

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 01-09-2022 09:16

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: BW-voorstel GTH met bijlagen

Goedemorgen allen,

In de afgelopen dagen heb ik met wat collega's het B&W-voorstel aangepast naar scenario 'handhaven'. Ik stuur jullie hierbij het complete BW-voorstel (geheim) met bijlagen:

Bijlage 1 A22.001728 Memo monumentale waarde Geertruidahoeve (**GEHEIM**)

Bijlage 2 Z22.000451 Informatienota aan de raad (**GEHEIM**)

Bijlage 3 A22.001361 Bijlage scenario's Geertruidahoeve (**GEHEIM**)

Bijlage 4 A22.001602 (**GEHEIM**)

Bijlage 5 A22.001603 (**GEHEIM**)

Bijlage 6 A22.001604 Bijlage referenties scenario 8 (**GEHEIM**)

Bijlage Raadsbesluit R22.000062 – bekrachtiging

Hebben jullie hier opmerkingen op?

Ik wil het voorstel morgen naar Frans sturen ter beoordeling.

Kunnen jullie uiterlijk dinsdagmorgen 6/9 mij de reacties doorgeven?

[redacted] [redacted] In het B&W-voorstel en de infonota heb ik in groen gemarkeerd dat het risicoprofiel moet worden aangepast. Is deze tekst correct zo?

Bij voorbaat dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager

T 0180-639906

E  | 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



Memo

A22.001728

onderwerp Monumentale waarde Geertruidahoeve	datum 31/08/2022	kenmerk A22.001728
ter attentie van College van B&W	kopie aan	bijlage
afzender 	telefoon 0180-639915	e-mail 

clusterRuimtelijk Beleid - Planologie,
stedenbouw en Landschap**Inleiding**

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

Geschiedenis van de Geertruidahoeve

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

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

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

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

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

Cultuurhistorische waarden

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

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

Samenvatting van waarden en belang

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

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

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

Kansen

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

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

Bijlage: Bouwhistorie Geertruidahoeve (A22.001730)

Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Bouwhistorische verkenning



Colofon

Bouwhistorisch onderzoek:

Object: Boerderij "Geertruidahoeve"
Adres: 1^e Tochtweg 25
2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel
Monumentstatus: Rijksmonument, nr. 30439
Kadastraal: Nieuwerkerk aan den IJssel; sectie D, kadastraal nummer 2426

Opdrachtgever:

Naam: Plegt-Vos West
Contactpersoon: [redacted]
Adres: Winthontlaan 6e
3526 KV Utrecht
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]

Adviseur:

Naam: Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies
Contactpersoon: [redacted]
Adres: Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam
Telefoon: 010-4363250
E-mail: [redacted]

Auteurs

Bouwhistoricus: [redacted]
Redactie: [redacted]

Status: Definitief
Datum: 19 januari 2021

Inleiding

De als rijksmonument beschermde boerderij de Geertruidahoeve aan de 1^e Tochtweg staat leeg en is in afwachting van herbestemming. Als onderdeel van de planvorming is Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies gevraagd een bouwhistorisch onderzoek naar de boerderij en het karnhuis te doen. Het onderzoek kan als onderlegger dienen voor het opstellen van een ontwerp, alsmede voor de beoordeling van de plannen door het bevoegd gezag.

Onderhavige rapportage geeft de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek naar de gebouwen weer. Het betreft een bouwhistorische verkenning als bedoeld in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze rapportage bevat daartoe de volgende onderdelen:

- Achtergrond en omgeving;
- Beschrijving van de bestaande situatie;
- Beschrijving van de bouwhistorische sporen;
- Conclusie bouwgeschiedenis;
- Globale waardenstelling en aanbevelingen;
- Bronnen en verantwoording illustraties;
- Bijlagen:
 1. Redengevende beschrijving;
 2. Grafische weergave van de globale waardenstelling.

De inspectie is beperkt gebleven tot de thans zichtbare en toegankelijke delen van het pand. De kelder was door de plaatsing van stempels niet toegankelijk. Tevens liet de staat van het pand het niet toe de zolder van de stal te betreden.

Rotterdam, 19 januari 2021

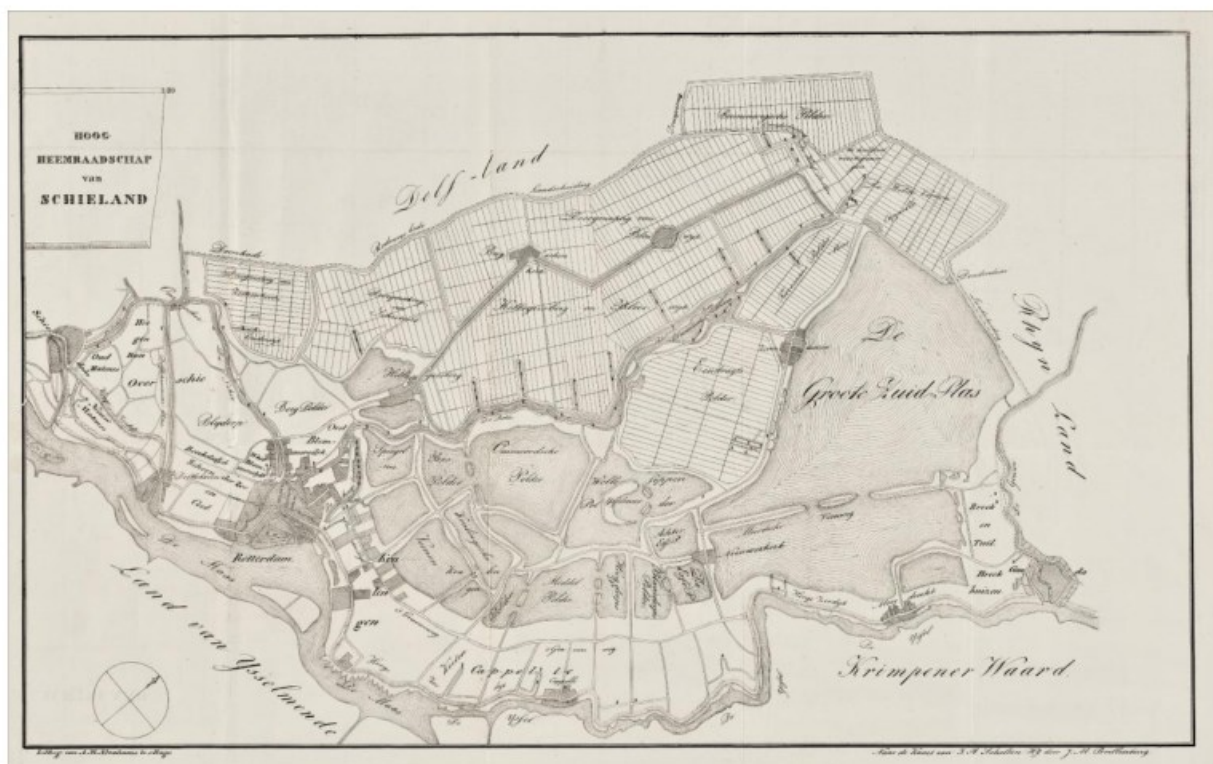
Achtergrond en omgeving

De Geertruidahoeve ligt in de Zuidplaspolder, in de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, tussen Rotterdam en Gouda.

Nieuwerkerk aan den IJssel

De eerste bewoners van het moerassige gebied rond Nieuwerkerk aan den IJssel waren boeren, die zich voornamelijk op de hogere en drogere klei- en zandruggen langs de rivieren hadden gevestigd. De lager gelegen veengronden werden, als de waterstand dat toestond, gebruikt als landbouwgrond. Door de clustering van boerderijen en andere gebouwen op de hoger gelegen ruggen ontstond lintbebouwing, die op een aantal plaatsen gehuchten en dorpen vormden. De geschiedenis van het dorp Nieuwerkerk aan den IJssel gaat terug tot circa het midden van de 13^e eeuw. Het dorp lag gunstig nabij de 's-Gravenweg, de belangrijkste weg tussen Rotterdam en Gouda, waar ter hoogte van het dorp ook een tolhuis stond. Mede door inpoldering van het omliggende gebied en de goede bereikbaarheid kon het dorp verder groeien. Vanaf de 15^e eeuw ontstonden er steenfabrieken, die tot in de 20^e eeuw rivierslib gebruikten voor de productie van de kenmerkende gele IJsselstenen.

Een andere inkomstenbron vormde de veenwinning; de tot turf gedroogde veen kon lucratief worden verkocht en gebruikt worden als brandstof voor de ovens van de steenfabrieken. In het begin werd alleen het veen aan de oppervlakte gewonnen, maar later werd zelfs nog tot onder het grondwaterpeil ontgonnen. De welvaart die de ontginning bracht bleek echter van korte duur; eenmaal ontgonnen gebieden veranderden in grote waterplassen, die niet meer als landbouw- of als bouwgrond konden worden gebruikt. Vanaf de 17^e eeuw werd daarom ingezet op de herwinning van de grond door het aanleggen van nieuwe polders, waardoor het land gekenmerkt werd door onder andere uitwateringskanalen en poldermolens, later gemalen.



