eventueel voor jou mogelijk digitaal deel te nemen aan het overleg?

Ps. Ik heb nog geen antwoord of deze optie ook past in agenda van [redacted]

Ik verneem jullie reactie graag asap.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] I www.zuidplas.nl

_GoBackLocatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



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 raadvragen 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.

Geertruidahoeve, 1^e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel

Betreft: Projectplan
Datum: 26 februari 2021

1. Inleiding

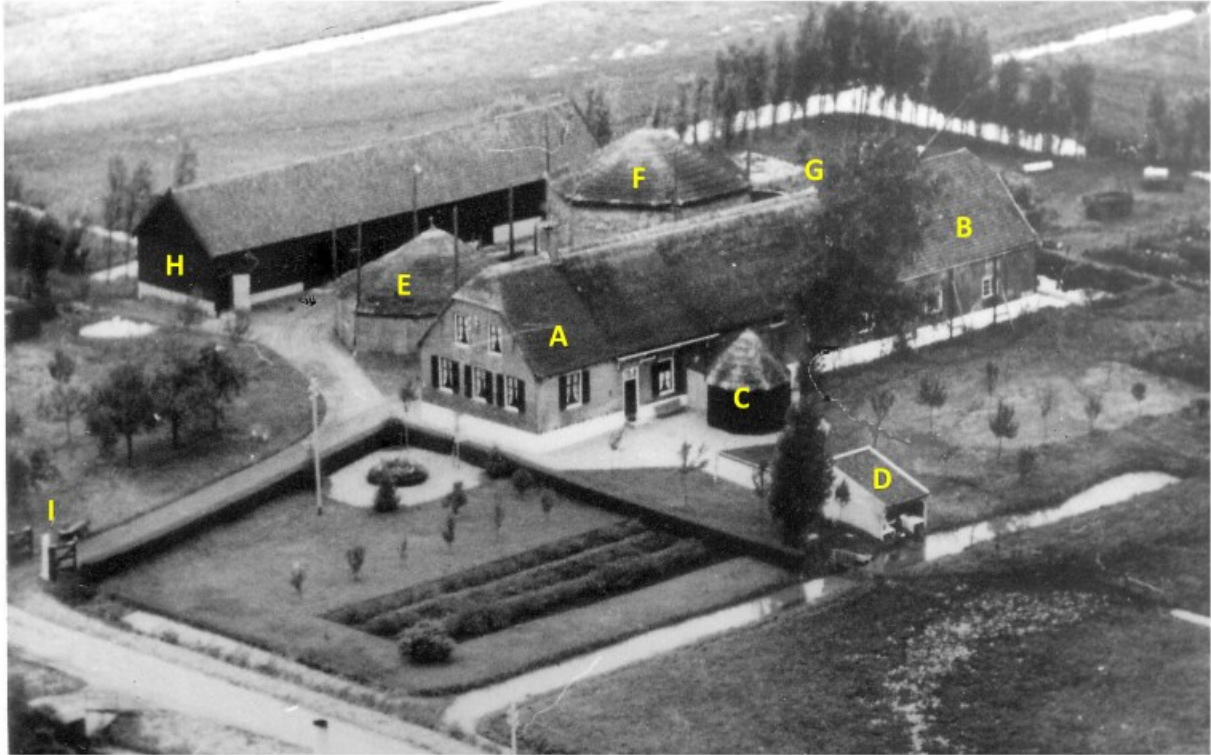
De monumentale Geertruidahoeve in Nieuwerkerk aan den IJssel staat al jaren leeg en verkeert in slechte staat. Bouwer en ontwikkelaar Plegt-Vos heeft thans het plan opgevat de boerderij in samenwerking met de eigenaar her te bestemmen tot woningen en het erf een invulling te geven met kleinschalige nieuwbouw.

De boerderij (woonhuis met achterhuis), het karnhuis en de hooiberg van de Geertruidahoeve worden daartoe gerestaureerd.

De voorgestelde aanpak houdt rekening met de plannen voor de herbestemming. Er zal daartoe bijvoorbeeld isolatie aangebracht moeten worden. Daarom zal onder de beschrijving van de te nemen maatregelen ook worden stilgestaan bij de nieuwe bestemming en wordt beschreven welk effect dat heeft op de aanpak van de restauratie

2. Omschrijving objecten en locatie

De Geertruidahoeve is gebouwd in 1849 in opdracht van [REDACTED] [REDACTED]. De boerderij werd waarschijnlijk vernoemd naar Cornelders echtgenote Geertruida van der Tak, die in april 1849 was overleden en lag aan de weg langs de Eerste Tugt, het meest zuidelijke uitwateringskanaal van de Zuidplaspolder, vlakbij het dorpje Zevenhuizerhoek. De boerderij was ingericht voor de productie van zuivel, zoals de meeste boerderijen in de omgeving. De boerderij werd op een traditionele manier ingericht, conform het voor de regionale melkveeboerderijen gebruikelijke hallenhuistype, waarbij wonen, werken en de stalling van het vee onder één dak plaatsvonden. Het woongedeelte bevond zich in het voorste deel en bestreek ongeveer een derde van de lengte van de boerderij. In de kern van het woongedeelte bevond zich een dwarsgang, die de voordeur aan de erfzijde (noordwestzijde) verbond met de achterdeur aan de zuidoostzijde en de meeste kamers ontsloot. Tussen de dwarsgang en de zuidwestgevel lagen een kelder en twee woonvertrekken. Tussen de twee vertrekken waren er vermoedelijk een bedstede en een trap naar de verdieping, waar nog twee slaapkamers en een rookkast waren. Doordat het rookgaskanaal direct tegen de noordoostzijde van de brandmuur stond is het waarschijnlijk dat de dwarsgang daar overging in de keuken, waar middels een kookhaard en een waterfornuis de voedselbereiding voor de bewoners en het vee plaatsvond. Tussen de keuken en de noordwestgevel waren nog twee kamers aanwezig, die nog bij het woongedeelte behoorden en waarschijnlijk als slaapkamer werden gebruikt. Tussen de keuken en de stal waren er vermoedelijk een of meerdere bedrijfsruimten en wellicht al een privaat gesitueerd. De koeienstal nam het grootste oppervlakte in gebruik en was ingedeeld volgens het voergang-type, waarbij de stal in de lengterichting in drie beuken was opgedeeld. In de buitenste beuken stond het vee, dat met de koppen richting de middelste beuk was opgesteld. De middelste beuk was de voergang, waaruit het vee bereikt en gevoerd kon worden. Drie aparte deuren in de noordoostgevel en twee grote deuren in de zijgevels ontsloten de beuken. De zolder werd gebruikt als opslag en diende tevens als een isolerende buffer boven de stal.



De Geertruidahoeve, vermoedelijk rond het midden van de 20^e eeuw. Op de foto zijn te onderscheiden: A) woonhuis, B) de koeienstal, C) het karnhuis, D) het boenhok, E) de voorste hooiberg, F) de achterste hooiberg, G) de twee grassilo's (niet zichtbaar), H) de schuur en I) de poort. (collectie familie Reijm)

In de huidige situatie bestaat het complex van de Geertruidahoeve uit een door een bomenrij omringd terrein, waarop een poort, een boerderij, een karnhuis, een hooiberg, een houten schuur met aanbouw en een loopstal met mestput aanwezig zijn. De opdracht beperkt zich tot de boerderij en het karnhuis, zodat deze beschrijving zich eveneens tot deze onderdelen zal beperken.



Huidige situatie van de Geertruidahoeve. De beschrijving beperkt zich tot de boerderij (A), het karnhuis (B) en de hooiberg (C). (Google)

De boerderij

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond en telt één deels onderkelderde bouwlaag en een zolder onder wolfsdak, waarvan de voorste helft gedekt is met riet en het achterste met pannen. Het pand beschikt over een gemetselde fundering op houten palen, met uitzondering van de gevel bij de keuken, de brandmuur en de muur tussen de twee voorste woonvertrekken; deze hebben een betonnen fundering op houten palen.

Exterieur

De gevels van de boerderij zijn in beginsel opgetrokken in metselwerk van in kruisverband gemetselde geelbruine stenen en beschikken over een gepleisterde plint. De zuidwestgevel wordt middels vlechtingen onder de zijdakvlakken en recht onder het wolfeind beëindigd. In de gevel zijn vijf openingen opgenomen, waarvan drie op het niveau van de begane grond en twee op die van de zolder. De gevelopeningen zijn rechthoekig van vorm en beschikken over een grenen lekdorpel en een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag. De openingen zijn ingevuld met een grenen raamkozijn, waarin een vast tweeruits bovenraam en een schuivend vierruits onderraam zijn opgenomen. De ramen zijn in grenen uitgevoerd en beschikken over een brede, geprofileerde middelstijl. De kozijnen op de begane grond zijn uitgevoerd met grenen luiken met smeedijzeren gehengen. In de gevel zijn smeedijzeren

ankers en een aansluiting op een niet meer bestaand bovengronds elektriciteitsnet opgenomen.



Zuidwestgevel.