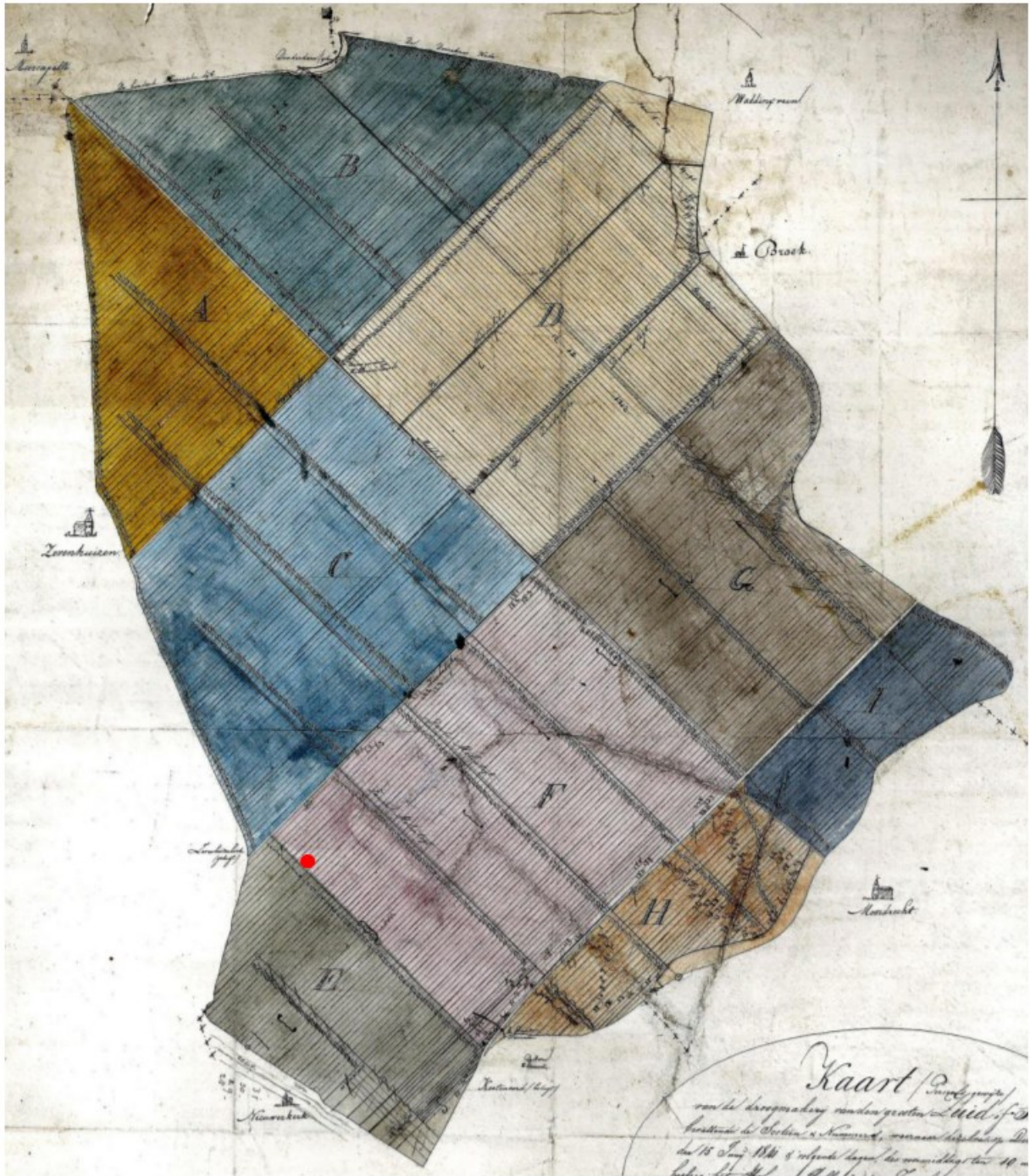
Kaart van het gebied behorend tot het Hoogheemraadschap van Schieland uit omstreeks 1830, met rechts de 4200 hectare tellende Zuidplas. (archief Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard)

In de 19^e eeuw sloten de meeste steenfabrieken hun deuren, waarna het gebied nog kort een glasfabriek heeft gehuisvest. Met de aansluiting op de in 1855 geopende spoorlijn tussen Rotterdam en Utrecht, waarin het dorp een eigen station kreeg, kwam Nieuwerkerk aan den IJssel in trek bij forenzen uit de steden. Voornamelijk in de tweede helft van de 20^e eeuw werden er nieuwe wijken aangelegd en steeg het inwoneraantal sterk. Thans telt Nieuwerkerk aan den IJssel bijna 22.000 inwoners en maakt het deel uit van de gemeente Zuidplas, waartoe ook Moordrecht, Zevenhuizen en Moerkapelle behoren.

Het ontstaan van de Zuidplaspolder

Van de door de veenwinning ontstane plassen was de Zuidplas, gelegen tussen Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen, bij uitstek de grootste en diepste in Zuid-Holland. Mede om deze reden duurde het tot 1825, toen de plas inmiddels als een serieus gevaar voor de waterhuishouding voor het gebied werd ingeschat, voordat koning Willem I besloot over te gaan tot de droogmaking. Waterbouwkundige [REDACTED] onder andere bekend van zijn plan voor de droogmaking van de Haarlemmermeerpolder, stelde het ontwerp op voor de zogenaamde Zuidplaspolder. In 1828 werd gestart met het opwerpen van dijken en het graven van een ringvaart om de plas. Tevens werden er in totaal 30 molens en twee stoomgemalen gebouwd om het water naar de Hollandsche IJssel af te voeren. Het gebied binnen de ringvaart werd ingedeeld met een raster van uitwateringskanalen, die tochten werden genoemd. De oriëntatie van het raster werd afgeleid van een kaarsrechte lijn, die tussen de kerktorens van Moerkapelle in het noordwesten en Moordrecht in het zuidoosten werd geprojecteerd. Voor de ontsluiting van het gebied werd er op de lijn de Middelweg aangelegd, met twee haaks daarop georiënteerde dwarswegen. Tevens werd er een strook land gereserveerd waarop in de toekomst de spoorlijn Rotterdam-Gouda kon worden aangelegd. Het drooggevalen land tussen de tochten en wegen werd opgedeeld in secties, die vervolgens in percelen verkaveld werden. In de jaren 1841-1842 werden de percelen geveild, waarbij vrijwel alle grond een agrarische bestemming kreeg.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke opzet van de Zuidplaspolder, met de wegen, tochten en verkaveling, nog steeds goed herkenbaar. Inmiddels wordt de polder wel door de snelwegen A12 en A20, diverse N-wegen en de spoorlijnen Rotterdam-Gouda en Den Haag-Gouda doorkruist. De kavels hebben voor een groot deel nog hun oorspronkelijke grootte en gebruik, al zijn delen van de polder inmiddels gebruikt voor kassenbouw, stedelijke uitbreidingen en industrie.



Een kaart van de Zuidplaspolder uit 1842, die duidelijk de structuur van wegen, tochten en percelen laat zien. De rode stip geeft de huidige locatie van de Geertruidahoeve aan. (collectie opdrachtgever)

De Geertruidahoeve

Een deel van de percelen in de nieuwe Zuidplaspolder werd omstreeks 1842 verkocht aan P. Keyzer uit Zevenhuizen. Elf percelen verkocht hij op 29 juni 1849 door aan uit Rotterdam¹. Op zijn grond liet hij al vrij snel een boerderij bouwen, waarvoor de eerste symbolische steen door zijn zoon op 11 november van dat

¹ Archief Hoogheemraadschap en Krimpenerwaard, toegangsnr. 130, inventarisnr. 449; "Opgaaf van de namen der Eigenaren in de Zuidplaspolder en de grootte van dezelve landen opgemaakt bij Heeren Dijkgraaf en Hoogheemraden van Schieland" uit 1848 (met latere notities).

jaar werd gelegd. De boerderij is zeer waarschijnlijk vernoemd naar de in april van dat jaar gestorven vrouw van J

Er zijn weinig gegevens over de boerderij bewaard gebleven. Kaartmateriaal uit de 19^e eeuw geeft aan dat de boerderij aan het meest zuidelijke uitwateringskanaal de "Eerste Tugt" lag, samen met nog twee andere boerderijen, waaronder "Zuideroord". Hoewel het grondgebied bij Nieuwerkerk aan den IJssel (op de kaarten nog als Nieuwerkerk op den IJssel geschreven) hoorde, lag de boerderij dichterbij het dorpje Zevenhuizerhoek, in de gemeente Zevenhuizen. De kaarten laten zien dat het erf waarop de boerderij stond rechthoekig van vorm was en ingericht was met twee losstaande gebouwen, vermoedelijk het woonhuis met stal en een losstaande gebouw, vermoedelijk een stal en/of een schuur. Tussen de gebouwen en de tocht lag een tuin of boomgaard. Op de kaarten heet de boerderij "Geertruida's hoeve", wat vermoedelijk aan het einde van de 19^e eeuw verbasterd is naar Geertruidahoeve.



Een verzamelpian van een kadastrale kaart, vermoedelijk uit het midden van de 19^e eeuw. Bij de pijl de Geertruidahoeve. (collectie RCE)



Kaart uit omstreeks 1880. De boerderij Geertruida's hoeve ligt aan de Eerste Tugt, vlakbij Zevenhuizerhoek. (via www.topotijdreis.nl)

Een krantenartikel uit 1883, enkele jaren na het overlijden van [REDACTED] J meldt dat de boerderij en alle andere gronden en rechten geveild worden. De advertentie geeft helaas geen gedetailleerde beschrijving van de boerderij, behalve dat er bij de boerderij ook wei- of hooilanden hoorden, ter grootte van totaal 50 hectaren, 14 aren en 70 centiareen. De gronden lagen volgens de beschrijving naast en achter de boerderij. Het feit dat de gronden wei- of hooilanden genoemd worden suggereert dat de boerderij ingericht was voor het houden van (melk)vee. De boerderij werd verkocht voor 16.500 gulden.

Het is bekend dat de boerderij lang bewoond is geweest door de familie Reijm, wellicht al sinds de verkoop van de boerderij in 1883. Uit de periode dat zij hier woonachtig waren zijn er diverse foto's bewaard gebleven, die een beeld van de boerderij in de 20^e eeuw geven.

De eerste reeks foto's zijn vermoedelijk rond het midden van de 20^e eeuw gemaakt en bestaan uit een luchtfoto en diverse foto's van op en om de boerderij. De foto's laten zien dat de Geertruidahoeve een typische Zuid-Hollandse zuivelboerderij was, zoals deze veel in onder andere Delfland en het Groene Hart aanwezig waren. Typisch voor deze boerderijen was dat het wonen, werken en de stalling van het vee onder één dak plaatsvonden en dat het voorhuis middels een brandmuur van het achterhuis gescheiden was. Door deze opzet worden deze boerderijen ook wel geschaard onder de zogenaamde hallenhuisgroep.