De noordwestgevel wordt recht onder het dak beëindigd; op dit moment is er geen goot aanwezig. Tussen de zuidwestgevel en de brandmuur telt de gevel drie gevelopeningen op kelderniveau. De openingen zijn rechthoekig van vorm en beschikken over een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag. In de openingen is een grenen raamkozijn aanwezig, dat voorzien is van traliewerk en zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van een luik. Boven het linker kelderraam is een hardstenen gedenksteen in het muurwerk opgenomen.

De hoofdentree tot de boerderij wordt gevormd door de deur naast de brandmuur. Hier is een rechthoekige gevelopening met een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag aanwezig, die is ingevuld met een grenen deurkozijn met een hardstenen onderdorpel en een grenen kalf. De deur is niet meer aanwezig; het bovenlicht heeft een roedeverdeling van twee horizontale en twee verticale roeden. De twee gevelopeningen met ramen links van de deur zijn gelijk aan die in de zuidwestgevel. Eronder zijn ventilatieroosters in het gevelvlak opgenomen. Schuin boven de ramen, op het niveau van de zolder, is een grenen raamkozijn met een achtruits grenen kantelraam aanwezig. Bij het melklokaal in de stal is een T-vormige gevelopening onder een rechte, halfsteens hoge rollaag in de gevel opgenomen. De opening is ingevuld met een grenen pui, met een grenen deur en twee grenen uitzetramen. Onder de ramen zijn keramische raamdorpelstenen aangebracht. Onder het rechter raam is een ventilatieopening aanwezig. Linksboven de pui is de gevel iets hoger en is een gevelopening met een grenen deurkozijn en een dubbele deur aanwezig. In het stalgedeelte zijn ter hoogte van de balklaag van de zoldervloer op regelmatige afstanden ventilatieopeningen in de gevel opgenomen. De stal kent vijf gevelopeningen. In het midden is er een gevelopening onder een steens hoge rollaag, waarin een grenen deurkozijn is opgenomen, waarvan de deuren ontbreken. Links en rechts van de deur is er een rechthoekige gevelopening onder een steens rollaag aanwezig. De opening is ingevuld met een grenen raamkozijn met middenstijl. In het linkerdeel zijn drie vaste ruiten tussen twee horizontale roeden aanwezig, in het rechter deel een grenen valraam met een drieruitsverdeling. Geheel links zijn er twee rechthoekige gevelopeningen aanwezig, die zijn ingevuld met een betonnen kozijn met twee

tussenstijlen en drie ruiten. Aan de onderzijde van het kozijn is ventilatiesleuf aanwezig. Op zolderniveau is er nog een grenen raamkozijn met een achtruits grenen kantelraam aanwezig. Het meest linker gedeelte van de gevel is opgetrokken in metselwerk van in stand verband gemetselde roodbruine stenen. Op de overgang van de twee verschillende metselwerken is een betonnen strook aangebracht. In de gevel zijn smeedijzeren ankers opgenomen; ter plaatse van de aanhechting op de achtergevel is ook een groot stalen anker aanwezig.



Noordwestgevel: overzicht en ter hoogte van de kelder.



Noordwestgevel: ter hoogte van de voordeur en het zuidwestelijke deel van de stal.



Noordwestgevel: ter hoogte van het noordoostelijke deel van de stal.

De noordoostgevel is in metselwerk van in staand verband gemetselde roodbruine stenen opgetrokken en wordt bij de zijdakvlakken schuin onder een steens rollaag en recht onder het wolfeind beëindigd. Op het niveau van de begane grond zijn er drie rechthoekige gevelopeningen met een betonnen latei, een betonnen dorpel en een grenen opgeklampte deur aanwezig. De middelste deur is als een boerderijdeur uitgevoerd. Op maaiveldniveau zijn er ter hoogte van de gruppoten sparingen in het gevelvlak opgenomen. Op het niveau van de zolder is er in het midden een rechthoekige gevelopening onder een steens hoge rollaag aanwezig, die is ingevuld met een grenen kozijn met kalf, waarin een dubbele grenen deur en een vast grenen bovenlicht met vierruitsverdeling opgenomen zijn. Ook zijn er twee ronde gevelopeningen met een gietijzeren stalraam aanwezig. In de gevel zijn smeedijzeren en stalen ankers opgenomen.

De zuidoostgevel heeft ter hoogte van de stal eenzelfde opzet als de noordwestgevel, met uitzondering dat er ter plaatse van de pui nog een opening met een grenen raamkozijn is en dat zich hier op de zolder geen Vlaamse gevel met een dubbele deur bevindt. Het deel dat aan het woongedeelte grenst heeft geheel links een hoog geplaatste gevelopening met een grenen lekdorpel en een anderhalf steens hoge, segmentboogvormige rollaag. De gevelopening is ingevuld met een grenen raamkozijn met een grenen bovenraam met tweeruitsverdeling en een grenen onderraam met vierruitsverdeling. Beide ramen hebben een brede, geprofileerde middenstijl. Het kozijn is voorzien van grenen luiken op smeedijzeren gehengen. Het deel ter plaatse van de keuken en de badkamer is in een lichte steen opgetrokken. De gevel bestaat hier uit een geïsoleerde spouwmuur met een binnenblad van kalkzandsteen en een buitenblad van in kleזורverband gemetselde lichte en donkere gele stenen. In dit gevelvlak is links, boven een gemetseld bordes, een rechthoekige gevelopening onder een rechte, anderhalf steens hoge rollaag aanwezig. De gevelopening is ingevuld met een grenen deurkozijn, een hardhouten deur en een vast grenen bovenraam. Daarnaast is een rechthoekige gevelopening aanwezig met een grenen lekdorpel, een anderhalf steens hoge rollaag en een grenen raamkozijn met een draairaam, een kiepraam en luiken. Bij de badkamer zijn twee kleine gevelopeningen met een grenen raamkozijn en een draairaam aanwezig.

De dakvlakken vanaf de zuidwestgevel tot aan het midden van de stal zijn gedekt met riet; het overige deel met gesmoorde Oude Hollandse pannen. Boven de overloop is in het zuidoostelijke dakvlak een dakraampje aanwezig. Ter hoogte van de brandmuur staat een gemetselde schoorsteen.



Noordoostgevel.



Zuidoostgevel, ter hoogte van de stal.



Zuidoostgevel, ter hoogte van het woongedeelte.

Interieur

De begane grondvloer van het woongedeelte bestaat, met uitzondering van het deel boven de kelder, uit een grenen balklaag, waarop grenen delen zijn aangebracht. De vloer boven de kelder bestaat uit grenen liggers waartussen gemetselde troggewelven zijn aangebracht. De keldervloer is steenachtig. De verdiepingvloer bestaat uit een grenen balklaag waarop grenen delen zijn aangebracht. De dragende wanden zijn opgetrokken in kalkzandsteen en metselwerk. Sommige van de niet-dragende wanden zijn uitgevoerd in hout.

De entree in de noordwestgevel geeft uit op de dwarsgang, die toegang geeft tot de kelder, de opkamer en de keuken. In de gang is ook de meterkast aanwezig. Het woonvertrek in de zuidoostelijke hoek van de plattegrond is via de opkamer en de keuken toegankelijk en beschikt over een schouw. Zowel de opkamer als het andere woonvertrek beschikken over een vaste kast. Via het gangetje tussen de twee ruimten is middels een trap de eerste verdieping te bereiken. Hier zijn een overloop en twee aan de zuidwestgevel grenzende

kamers aanwezig. Ook is er een toegang tot de ongedeelde zolder boven de stal. Verder grenzen er aan de keuken nog twee vertrekken en geeft een gang toegang tot de badkamer en de stal. De stal is, afgezien van het melklokaal in de noordwestelijke hoek van de plattegrond, ongedeeld. Deze heeft een steenachtige vloer, waarbij de voergang bestraat is. De twee buitenste beuken zijn voorzien van grupgoten. De balklaag boven de stal wordt gedragen door de zijgevels en twee onderslagbalken, die ondersteund worden door standvinken. De standvinken bevinden zich aan weerszijden van de middelste beuk en staan op poeren van (meestal) gepleisterd metselwerk en bestaan uit grenen, in twee richtingen geschoorde kolommen. De standvinken zijn onderling verbonden door een trekbal. Tussen de standvinken staan kleinere grenen kolommen, die aan de zijkant van de onderslagbalken bevestigd zijn en waaraan een grenen balustrade is aangebracht. Op een aantal plaatsen staan er geschoorde kolommen tegen de binnenzijde van de langsgevels. In het verlengde van de grote deuren in de zijgevels staan grenen schotten, die deuren met de middelste beuk verbinden. Nabij de schotten staat een grenen trap. Nabij de noordoostgevel staat er in de middelste beuk een voersilo, die tot op de zolder reikt.

De zolder is middels een wand, die uit grenen balken en planken bestaat in twee delen gescheiden.