Uitgaande van de foto's bevonden de hoofdwoonruimten zich hoofdzakelijk tussen de voorgevel en een dwarsgang, met deuren in beide zijgevels. Gezien de fraaie gordijnen op de familiefoto uit 1899 waren ook de kamers voorbij de dwarsgang nog voor bewoning in gebruik. In de zuidwestelijke hoek van het woongedeelte was een halfverdiepte kelder, voor het koelhouden van bederfelijke waren als melk. Hoewel bij oudere boerderijen de kelder en de bovenliggende opkamer in een bouwvolume buiten het hoofdvolume van de boerderij waren ondergebracht, de zogenaamde krukhuisboerderijen, is de Geertruidahoeve van een moderner type, waarin de kelder in de

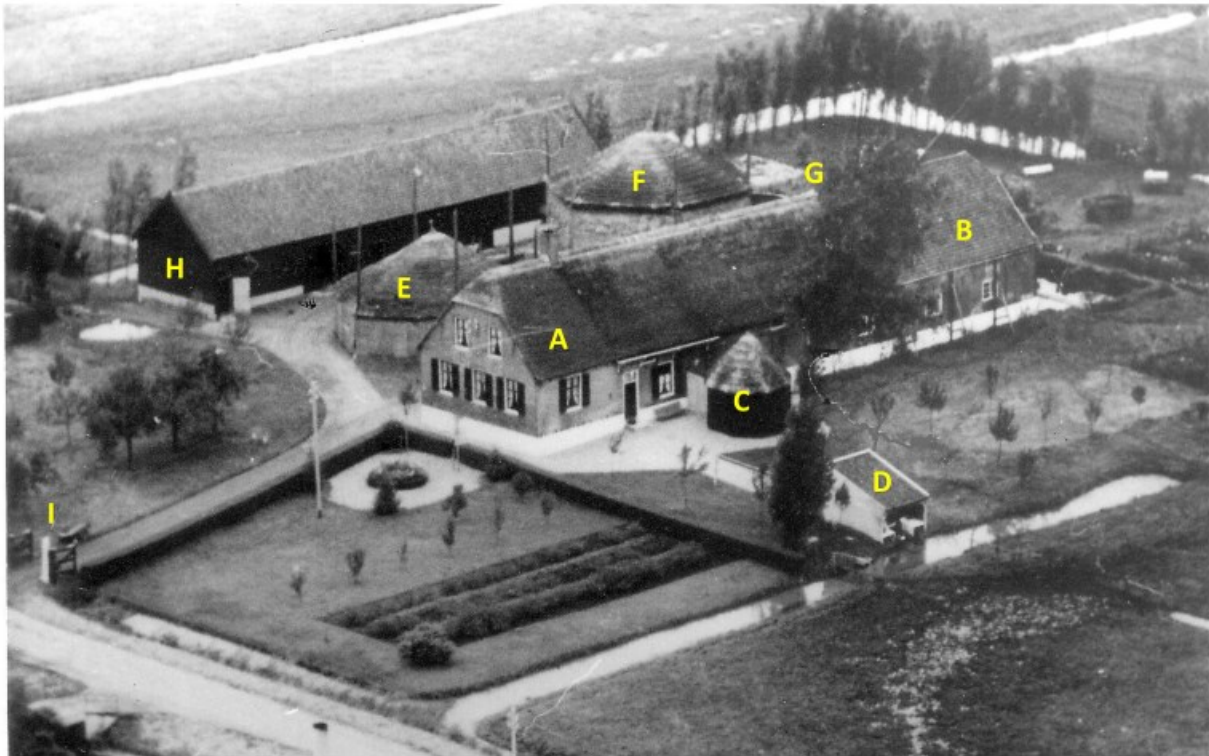
hoofdvorm is geïntegreerd. Doorgaans werd vanwege de zonoriëntatie de noordwestzijde van de boerderij voor het situeren van de kelder geprefereerd, tenzij dit niet paste binnen de plattegrondindeling. Aan de grootte van de kelder valt tevens af te leiden dat de boerderij een redelijke, maar niet buitengewoon grote productie had. Door de aanwezigheid van een kelder moet er ook een hoogteverschil tussen de kamers zijn geweest, waarbij de (op)kamer boven de kelder hoger lag dan de andere kamers. Gezien de vensters op de verdieping waren hier ook kamers gesitueerd. Vaak waren het ondergeschikte kamers als slaapkamers.

De dwarsgang en de schoorsteen markeren de locatie van de keuken, waar zowel gewoond als gewerkt werd. Middels een kookhaard, een waterfornuis en een bakoven werd zowel het eten voor de bewoners als voor de dieren bereid. Mogelijkerwijs bevond zich direct boven de oven of op zolder een rookkast voor het drogen en prepareren van vlees en fruit. De keuken en de aangrenzende ruimten speelden ook een rol in de productie van kaas en boter. In het geval van de Geertruidahoeve werd de boter niet met de hand gekarnd, maar met behulp van een rosmolen, die in een apart karnhuis ter hoogte van de keuken was gesitueerd. Het aan de sloot en vlakbij de keuken gesitueerde boenhuis werd gebruikt voor het wassen van kleren en ander textiel en het reinigen van zaken die nodig waren bij de productie van melk, kaas en boter.

Het overige deel van het gebouw was in gebruik als koestal. Gezien de drie deuren in de achtergevel was de stal van het voergang-type, waarbij de stal in drie beuken was opgedeeld. De koeien stonden in de buitenste beuken, met hun koppen op de middelste beuk gericht. Achter het vee lag evenwijdig met de zijgevels een gruppoot, die door een sparing in de achtergevel de mest naar buiten afvoerde. De middelste beuk was de voergang van waaruit de koeien bereikt en gevoed konden worden. De draagconstructie was voor dit type boerderij kenmerkend afgestemd op deze stalindeling doordat deze uit een balklaag bestond die op de zijgevels en twee door standvinken gedragen onderslagbalken was opgelegd. De zolder werd gebruikt voor opslag en was daartoe middels deuren in de achter en linker zijgevel direct van buiten toegankelijk. De zoldervloer had als tweede voordeel dat deze een warmtebuffer voor de stal vormde, waardoor het vee gezonder bleef en de melkproductie werd verbeterd.



Portret van de familie Reijm op de Geertruidahoeve in 1899. De familie staat voor de ramen links van de voordeur in de noordwestgevel. (collectie familie Reijm)



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)

Hooi werd in de zes roeden tellende hooibergen aan de overzijde van het erf opgeslagen. De twee hooibergen moeten op een later moment zijn aangevuld met twee betonnen grassilo's, waarin hooi tot kuilgras werd geconserveerd, waardoor de boerderij ook in de wintermaanden genoeg voer voorhanden had.

De houten schuur heeft op de foto grote en kleine deuren, wat mogelijkwerwijs op de huisvesting van verschillende functies duidt. Naar verwachting was het voorste gedeelte in gebruik als wagenschuur en was hier plaats voor het materieel en gerij dat nodig was bij het boerenbedrijf, dat daar gestald en onderhouden kon worden. Voor het in- en uitrijden was de zuidoostgevel voorzien van een grote deur. Vermoedelijk was het achterste gedeelte van de schuur, dat van kleine deuren en ventilatieopeningen was voorzien, ingericht als een tweede stal. Het zou kunnen zijn dat hier de pinken stonden, of de andere in het boerenbedrijf noodzakelijke dieren, zoals paarden voor het fysieke werk en varkens voor het vlees.

De Geertruidahoeve was toegankelijk via een duiker over een sloot, waarop een poort stond. Vanaf de poort liep een breed pad naar het erf tussen de boerderij en de hooibergen. Een pad langs de voorgevel van de boerderij ontsloot ook een plaatsje bij de karnmolen en het pad naar het boenhok. Verder was er ook een breed pad, dat voor de voorste hooiberg langs naar de schuur leidde. Op de foto's lijkt het erop dat de Geertruidahoeve in verbinding stond met de weilanden aan de zuidoostzijde en de achterzijde, zodat het zeer waarschijnlijk is dat in ieder geval deze bij de boerderij hebben behoord.

Tot slot lijken er om de gebouwen diverse stukken grond in gebruik te zijn als moestuin en boomgaard, die de boerderij voorzien van fruit en groenten. Het deel voor de boerderij is door een heg van het erf afgescheiden en is ingericht als een siertuin.



De boerderij gezien vanaf de overzijde van de Eerste Tocht rond het midden van de 20^e eeuw. Links de schuur, daarnaast de hooibergen en het erf en rechts het woongedeelte en het karnhuis (collectie familie Reijm).



De boerderij gezien vanuit het zuidoosten, met het boenhok, het woongedeelte, het karnhuis en de koeienstal. Omstreeks het midden van de 20^e eeuw (collectie familie Reijm).



De boerderij gezien vanuit het noordoosten rond het midden van de 20^e eeuw. Links de koeienstal, in het midden de achterste hooiberg en de twee grassilo's en rechts de schuur. (collectie familie Reijm)



De schuur, de voorste hooiberg en het woongedeelte gezien vanuit het noordwesten rond het midden van de 20^e eeuw. (collectie familie Reijm)

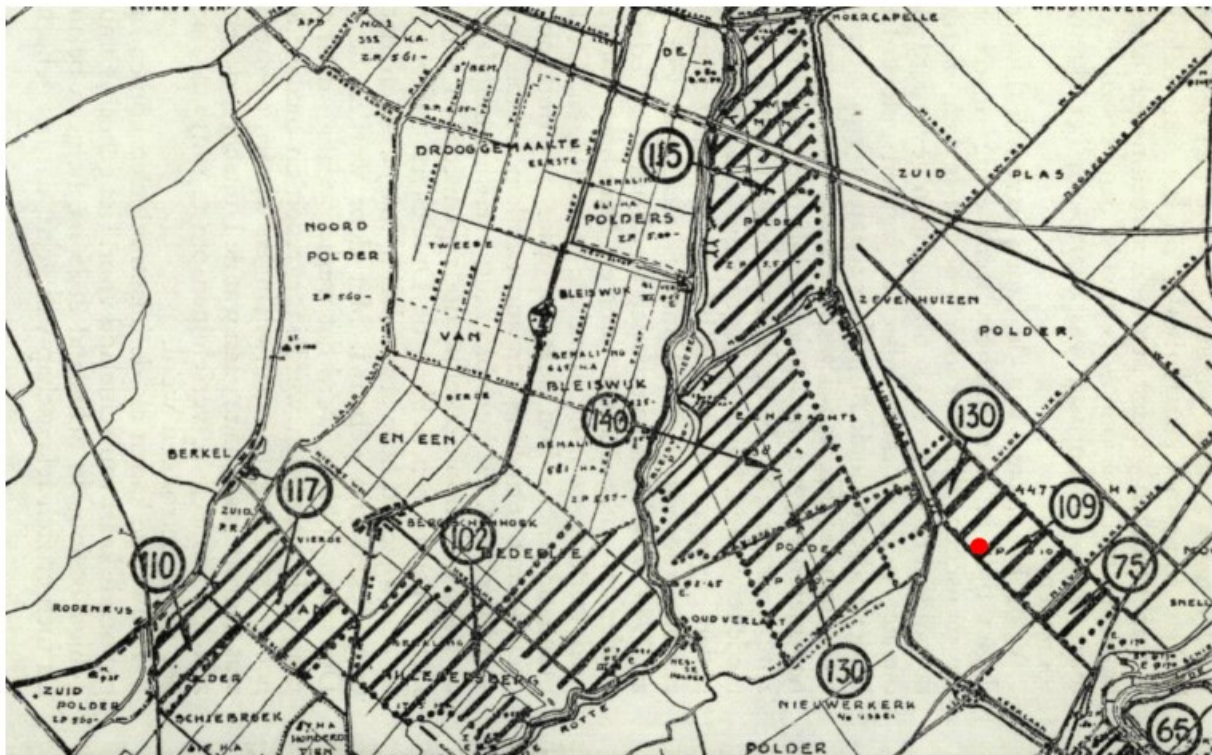


Links: de tuin met links het boenhok rond het midden van de 20^e eeuw. (collectie familie Reijm)



Rechts: de grassilo's en een deel van de schuur rond het midden van de 20^e eeuw. (collectie familie Reijm)

Op het moment dat de fotoreeks gemaakt werd, was het bedrijf waarschijnlijk nog herstellende van de Tweede Wereldoorlog. In de directe omgeving van de boerderij was er aanvankelijk geen sprake van ernstig oorlogsgeweld, maar in 1944 werd het gebied wel geïnundeerd. Met het oog op een eventuele geallieerde invasie vanaf de kust zette de Duitse bezetter een ring om Rotterdam en een strook tussen Rotterdam en Amsterdam onder water, om zo de eventuele opmars naar het achterland te hinderen. In de Zuidplaspolder werd het deel tussen de Eerste en Tweede Tocht geïnundeerd. Ter hoogte van de Geertruidahoeve stond het waterpeil circa 109 cm hoger dan het normale zomerpeil in de sloten, wat erop neerkomt dat er op het land circa een halve meter water stond. De waterstand was bewust gekozen; het was diep genoeg om landbewogen troepen sterk te hinderen en te gering om erop te kunnen varen of er watervliegtuigen op te laten landen. Het is bekend dat de inwoners van het inundatiegebied tien dagen de gelegenheid kregen dammen om hun eigendommen aan te leggen, voordat het water de polders binnen gelaten werd. In hoeverre de inundatie de Geertruidahoeve heeft getroffen is niet bekend.