De dakvlakken worden gedragen door een grenen kapconstructie. De constructie bestaat uit een reeks van gestapelde spanten, waarop gordingen en flieringen zijn aangebracht. De spanten bestaan uit geschoorde spantbenen met blokkeels onder een dekbalk, waarboven spantbenen met een trekbal staan. De gordingen en flieringen zijn middels schoren extra ondersteund. Alle dakvlakken bestaan uit een grenen rasterwerk waarop riet is aangebracht. Op het gedeelte tussen de grote staldeuren en de noordoostgevel bevindt zich een dekking van gesmoorde Oude Hollandse pannen op een dunne onderlaag van riet.



De gang bij de voordeur.



De kelder.



De keuken.



Zuidoostelijk woonvertrek.



Gang tussen de woonvertrekken, de trap naar de overloop en het zuidwestelijke woonvertrek.



De slaapkamers en de badkamer.



De overloop en de kamers op de verdieping.



De stal, nabij de noordoostgevel.



De stal, nabij het woongedeelte.



Het melklokaal.



De zolder, gezien vanaf de overloop.



Kapconstructie.



Karnhuis

Het losstaande karnhuis bevindt zich aan de zuidoostzijde van de boerderij, ter hoogte van de keuken. Het gebouwtje bestaat uit het achthoekige oorspronkelijke karnhuis en een latere rechthoekige aanbouw. Het geheel gaat deels schuil onder sterke begroeiing. De funderingswijze is niet bekend. De draagconstructie van de gevels van het feitelijke karnhuis wordt gevormd door op een gemetselde plint geplaatste, geschoorde grenen kolommen. De gevels zijn voorzien van gepotdekselde grenen delen. Bij de dakvoet liggen twee grenen balken, die op de gevels en op een onderslagbalk zijn opgelegd. De met riet bedekte

dakvlakken worden gedragen door grenen kepers en sporen. Het interieur is toegankelijk via een opgeklampte deur in de zuidwestgevel.

Het tegen het karnhuis gebouwde schuurtje heeft een geheel grenen constructie, gevels van gepotdekselde grenen delen en een lessenaarsdak met stalen golfplaten. In de zuidwestgevel is een dubbele opgeklampte deur opgenomen.



Het exterieur.



Aanbouw.



Interieur.



Kapconstructie.



Schuur.

Hooiberg

De hooiberg is omstreeks 1960 vernieuwd, maar vormt een beeldbepalend element op het centrale erf. De constructie is relatief modern, met betonnen roeden. De constructie van de

kap is uitgevoerd in grenen en er is een dakbedekking van stalen golfplaten. Het beweegwerk is uitgevoerd in staal. Op enig moment zijn drie van de zijden onder afdekking ook dichtgezet met houten rachelwerk en staalplaat.



Hooiberg

Redengevende beschrijving

Rijksmonumentenomschrijving: "Geertruida-hoeve" Boerderij, links onderkelderd en gedateerd in een steen 1849. Rieten wolfsdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Karnhuis. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

3. Nieuwe functie

Het ontwerp voor de herbestemming van de boerderij, het karnhuisje en de hooiberg is gebaseerd op het bouwhistorisch onderzoek en de transformatievisie die voor de boerderij is opgesteld. De centrale thematiek voor de herbestemming van het boerderijcomplex is "wonen op het erf". Het erf is altijd een op zich zelf staande plek geweest, waar een selecte groep (familie, personeel) woonde en werkte en waar men min of meer zelfvoorzienend was. Dit principe is als leidend gekozen voor de herbestemming, waar in de toekomst opnieuw een selecte groep mensen een terrein zullen bewonen dat toch wel iets afgezonderd ligt. Dit vergt een sterke sociale cohesie, met een aantal collectieve voorzieningen om de onderlinge samenhang te versterken; tegelijkertijd is het uitgangspunt ook dat het erf bezoekers van buitenaf ook verwelkomt en iets kan bieden.

Het uitgangspunt is dat de boerderij wordt herbestemd tot grondgebonden woningen, met daar omheen 12 nieuwbouwwoningen. Het erf vormt het centrale hart van de nieuwe leefgemeenschap; hieraan zijn de voorzijden van de wooneenheden gelegen, zodat het erf de plek wordt om elkaar te ontmoeten. De ruimte hier is gemeenschappelijk en verdraagt geen private terreinen. Om collectiviteit te stimuleren is het van belang dat gemeenschappelijke ruimte de grootste kwaliteit heeft. Verblijven en spelen op het erf; de hooiberg krijgt hierbinnen een functie als overkapte collectieve buitenruimte op het centrale plein, waar de bewoners van het erf elkaar en anderen kunnen treffen. Daarnaast is er privé-ruimte met voldoende privacy aan de achterzijde van de woningen; daar is ook ruimte voor iets meer ingrepen in de gevel van de historische boerderij om daglicht binnen te brengen. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de voorzijde van het erf, zodat er zo min mogelijk bewegingen van gemotoriseerd verkeer over het erf gaan. De privétuinen en het parkeren worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door het reconstrueren van de

historische groenstructuren langs de watergangen, de moestuin en de boomgaard. Deze laatste vormen een collectief beheerd, maar openbaar toegankelijk park en grenzen aan de karnschuur, die een functie krijgen als tentoonstellingsruimte waar de bijzondere geschiedenis van deze locatie zal worden gememoreerd.