De inundatiekaart van 1944, de gearceerde gebieden stonden onder water, de getallen geven in centimeters aan hoe hoog het water ten opzichte van het normale zomerpeil in de sloten stond. De rode stip geeft de locatie van de Geertruidahoeve weer. (uit: Inundatiegebied van Schieland in 1944)



Luchtfoto gemaakt op 9 november 1944 van het geïnundeerde gebied tussen de Eerste Tocht en de Tweede Tocht. De pijl wijst naar de locatie van de Geertruidahoeve. (collectie Universiteit Wageningen)



Links: uitsnede van de bovenstaande foto ter plaatse van de Geertruidahoeve. Het feit dat de hoeve overwegend licht van kleur is, suggereert dat deze relatief goed tegen het water was beschermd. (collectie Universiteit Wageningen)
 Rechts; de Geertruidahoeve op een luchtfoto van 28 augustus 1945, wanneer inmiddels het waterpeil weer is verlaagd. (collectie Universiteit Wageningen)

Een luchtfoto uit augustus 1945 laat zien dat het waterpeil na de bevrijding al snel naar het normale niveau verlaagd was. Aan de Geertruidahoeve zijn geen bijzonderheden, als beschadigde of ingestorte gedeelten te zien. Wat wel opvalt is dat de twee betonnen grassilo's niet te zien zijn, wat

betekent dat deze pas na de oorlog moeten zijn gebouwd. Dit gegeven bewijst dat de eerder besproken fotoreeks van na de Tweede Wereldoorlog moet zijn.

Op foto's uit circa het derde kwart van de 20^e eeuw valt op dat de achterste hooiberg inmiddels door een vierkant exemplaar is vervangen. Tevens laat een foto stutwerk bij de stal zien, die erop wijzen dat de boerderij aan constructieve problemen onderhevig is. Aan het karnhuis is een houten schuurtje gebouwd, waarvan de functie niet bekend is. Een aantal foto's zijn in 1968 gemaakt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, vermoedelijk ten behoeve van het uitvoeren van een selectieproces voor een uitbreiding van het monumentenregister. In 1973 werden de Geertruidahoeve inderdaad opgenomen in het register van rijksmonumenten.



Luchtfoto van onbekende datum. Gezien de mate van bebouwing aan de overzijde stamt deze vermoedelijk uit de jaren '70. Op de foto valt op dat de achterste hooiberg door een vierkant exemplaar is vervangen. (collectie familie Reijm)



Kleurenfoto's van de Geertruidahoeve, vermoedelijk uit de jaren '60 en '70. Op de linker foto is de nieuwe, vierkante hooiberg goed zichtbaar. (collectie familie Reijm)



De voorgevel van de boerderij, de voorste hooiberg en de schuur in 1968. (collectie RCE)



Een door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in 1968 genomen foto van de boerderij, gezien vanaf de 1^e Tochtweg. Op de voorgrond een moestuin, rechts het boenhok en het karnhuis, dat inmiddels van een aanbouw is voorzien. (collectie RCE)



De boerderij gezien vanaf het pad in 1968, een deel van de stalgevel is gestut. (collectie RCE)

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deed, om een niet nader bekende reden in 1985 opnieuw de Geertruidahoeve aan en maakte een fotorapportage. De foto's laten zien dat er tussentijds in de noordwestgevel van een boerderij een gevelopening is toegevoegd. Het betreft een deur, geflankeerd door twee zijramen. De toevoeging bevindt zich links van de twee ramen bij de voordeur en kwam in de plaats van een raam. De pui was in de jaren '70 gemaakt voor het melklokaal, dat in een van de stal afgesplitste ruimte was ondergebracht. In het melklokaal stond een melktank waarin de verse melk werd gekoeld, voordat het de boerderij verliet. De tank verving daarmee de melkbussen. De fotoreeks toont tevens dat de laatste travee van de stal geheel opnieuw lijkt te zijn opgetrokken. De gevels van dit gedeelte zijn in afwijkende steen opgetrokken en ook de invulling van de gevels is gewijzigd. Op de overgang van het nieuwe en het oude gedeelte staat een betonnen kolom. Goed kijkend naar de foto's uit 1968 is dit vernieuwde gedeelte ook al partieel zichtbaar, wat er op duidt dat deze wijziging al voor die tijd moet hebben plaatsgevonden. Waarom de achterste travee is vervangen is niet bekend; gezien de stutten bij de zijgevel heeft dit wellicht een oorsprong in de constructieve problemen waarmee de boerderij te kampen had. De foto's van de zuidoostgevel laten zien dat de keukendeur en het daarnaast gesitueerde raam veranderd zijn. De deur is vervangen door een vlak exemplaar met een raampje en het onderraam is vervangen door een raam zonder roedeverdeling.



De schuur en het woongedeelte in 1985. (collectie RCE)



De noordwestgevel van de boerderij in 1985. (collectie RCE)



Een deel van de zuidoostgevel en de noordoostgevel in 1985. (collectie RCE)



De zuidwestgevel ter hoogte van het woongedeelte en het karnhuis in 1985. (collectie RCE)



De noordwestgevel van het woongedeelte en de zuidwestelijke kamer in het woongedeelte, vermoedelijk in de jaren '90. (collectie familie Reijm)



De koestal gezien richting de achtergevel en de zolder boven de stal in vermoedelijk de jaren '90. (collectie familie Reijm)



Koeien in het achterste gedeelte van de schuur en een fietsenstalling in het karnhuis in vermoedelijk de jaren '90. (collectie familie Reijm)

Vermoedelijk in de jaren '90 werden er ingrepen in het woonhuisdeel gedaan, die nodig geacht waren doordat ook daar constructieve problemen waren. Een fotoreeks laat zien dat de gevel bij de keuken sterk is uitgezakt en met de brandmuur tussen de woonvertrekken en de keuken mee verzakt is. Het gevelvlak tussen deze brandmuur en de muur bij de stal werd daartoe tot op de palen afgebroken. De nieuwe gevel kwam op een betonnen fundering te staan en kwam uit een geïsoleerde spouwmuur met een nieuwe gevelindeling te bestaan.

Een tweede fotoreeks toont dat ook de brandmuur achter de voorste woonvertrekken en de wand tussen de woonvertrekken eveneens tot op de palen werd afgebroken en opnieuw in kalkzandsteen en metselwerk werden opgetrokken. Hoewel het shadebeeld van de laatstgenoemde muur niet bekend is, laten foto's de brandmuur zien dat deze, vooral aan de zuidoostzijde veel scheuren bevat en deels is verzakt. Vanuit bouwhistorisch oogpunt is het interessant om te zien dat er op de op de zolder gemaakte foto een rookgaskanaal aanwezig was. Het kanaal is op niveau van de zoldervloer vrij breed, wat laat zien dat er meerdere stookplaatsen op aangesloten waren. Een opening en een zwarte, rechthoekige afdruk op de buitenkant van het kanaal geeft waarschijnlijk aan dat hier de rookkast stond.



De verzakte gevel bij de keuken. (collectie familie Reijm)



De sloop van de gevel, tot aan de fundering (links) en tot op de palen (rechts). (collectie familie Reijm)



De aanleg van de betonnen fundering en het optrekken van het kalkzandsteen binnenblad. (collectie familie Reijm)



Het opmetselen van het buitenblad en het eindresultaat. (collectie familie Reijm)



De brandmuur gezien vanaf de zolder boven de stal. De zwarte rechthoekige afdruk op het rookgaskanaal is wellicht afkomstig van een reeds gesloopte rookkast. (collectie familie Reijm)



Afbraak van de brandmuur, gezien vanuit de dwarsgang en het zuidwestelijke woonvertrek. (collectie familie Reijm)



De afbraak van de muur tussen de aan de voorgevel georiënteerde woonvertrekken en de paalfundering daaronder. (collectie familie Reijm)



Opbouw van de nieuwe muren in kalkzandsteen. (collectie familie Reijm)

De huidige indeling van de Geertruidahoeve laat zien dat de indeling van de hoeve in de laatste vijftig jaar is aangepast; de voorste hooiberg is gesloopt, aan de schuur is een overkapping aangebouwd en daar waar de grassilo's stonden staat nu een loopstal uit 1997. Onder de stal is een grote mestput gesitueerd. Het perceel is aan de wegzijde iets verkleind doordat naast de bestaande Eerste Tochtweg (nu 1^e Tochtweg) de N219 is aangelegd.

In het recente verleden is de Geertruidahoeve leeg komen te staan. Plannen voor de herbestemming ervan hebben tot op heden nog geen doorgang gehad. De huidige eigenaar is voornemens woningen op het terrein te bouwen en de boerderij eveneens een woonfunctie te geven.

Beschrijving van de bestaande situatie

De Geertruidahoeve bestaat 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) en het karnhuis (B). (Google)

De boerderij

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond en telt één deels onderkelderde bouwlaag en een zolder onder wolfdak, 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 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 drieruits verdeling. 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 staand 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 steen 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 gruppotten 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 vierruits verdeling 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 zuidoostgevel, 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 tweeruits-verdeling en een grenen onderraam met vierruits verdeling. 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 klezoorverband 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 trek balk. 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 langsegevels. 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 trek balk 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.

De schuur 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.

Beschrijving van de bouwhistorische sporen

De beschrijving beperkt zich tot de onderdelen die tijdens de inspectie bereikbaar en in het zicht waren. De kelder en de zolder waren niet toegankelijk en grote delen van de gevels en dakvlakken waren door tijdelijke voorzieningen aan het zicht onttrokken.

Boerderij - exterieur

- 1) Op de zuidwestgevel hangt nog een aansluiting op het oude bovengrondse elektriciteitsnet. Vermoedelijk is het oude net vervangen door het huidige ondergrondse toen de N-weg aan het eind van de 20^e eeuw aangelegd werd.



- 2) In de noordwestgevel is een gedenksteen opgenomen. Op de steen staat: “*DE EERSTE STEEN VAN DIT GEBOUW IS GELEGD DOOR [REDACTED] OP DEN 11 (?) NOVEMBER 1849*”. De tekst is door verwerking vrij slecht leesbaar geworden, zodat niet zeker is of de datum klopt.



- 3) De stutten ter hoogte van de spanten tussen de grote staldeuren en de noordoostgevel zijn in de derde kwart van de 20^e eeuw toegevoegd na het optreden van constructieve problemen.



- 4) De grote gevelopeningen in de langsgevels van de stal zijn in verband gemetseld en moeten daarom nog oorspronkelijk zijn. De kozijnen en de vaste ramen zouden gezien hun uitvoering eveneens nog oorspronkelijk kunnen zijn. De valramen beschikken alle over een afwijkende drieruitsverdeling en de daaromheen getimmerde bak sluit niet zuiver op het kozijn aan, wat doet vermoeden dat deze later aangebracht zijn, vermoedelijk begin 20^e eeuw. Omdat de kozijnen thans alleen vanuit de binnenzijde te zien zijn, is dat niet met zekerheid te zeggen.



(collectie RCE)

- 5) De laatste travee van de stal is in een afwijkende, jongere roodbruine steen opgetrokken. De materialisering en de historische foto's laten zien dat deze gevels vermoedelijk uit de jaren '50 of '60 dateren. Binnen loopt de grenen draagconstructie zonder onderbreking door tot aan de achtergevel, wat er op duidt dat men de stal destijds niet verlengd heeft, maar een deel opnieuw heeft opgetrokken.



- 6) De geprefabriceerde betonnen kozijnen passen goed in het omliggende metselwerk van de vernieuwde gevelvlakken en dateren uit dezelfde bouwfase. Gezien de tijd waarin de bouwfase heeft plaatsgevonden en de ranke, gladde uitvoering is het niet onwaarschijnlijk dat ze gemaakt zijn door de firma Schokbeton uit Zwijndrecht.

De betonnen ramen die in het oorspronkelijke gevelwerk zijn ingepast sluiten duidelijk niet op het omliggende werk aan.





- 7) Een naad en inboetwerk boven het linker betonnen raam in de zuidoostgevel verwijzen naar de locatie van het oorspronkelijke raam, zoals deze nog op een van de uit het midden van de 20^e eeuw afkomstige foto's te zien is. (zie ook punt 6)



Collectie familie Reijm.

- 8) De noordoostgevel moet in de bouwfase van omstreeks de jaren '50 of '60 geheel opnieuw zijn opgetrokken. Een vermoedelijk net daarvoor genomen foto laat zien dat de indeling van de oorspronkelijke gevel vergelijkbaar was met de huidige. De foto is te korrelig om met zekerheid te zeggen of de oorspronkelijke gevel ook over ronde stalramen heeft beschikt, maar het lijkt van niet. Het deurkozijn, met de luiken en het bovenlicht in de huidige gevel lijkt zeer sterk op die in de oude foto en moet tijdens het opnieuw optrekken van de



gevel zijn hergebruikt.



Collectie familie Reijm.

- 9) Het in afwijkend metselwerk opgetrokken gevelgedeelte ter hoogte van de keuken markeert het deel dat in de jaren '90 opnieuw is opgetrokken. Alle gevelinvullingen in dit vlak zijn modern en hoogstens geïnspireerd op wat hier voorheen aanwezig was. Historische foto's laten zien hier voor de herbouw op het niveau van de zolder ook een raam was.



Collectie familie Reijm.



Collectie familie Reijm.

Boerderij - interieur

- 1) De brandmuur is in de jaren '90 geheel afgebroken en opnieuw opgebouwd, wat verklaart waarom de muur in moderne baksteen en kalksteen is opgetrokken.





- 2) De houten wanden tussen de twee woonvertrekken bij de zuidwestgevel ogen gezien hun uitvoering nog oorspronkelijk. De wand aan de zijde van het zuidoostelijke vertrek is tijdens de vervanging van de brandmuur in de jaren '90 geheel vervangen. Op de foto van de werkzaamheden die destijds zijn verricht is te zien dat er rechts van de deur, onder de trap nog een kast aanwezig was. Thans is deze niet meer aanwezig of gaat deze schuil achter beplating.





Collectie familie Reijm.

- 3) Aan het zuidoostelijke vertrek grenst een vrij grote kast, waarvan de vloer hoger ligt dan het vertrek. Het is gezien de locatie en de uitvoering niet onwaarschijnlijk dat dit oorspronkelijk een bedstede was.



- 4) Het korte stuk muur en de afwerkingen op de vloer en het plafond laten zien dat er in een vroegere situatie zich een muur tussen de keuken en de dwarsgang bevond. Wanneer deze is verwijderd is niet bekend, maar aangezien deze nog wel op de foto's van de herbouw van de gevel uit de jaren '90 staat moet dit in een relatief recent verleden zijn geweest.





- 5) De badkamer staat niet op de verbouwingsfoto's uit de jaren '90 en moet daarom in een nog recenter verleden geplaatst zijn. De muren van de badkamer zijn opgetrokken in kalkzandsteen, wat verder benadrukt dat de plattegrondstructuur hier relatief recent is veranderd.

Op de verbouwingsfoto's is te zien dat er aan de muur tussen het woon- en het stalgedeelte een toilet was. Vermoedelijk kwam het toilet uit in een gang of tussenruimte. De wand tussen het toilet en de 'gang' was volgens de foto's gemetseld en stond onder de eerste balk uit de stalmuur (in de huidige situatie zou deze in het midden van de badkamer staan). Verdere informatie over een oude plattegrondindeling op deze plek is niet voorhanden.





Collectie familie Reijm.

- 6) De wand tussen de stalmuur en de brandmuur, die de twee kamers van de keuken en de gang bij de badkamer scheidt, is naar verwachting nog oorspronkelijk. De wand is gemetseld en heeft waarschijnlijk een dragende functie voor de bovenliggende balklaag. De uitvoering van de deurkozijnen bij de kamers en de afwerkingen in de hal bij de badkamer bevestigen dat de wand niet uit een recent verleden kan zijn.





- 7) De paneeldeuren in de kamers op de verdieping ogen 19^e eeuws en zouden nog oorspronkelijk kunnen zijn. De toegangsdeuren tot de kamers lijken nog een oude kern te hebben, maar zijn op enig moment gemoderniseerd.





- 8) De muur tussen het woongedeelte en de stal is gemetseld en bevat een opgeklampte deur in een geprofileerd kozijn op hardstenen neuten. De locatie en de uitvoering duiden erop dat het zeer waarschijnlijk is dat de muur nog tot de oorspronkelijke structuur behoort.



- 9) In de jaren '70 is er in de stal een betegeld melklokaal aangebracht. De komst van de ruimte hangt samen met het aanbrengen van de zich daar bevindende gevelpui.



- 10) De stal is sinds de sluiting van het boerenbedrijf aan het begin van de 21^e eeuw vrijwel onaangeroerd gebleven. In hoofdzaak lijkt de stal ook sinds de bouw van de boerderij nauwelijks te zijn veranderd.



- 11) De betonnen vloer in de buitenste beuken van de stal is niet oorspronkelijk en zal op of ter vervanging van een klinkervloer zijn aangebracht.



- 12) De veevoersilo is gezien zijn uitvoering uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Voor het plaatsen van silo is de balklaag van de zolder onderbroken. Aan de trechter hangt nog een jute zak met opschrift: COÖPERATIE ONDERNEMING N.KERK A/D IJ.



- 13) Bij de staldeuren in de langsgevels zijn grene schotten aanwezig. Gezien de profileringen en de nagels waarmee de planken zijn bevestigd hebben de schotten een 19^e eeuwse of uiterlijk begin 20^e eeuwse herkomst. Het zou kunnen dat de schotten nog oorspronkelijk zijn. In de planken zijn namen ingekrast, naar verluidt van kinderen uit de familie Reijm.



- 14) De onderslagbalken en de structuur van standvinken lopen ononderbroken door tot aan de huidige noordoostgevel, die duidelijk jonger is en waarschijnlijk uit de jaren '50 of '60 stamt. Het feit dat de constructie goed aansluit op deze gevel geeft aan dat men destijds de gevels herbouwd heeft, zonder het volume van de boerderij aan te passen.



- 15) In de aanbouw van de schuur staat nog diverse paneeldeuren met glas-in-lood. Op stijlkenmerken zijn deze deuren op zijn jongst op de eerste helft van de 20^e eeuw te dateren. Mogelijk komen ze uit het woongedeelte van de boerderij.



Karnhuis

- 1) Het karnhuis laat, op de aangebouwde schuur na vrijwel geen sporen van wijzigingen zien en moet daarom nog vrijwel in een oorspronkelijke staat verkeren.



- 2) Aan de onderzijde van de onderslagbalk is een ronde, zwarte afdruk te zien. De afdruk is afkomstig van de as van de rosmolen. De as en het verdere mechaniek zullen zijn verwijderd toen het karnhuis een berging werd.



Overige cultuurhistorisch interessante objecten op het perceel

- 1) Hoewel de schuur niet in de redengevende beschrijving van het monument beschreven wordt en niet tot de opdracht behoort, is deze het vermelden waard. De uitvoering en de stijlkenmerken van de schuur doen 19^e eeuws aan en aangezien zelfs de oudste kaarten van de Zuidplaspolder laten zien dat de Geertruidahoeve over twee grote rechthoekige gebouwen beschikte, is het niet onwaarschijnlijk dat de schuur nog oorspronkelijk is. De schuur is redelijk intact bewaard gebleven, zonder sporen van grote wijzigingen.



- 2) De palen van de poort zijn in beton uitgevoerd en voorzien van profileringen in een aan de overgangsstijl of de art nouveau refererende vormgeving. Op basis van de stijlkenmerken is de poort op het begin van de 20^e eeuw te dateren. Op oude foto's is te zien dat de palen vroeger veel hoger waren; vermoedelijk zijn de palen ten tijde van de aanleg van de N-weg verplaatst en dieper ingegraven of ingekort. Op de foto's is ook te zien dat de poort van houten hekken was voorzien. De huidige palen laten nu alleen de bovenste duim zien, de andere bevindt zich onder de grond.