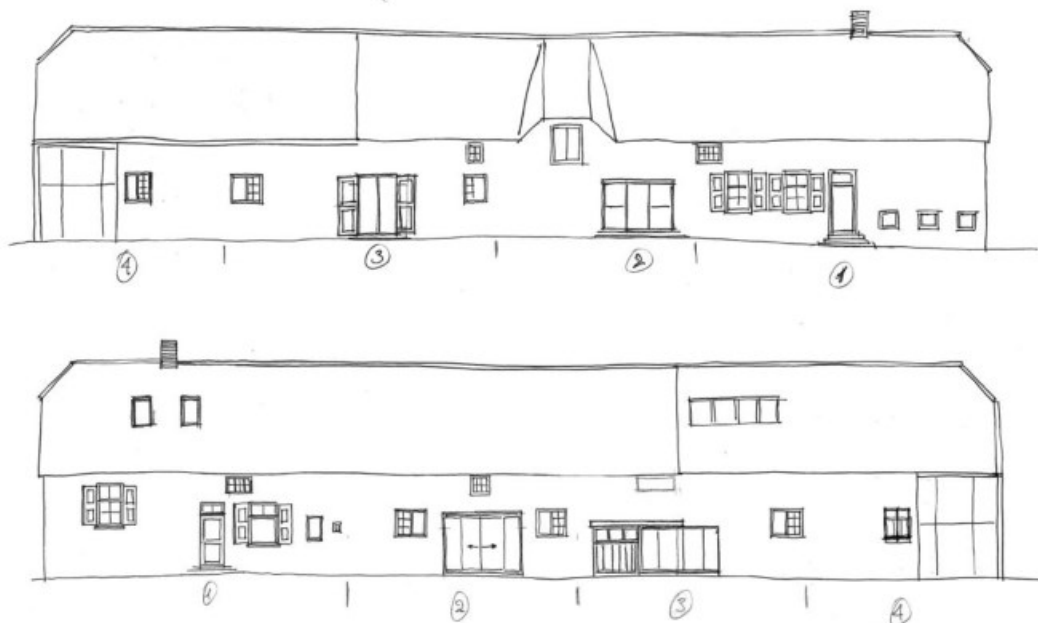
Erfinrichting

Bij de historische boerderij zal er ten behoeve van de nieuwe functie allereerst sprake zijn van de noodzaak om isolatie aan te brengen. Daartoe worden de daken van de boerderij en het schuurtje geïsoleerd. Deze aanpassing maakt gelet op de noodzaak om dit meteen al door te voeren ook deel uit van de opgave voor de casco-restauratie. Het karnhuisje wordt gelet op de functie en hoge cultuurhistorische waarde zo authentiek mogelijk gelaten en wordt daarom niet van isolatie voorzien. Ter plaatse van de stal en het woonhuis worden speciale geïsoleerde rietplaten toegepast; ter plaatse van het achterste deel van de stal met de pannenbedekking worden renovatie-dakplaatetelementen met ingelijmde tengel toegepast.