Collectie familie Reijm

Conclusie bouwgeschiedenis

De Geertruidahoeve is gebouwd in 1849 in de Zuidplaspolder. De Zuidplas was ontstaan als gevolg van vervening en gold als de grootste en diepste plas van Zuid-Holland. In 1825 werd besloten tot inpoldering, die in 1828 aanving met het maken van een ringvaart, het opwerpen van dijken, het graven van uitwateringskanalen en het bouwen van in totaal 30 poldermolens en twee stoomgemalen. De Zuidplaspolder werd verkaveld in een structuur die werd georiënteerd op een denkbeeldige rechte lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De percelen werden in de jaren 1841-1842 geveild en kwamen voornamelijk bij boeren in gebruik.

Op 29 juni 1849 kocht de uit Rotterdam afkomstige [REDACTED] elf in de Zuidplaspolder gelegen percelen van een van de oorspronkelijke eigenaren. Nog in datzelfde jaar begon hij met de bouw van een boerderij, waarvan zijn zoon in november de eerste symbolische steen legde. Vermoedelijk zal de boerderij het jaar daarop in gebruik zijn genomen. De boerderij werd waarschijnlijk vernoemd naar Cornelers echtgenote Geertruida van der Tak, die in april 1849 was overleden.

De Geertruidahoeve werd aan een 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 verdere inrichting van het boerderijbedrijf van de Geertruidahoeve in de oorspronkelijke toestand is niet exact bekend, maar kaarten laten zien dat er waarschijnlijk vanaf de oorspronkelijke bouw een vrijstaande schuur was, hoogstwaarschijnlijk de houten schuur die er ook nu nog staat. Waarschijnlijk beschikte de boerderij op dat moment ook al over het huidige karnhuis. Op latere foto's is te zien dat er ook een boenhok en twee hooibergen waren; vanwege het belang van deze bouwwerken voor het boerenbedrijf is het waarschijnlijk dat ook deze nog tot de oorspronkelijke aanleg hebben behoord.

De Geertruidahoeve bleef vermoedelijk tot 1883 in bezit van de familie Cornelder, waarna hij werd verkocht. Waarschijnlijk was dat aan de familie Reijm, die de boerderij nog tot in het recente verleden heeft bewoond en geëxploiteerd.

Over wijzigingen in de eerste helft van de 20^e eeuw is weinig bekend; vermoedelijk kwam de huidige poort in deze periode tot stand en werd de boerderij aangesloten op het elektriciteitsnet.

In het laatste jaar van de Tweede Wereldoorlog kwam de Geertruidahoeve in een inundatiegebied te liggen, waar het waterpeil tot circa een halve meter boven het maaiveldniveau stond. In hoeverre de boerderij daaronder te lijden heeft gehad is niet bekend.

In het derde kwart van de 20^e eeuw werden er twee betonnen grassilo's bijgebouwd en werd de achterste van de twee hooibergen vervangen. Het karnhuis werd uitgebreid met een aanbouw en had vermoedelijk inmiddels zijn oorspronkelijke functie al verruild voor een opslagfunctie. Funderingsproblemen bij de stal zorgden ervoor dat de zijgevels gestut werden en de gehele noordoostgevel, met een deel van de zijgevels werd afgebroken en herbouwd. Op één kozijn op de verdieping na werden alle gevelinvullingen in het herbouwde deel vernieuwd, waarbij er in de zijgevels vermoedelijk kozijnen van de firma Schokbeton werden geplaatst. In de nieuwe situatie kwamen de gevelindelingen af te wijken van de oude situatie.

Iets later werd een deel van de stal van het overige deel afgescheiden en in gebruik genomen als melklokaal. De ruimte was ook direct vanuit buiten toegankelijk, waartoe een pui in de noordwestgevel werd aangebracht. Ook werd er een voersilo in de stal geplaatst, die door de balklaag doorstak tot in de zolder. In 1973 werden de Geertruidahoeve opgenomen in het register van rijksmonumenten.

In de jaren '90 werden ook ernstige verzakkingen in het woongedeelte aangepakt. Het volledige gevelvlak tussen de brandmuur en de muur van de stal werd tot op de palen afgebroken en opnieuw opgetrokken. De nieuwe gevel werd als een spouwmuur uitgevoerd en werd voorzien van nieuwe gevelinvullingen. Een tot dan toe op het niveau van de zolder aanwezig raam kwam in de nieuwe situatie niet terug. In diezelfde periode werden ook de brandmuur aan de zuidwestzijde van de dwarsgang en de gemetselde muur tussen de twee voorste woonvertrekken in geheel vernieuwd. Vermoedelijk kort na die tijd kwam de huidige plattegrondindeling, met een grote keuken en badkamer tot stand. Foto's laten zien dat hier in het verleden ook al een aantal wijzigingen moeten hebben plaatsgevonden.

In de laatste vijftig jaar is de indeling van het perceel meermaals aangepast. Een belangrijke wijziging vormt de aanleg van de N-weg aan het einde van de 20^e eeuw, waarvoor de rooilijn werd verplaatst en de poort dichterbij de boerderij werd geplaatst. Tijdens de verplaatsing zijn de palen van de poort dieper ingegraven of ingekort. Verder werd op enig moment ook de voorste hooiberg gesloopt, is er aan de schuur een overkapping aangebouwd en werden de grassilo's in 1997 vervangen door een loopstal met mestput.

Aan het begin van de 21^e eeuw is de boerderij leeg komen te staan. Diverse plannen voor de restauratie en de herbestemming van de Geertruidahoeve zijn niet tot uitvoering gekomen, waardoor deze thans nog steeds leeg staat. De huidige eigenaar is voornemens woningen op het terrein te bouwen en de boerderij en het karnhuis te restaureren en een woonbestemming te geven.

Globale waardenstelling en aanbevelingen

De Geertruidahoeve is in 1973 ingeschreven in het register van rijksmonumenten. In bijlage 1 is de redengevende beschrijving bij dit aanwijzingsbesluit opgenomen. Daartoe de opdracht zich beperkt tot de boerderij en het karnhuis, beperkt de waardenstelling zich ook tot deze gebouwen.

Het vastleggen van de waardenstelling geschiedt volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 en bestaat uit een externe en een interne waardenstelling.

Externe waardenstelling

De externe waardenstelling geschiedt volgens de volgende vijf aspecten:

- algemene historische waarden;
- stedenbouwkundige of ensemblewaarden;
- architectuurhistorische waarden;
- bouwhistorische waarden;
- gebruikshistorische waarden.

Elk van deze aspecten wordt, voor zover relevant, getoetst aan de hand van de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheid. Bij het opstellen van de waardering wordt geen rekening gehouden met de bouwtechnische toestand, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen of financiële aspecten.

Algemene historische waarden

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

Stedenbouwkundige of ensemblewaarden

De bouw van de Geertruidahoeve hangt samen met de drooglegging van de Zuidplaspolder. De grootte, de ligging en de oriëntatie van het perceel hangen samen met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van de Zuidplaspolder, die was gebaseerd op een denkbeeldige rechte lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De Geertruidahoeve heeft daardoor een hoge stedenbouwkundige waarde. De boerderij en het karnhuis hebben een ensemblewaarde doordat ze tot hetzelfde boerderijcomplex behoren. Daardoor is er ook sprake van een zekere ensemblewaarde met de schuur en de poort. In brede zin heeft de hoeve waarde als onderdeel van een ensemble met andere Zuid-Hollandse zuivel- en melkveeboerderijen.

Architectuurhistorische waarden

De boerderij en het karnhuis zijn relatief goed bewaard gebleven en vormen daardoor nog duidelijke vertegenwoordigers van de gebouwtypologie waartoe ze behoren. Dat het karnhuis bewaard is gebleven is zeldzaam te noemen, zodat deze een hoge architectuurhistorische waarde heeft. Het beeld van de boerderij wordt enigszins aangetast door wijzigingen in de vorm van modernisering en gedeeltelijke herbouw, waardoor de architectuurhistorische waarde van de boerderij positief is.

Bouwhistorische waarden

Ondanks het feit dat zowel de boerderij als het karnhuis in de loop der jaren wijzigingen hebben ondergaan is de oorspronkelijke bouwkundige hoofdopzet en de plattegrondstructuur nog grotendeels herkenbaar. De panden hebben daarom een positieve bouwhistorische waarde.

Gebruikshistorische waarden

Met name de woonvertrekken en de stal zijn in hoofdopzet sinds de bouw nauwelijks veranderd, waardoor het gebruik van de ruimten nog relatief goed afleesbaar is. Het deel waar zich thans de keuken en de badkamer bevinden is in het verleden meermaals gewijzigd, waardoor het beeld op de oorspronkelijke keuken en de bedrijfsruimten vrijwel geheel verdwenen is. Het pand heeft daardoor een positieve gebruikshistorische waarde. Het karnhuis is, op de latere aanbouw en het verwijderde mechaniek na, nog vrijwel geheel oorspronkelijk. Door de bewaard gebleven schil en de aanwezigheid van bouwhistorische sporen is de functie van het karnhuis nog relatief goed afleesbaar, waardoor de gebruikshistorische waarde van het karnhuis hoog is.

Interne waardenstelling

De interne waardenstelling is op de tekeningen in bijlage 3 gedetailleerd weergegeven. Hieruit is herleidbaar welke delen van het gebouw welke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende waarden:

- Hoge cultuurhistorische waarde (blauw aangeduide onderdelen): behoud noodzakelijk
- Positieve cultuurhistorische waarde (groen): behoud wenselijk
- Onbekend (paars): Nader onderzoek wenselijk
- Indifferente cultuurhistorische waarde (geel): behoud niet noodzakelijk

Waardenstelling exterieur bouwmassa

De oorspronkelijke bouwdelen die samen de bouwkundige hoofdstructuur van de panden vormen, waaronder de gevels en de dakconstructies, zijn van een hoge cultuurhistorische waarde. Dat geldt eveneens voor alle oorspronkelijke onderdelen die in de gevels en daken zijn opgenomen.

De in de jaren '50 of '60 opnieuw opgetrokken gevelvlakken van de boerderij hebben een positieve cultuurhistorische waarde, doordat ze als de noordoostelijke beëindiging van het pand een belangrijk onderdeel van de hoofdvorm en structuur van het pand vormen en op dat vlak een imitatie zijn van de oorspronkelijke situatie. De gevelinvullingen die bij deze tijdslaag horen zijn in beginsel van een indifferente cultuurhistorische waarde, met uitzondering van het hergebruikte deurkozijn met invulling op de verdieping in de noordoostgevel, die een hoge cultuurhistorische waarde heeft. De betonnen raamkozijnen zijn kenmerkend voor de periode, van hoge kwaliteit en waarschijnlijk afkomstig van de firma Schokbeton uit Zwijndrecht, waardoor deze een positieve cultuurhistorische waarde hebben. Het in de jaren '90 opnieuw opgetrokken gevelvlak bij de keuken draagt minder bij aan de beleving van de hoofdvorm van de boerderij, heeft een constructie en materialisering die niet past bij het oorspronkelijke gebouw en heeft een indeling die niet strookt met de oorspronkelijke situatie. Dit gevelvlak heeft, inclusief de hier aanwezige invullingen een indifferente cultuurhistorische waarde. Gevelopeningen en gevelinvullingen uit een relatief recent verleden, zoals de pui bij het melklokaal zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde. De stutconstructies die in de jaren '50 en '60 tegen de stalgevels zijn aangebracht zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde.

De aanbouw aan het karnhuisje is een toevoeging uit het derde kwart van de 20^e eeuw en is van een indifferente cultuurhistorische waarde.

Waardenstelling interieur

Alle oorspronkelijke bouwdelen zoals de bouwkundige hoofdstructuur van wanden en vloeren, draagconstructies alsmede de nog bewaard gebleven interieurelementen en -afwerkingen zijn in basis van hoge cultuurhistorische waarde, omdat deze de tastbaar bewaard gebleven herinnering aan het gebruik van het pand vormen en een hoge bouw- en architectuurhistorische waarde hebben. De in de jaren '90 afgebroken en opnieuw opgetrokken muren in het voorste deel vormen een onderdeel van de hoofdplattegrondstructuur, maar bestaan geheel uit nieuw materiaal en vormen geen dragers van bouwhistorische sporen meer. Deze wanden hebben daardoor een positieve cultuurhistorische waarde. Alle in een relatief recent verleden toegevoegde wanden en afwerkingen en elementen, zoals het melklokaal, de voersilo en de betonvloer in de stal en de wanden en afwerkingen bij de keuken en badkamer zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde. De klinkervloer in de voergang en de schotten in het midden van de stal zijn waarschijnlijk nog oorspronkelijk en vertegenwoordigen het stalkarakter, waardoor ze een positieve cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het schot op de zolder is mogelijk nog oorspronkelijk, maar heeft slechts een secundaire rol in de beleving van de plattegrondstructuur, waardoor deze een positieve cultuurhistorische waarde heeft.

Aanbevelingen

Achter de huidige, niet-monumentale afwerkingen van het pand bevinden zich naar verwachting nog de nodige bouwsporen, die meer over de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het gebouw kunnen vertellen. Het is aan te bevelen om een aanvullende inspectie naar bouwhistorische sporen te doen op het moment dat er bij een eventuele toekomstige verbouwing niet-monumentale afwerklagen worden verwijderd en er thans verborgen sporen aan het licht komen. Dit geldt met name voor het gebied bij de huidige keuken en badkamer. In de gevels zou het aan te bevelen zijn om nader onderzoek naar de oorspronkelijke stalramen te doen om de valramen beter te kunnen dateren.

Bronnen

- Bot, P; Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur, 2009
- Van Nooten, W.N.; Inundatiegebied van Schieland in 1944
- Van Olst, E.L.; Uilkema, een historisch boerderij-onderzoek. In: Boerderij-onderzoek in Nederland 1914-1934, deel 1. Stichting Historisch Boerderij-onderzoek, Arnhem 1991.
- Boekraad, C. en Ooststroom, F.; Boerderijen van Berkel en Rodenrijs. Van veen tot Vinex; Utrecht, 2004.
- www.delpher.nl
- www.mooizuidplas.nl
- www.openarch.nl

Bronvermelding illustraties en foto's staan onder de desbetreffende afbeeldingen beschreven. Overige illustraties en foto's door de auteurs.

Bijlage 1: Redengevende beschrijving



Monumentnummer*: 30439

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 17 oktober 1973
Kadaster deel/nr: 4500/46

*Woonplaats** Nieuwerkerk aan den IJss *Gemeente** Zuidplas *Provincie** Zuid-Holland

*Straat** 1e Tochtweg *Nr** 25 *Toev.** *Postcode** 2913 LN *Woonplaats** Nieuwerkerk aan den IJss *Situering* *Locatie*

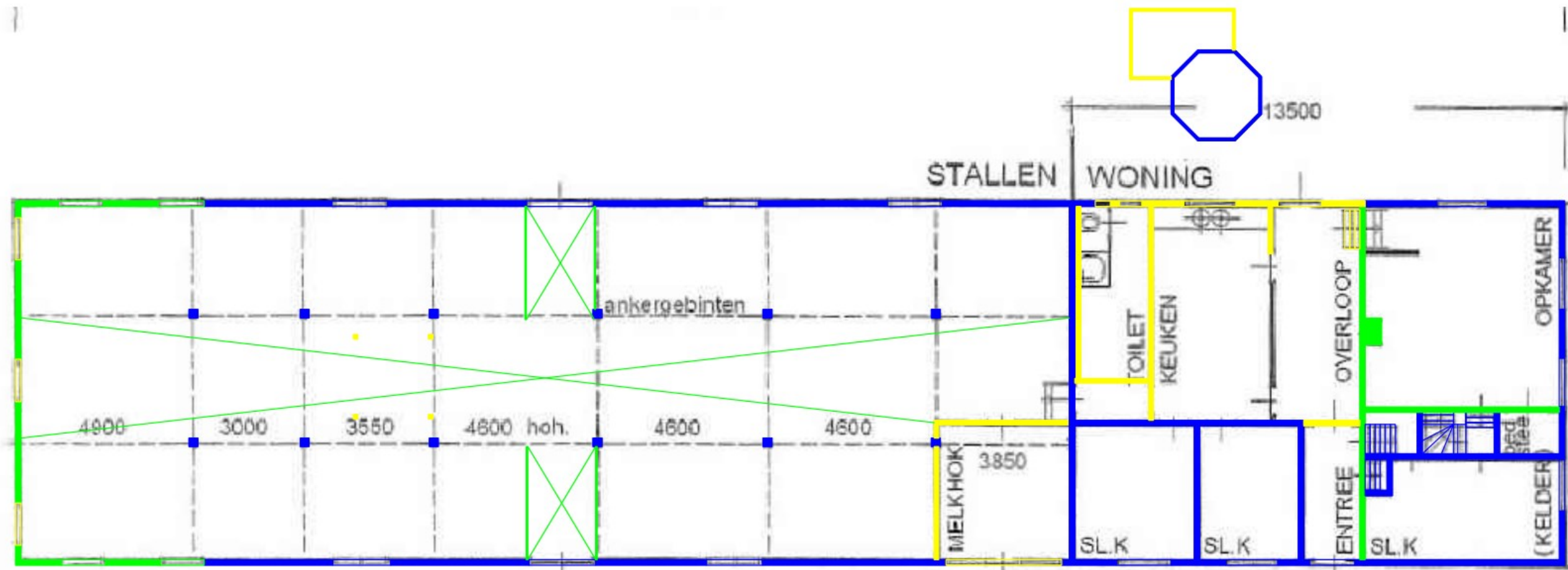
*Kadastrale gemeente** Nieuwerkerk aan den IJssel *Sectie** D *Kad. object** *Appartement* *Grondperceel* 2426

*Rijksmonumentomschrijving***

"Geertuida-hoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. Rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframes. Karnhuis.

Hoofdcategorie Boerderijen, molens en bedrijven *Subcategorie* Boerderij (M) *Functie*

Bijlage 2: Grafische weergave van de globale waardenstelling



begane grond



eerste verdieping/zolder

- Hoge cultuurhistorische waarde
- Positieve cultuurhistorische waarde
- Indifferente cultuurhistorische waarde
- Cultuurhistorische waarde onbekend

MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:	Boerderij "Geertruidahoeve", Nieuwerkerk a/d IJssel		
Onderwerp:	Indicatieve waardestelling		
Datum:	08-01-2021	Getekend:	Formaat: A3
Werknummer:	026	Tekeningnummer:	I-01 Schaal: n.v.t.

Polderman

bureau voor monumenten- en restauratieadvies

Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam
 tel. (010) 4363250
 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl

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 behoeft 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.

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 raadsvragen mbt terugtrekken  vastgoed
2020	2 juli:	handhavingsverzoek bond Heemschut
	7 september:	nader gesprek met gemeente, aanjager agrarisch

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



Memo



onderwerp Onderzoek scenario's Geertruidahoeve Nieuwkerk aan den IJssel	datum 11/07/2022	kenmerk A22.001361
ter attentie van College B&W	kopie aan	Bijlage 4
afzender [Redacted]	telefoon 0180-639915	e-mail [Redacted]

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 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
- 3) **Verwerven en stabiliseren:** 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;
- 4) **Verwerven en casco restauratie:** Gemeente verwerft 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 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;



- 6) **Verwerven, cascorestauratie 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, cascorestauratie, 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, cascorestauratie, 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 huidige 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 (zie 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:



*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:

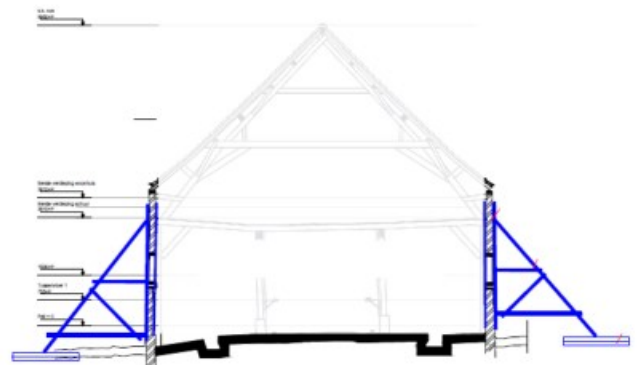
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om (pijnlijke) keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Gemeente hoeft maar beperkte middelen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

Dekking: K

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:

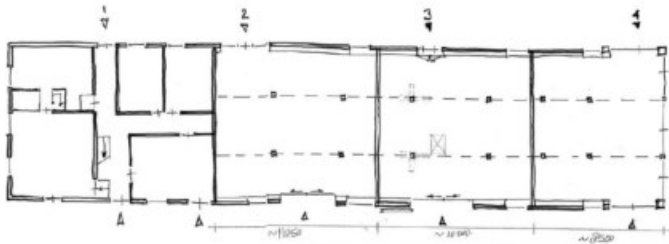
- Gemeente heeft bij verwerving alle zeggingskracht op de panden het perceel. Er is vrijheid om keuzes te maken.
- Er spelen geen complexe zaken rond met aansprakelijkheden met eigenaar (bij onverhoopte instorting etc.), omdat er volledig eigendom is.
- Met dit scenario blijft de oorspronkelijke functie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

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: K K

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 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 verworft 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 verworft, 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:

Dekking: K [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 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.