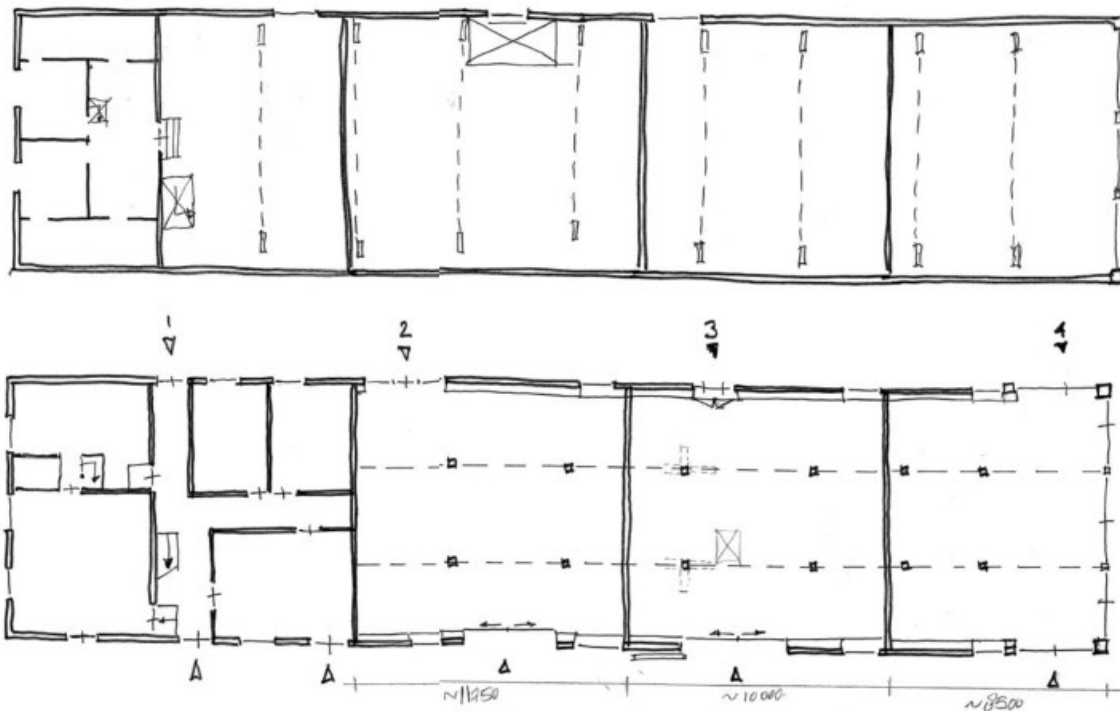
Daarnaast zullen ook de gevels moeten worden geïsoleerd. In het woonhuisgedeelte zal dit gebeuren door toepassing van geïsoleerde voorzetwanden, waarbij nadrukkelijk aandacht zal moeten worden gegeven aan de bouwfysische effecten van deze ingreep; e.e.a. zal in het plan voor herbestemming nader worden uitgewerkt. Bij de gevels van de stal zal zoals in het voorgaande reeds beschreven een dragend kalkzandsteen binnenspouwblad op de nieuwe betonvloer / fundering worden opgetrokken, waaraan de resterende delen en nieuw op te trekken delen van de bestaande gevels kunnen worden gekoppeld. De spouw kan worden geïsoleerd. De koppen van de balklaag van de zoldervloer worden in het kalkzandsteen binnenblad opgelegd, zodat er bouwfysisch geen risico is op aantasting. Uiteraard worden de balken wel opnieuw gekoppeld aan de gevelankers.

Aan de isolatie van de gevelopeningen zal bij de geheel te vervangen ramen gestalte worden gegeven door het raamhout qua dikte iets te verzwaren en hierin meerbladig HR-isolatieglas (zogenaamd Monumentenglas) op te nemen. Het glaspakket is relatief dun (5-6-4, totaal 15 mm), wordt uitgevoerd met een zwarte spacer en heeft een reflectiewaarde en helderheid die niet wezenlijk verschilt van die van enkel glas. De te herstellen ramen worden voorzien van hoogwaardig isolerend enkel glas, bijv. van Van Ruysdael. Bij de schuiframen in het woonhuisdeel worden de te vernieuwen schuiframen en vaste raamdelen eveneens iets verzwared om meerbladig glas te kunnen toepassen; daartoe wordt het kozijnhout van binnenuit iets opgedikt met een aftimmerlat. Alle (door de aanpassingen veel zwaardere) schuiframen krijgen een veerbalanssysteem met houtje-touwtje ophanging om ondanks hun extra gewicht goed te kunnen blijven functioneren. De ramen worden daarnaast voorzien van goede en onzichtbare kierdichting in de vorm van VR-rubberstrips en -borstelprofielen. De entreedeeuren worden eveneens voorzien van rubber kierdichtingsprofielen rondom. De luiken in de gevels van de stal worden gehandhaafd, maar in open positie vastgezet, zodat hierachter t.z.t. een nieuwe, geïsoleerde pui kan worden geplaatst. De nadere uitwerking daarvan vindt plaats in het herbestemmingsplan. De openstaande luiken worden aan de bovenzijde van een kleine loodafdekking voorzien om ze te beschermen tegen schade door vocht op het horizontale, kopse hout. Alle daarbij ook geheel nieuw, naar nieuw ontwerp toe te voegen kozijnen, ramen en deuren krijgen een moderne kierdichting en zwaarder isolatieglas, maar eveneens met een lage reflectiewaarde.

Voor het nieuwe gebruik is daarnaast daglichttoetreding van groot belang. Daartoe zullen nieuwe gevel- en dakopeningen moeten worden gemaakt. De nieuwe openingen zullen in het herbestemmingsontwerp nader worden uitgewerkt. Voor wat betreft de gevelopeningen wordt in de zuidoostgevel van de stal rekening gehouden met enkele grotere doorbraken in de gevel. Vooralsnog wordt echter uitgegaan van het geheel restaureren van de gevels en worden dakopeningen nog niet in het plan meegenomen; t.z.t. zullen de voorstellen voor de benodigde aanpassingen in het plan voor de herbestemming worden meegenomen.



Voorlopig, indicatief schetsontwerp voor de geveelaanpassingen



Voorlopig, indicatief schetsontwerp voor de verdeling in 4 woningen

4. Financieel

4.1 Investerings, casco

Er is een bouwkundige opname van de staat van de objecten gedaan. Voor de cascorestauratie is vervolgens een begroting gemaakt. De restauratie is begroot op ca. K inclusief staartkosten, maar exclusief BTW.

Er is geen aanvraag gedaan in het kader van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) voor subsidie op de onderhoudskosten. Voor de casco restauratiewerkzaamheden, zoals onder andere het funderingsherstel, wordt nu subsidie aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland.

4.2 Investerings herbestemming

Uitgangspunt is dat de investering ten behoeve van de restauratie en herbestemming kostendekkend is. De risico's van de investering worden gedragen worden door de eigenaar en ontwikkelaar van het erfgoed. Het gebouw wordt door de ontwikkelaar in een eerste fase casco gerestaureerd, direct gevolgd door een verbouwing ten behoeve van de herbestemming, de omliggende nieuwbouw, de restauratie en herbestemming van het karnschuurtje en de hooiberg, alsmede de erfaanleg, gevolgd door de verkoop van de woningen. Het karnhuisje en de hooiberg worden als collectief bezit in de VvE voor het gehele erf ingebracht. Eventuele kosten voor toekomstig onderhoud etc. zijn voor rekening van de kopers. Alle werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en met goedkeuring van het bevoegd gezag.

5. Financiering

Voor de financiering gaan wij uit van casco herstelkosten conform de raming van om en nabij

█ (excl. BTW) en vragen wij een subsidie van de provincie van ongeveer █ (29%). Er is geen subsidie aangevraagd voor het reguliere onderhoud in het kader van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). Hiermee is de resterende investering die afgedekt moet worden circa █. Dit wordt gefinancierd uit eigen vermogen van de ontwikkelaar Plegt-Vos West. Plegt-Vos financiert eveneens de herbestemming, terreinaanleg en nieuwbouw uit eigen vermogen.

6. Planning en uitvoering

De restauratie en herbestemming van de boerderij, karnschuur en hooiberg zullen worden uitgevoerd door Den Hoed Aannemers uit Bergambacht. Dit is een zeer ervaren restauratiebedrijf dat is aangesloten bij de Stichting Vakgroep Restauratie. De cascowerkzaamheden zullen worden gestart nadat subsidie is verkregen. De werkzaamheden zullen mede begeleid worden door de ervaren restauratieadviseurs (van bureau Polderman). De uitvoering zal plaatsvinden met leerlingen, zoals beschreven in het bestek.

Voor het werk zal de aannemer conform bestek een CAR-verzekering afsluiten; omdat er thans nog geen duidelijkheid is over de periode van uitvoering is hiervoor nog geen offerte aangevraagd en ontbreekt bijlage 9 bij de subsidieaanvraag bij de provincie. Momenteel is de boerderij niet te verzekeren tegen brandschade vanwege de staat waarin deze verkeert. Tijdens de restauratie- en herbestemmingswerkzaamheden zijn de boerderij, het karnhuis en de hooiberg via de CAR-verzekering van de aannemer verzekerd. Na de bouw zullen het karnhuis en de hooiberg via een Vereniging van Eigenaren worden verzekerd tegen brand. De woningen in de boerderij zullen worden verzekerd door de kopers. Zodoende ontbreekt bijlage 8 bij de subsidieaanvraag bij de provincie.

7. Communicatie

Om over de ontwikkelingen rondom de restauratie van de watertoren te communiceren zal een website of Facebookpagina worden gemaakt. Via dit platform worden op regelmatige basis updates gegeven over de voortgang en ontwikkelingen, inclusief fotoreportages. Daarnaast is het voornemen de bouw – als dat op dat moment mogelijk is - op enkele momenten te openen voor het publiek, bijvoorbeeld op Open Monumentendag en op de Dag van de Bouw. Dit wordt als belangrijk gezien voor het genereren van draagvlak voor behoud van erfgoed als voor het vinden van kopers en publiciteit. In deze uitingen worden subsidieverstrekkingen en fondsen uiteraard genoemd.