Bijlage 4

Memo



onderwerp

Referentieprojecten maatschappelijke functies voor Geertruidahoeve

ter attentie van

datum

06/07/2022

kopie aan

kenmerk

A22.001429

bijlage

afzender

J

telefoon

0180-639915

e-mail

J

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



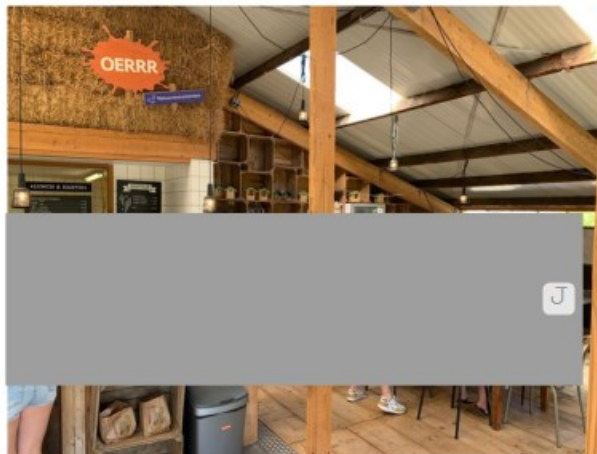
Naast de boerderij ligt een speelnatuur/ natuur speeltuin voor de kinderen. Het is een grote speeltuin waar kinderen kunnen spelen met water, hutten kunnen bouwen, kleine kriebelbeestjes kunnen ontdekken en kunnen leren over bloemen en planten.





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.



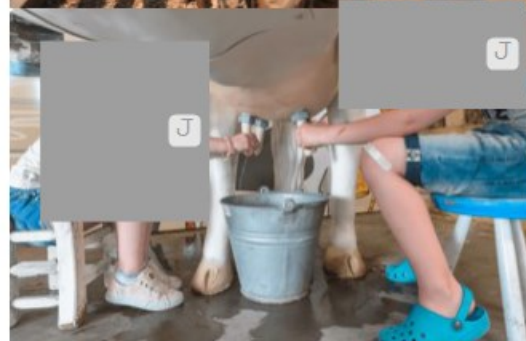
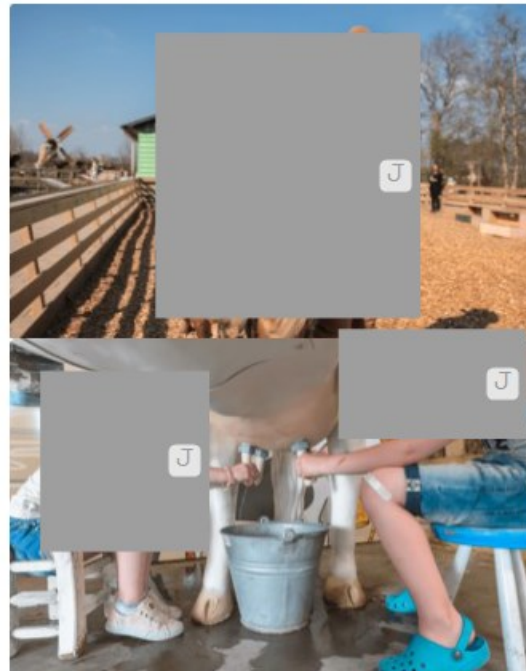


Ook kan er op de boerderij een bootje worden gehuurd. En lekker worden gegeten in een van de restaurants



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.

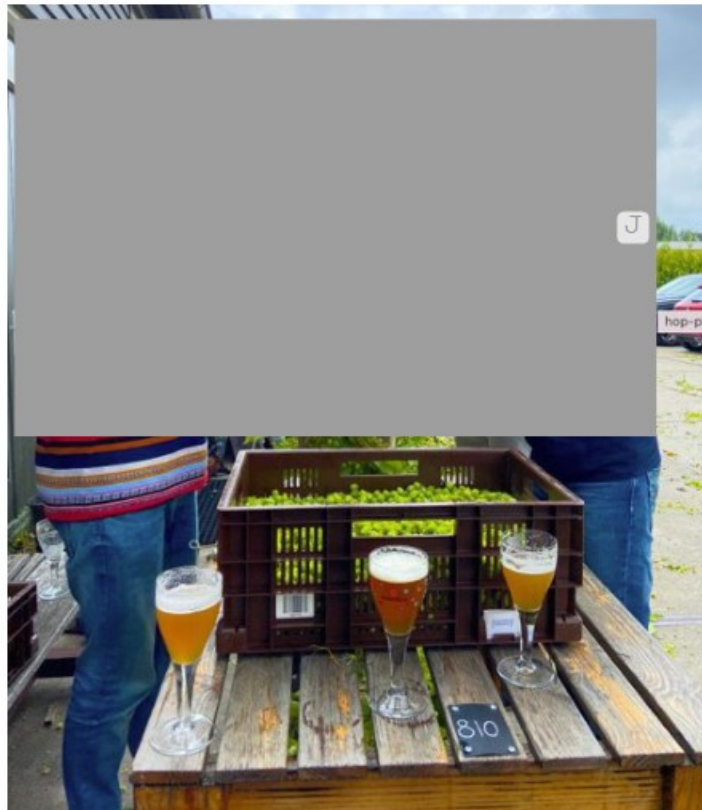
De Maximus Brouwerij (www.maximusbrouwerij.nl)

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.





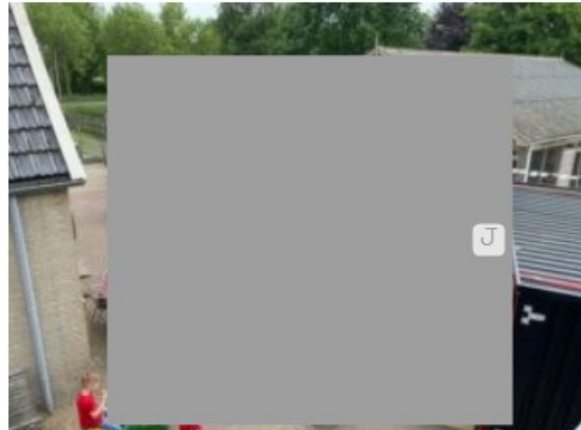
Jaarlijkse Hop-plukdag



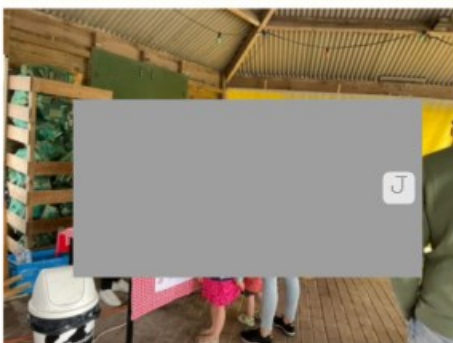
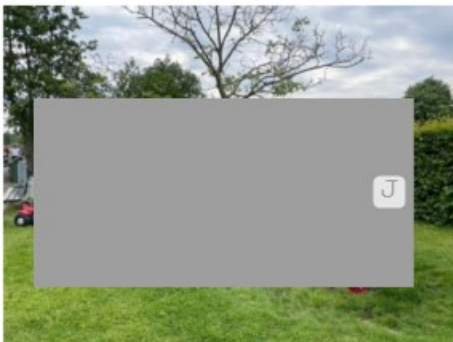


Referentie 4 | Zorg- en kinderboerderij 'In de Krom' (Moordrecht, www.gemiva-svg.nl)

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



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



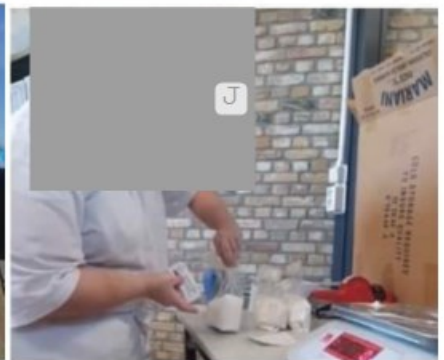
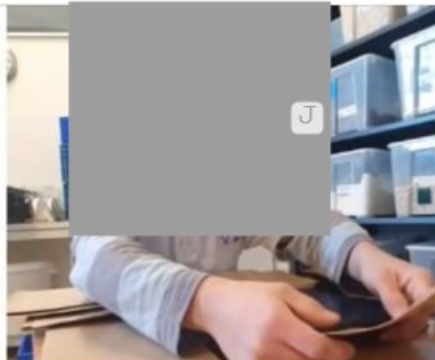


Referentie 5 | Korenmolen Windlust (Nieuwerkerk aan den IJssel, www.kortenoord.nl)

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



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





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

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



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

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





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

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

Vakantie accommodaties en vergaderruimtes

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



de Pipowagen

voor 4 personen



(Zorg)boerderij

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

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

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



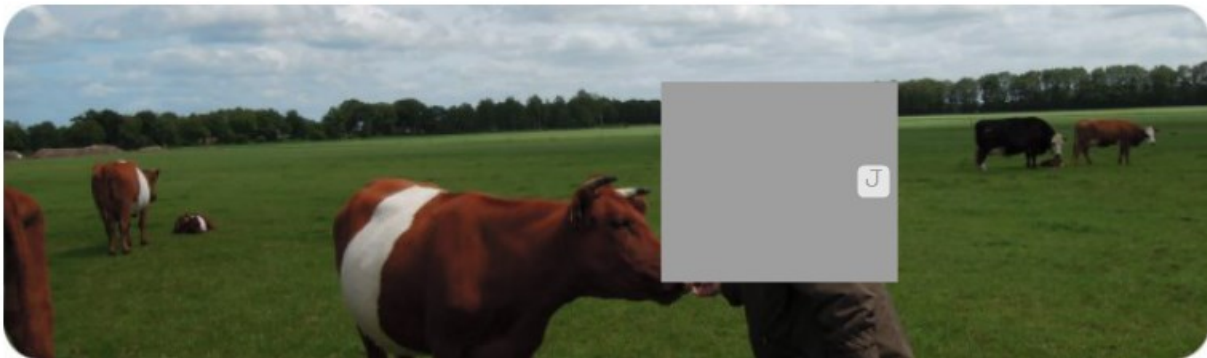


Referentie 8 | Hoeve Loevestein (Moordrecht, www.hoeveloesteyn.nl)

Hoeve Loevestein is een zorgboerderij in de kop van Drenthe. Het is een landgoed van 5 hectare midden in de natuur. Op het perceel zijn 2 locaties: Het Veurhoes en De Baander met . 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  met uitzicht op de tuin, stal en landerijen.



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





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

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

Winkel

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

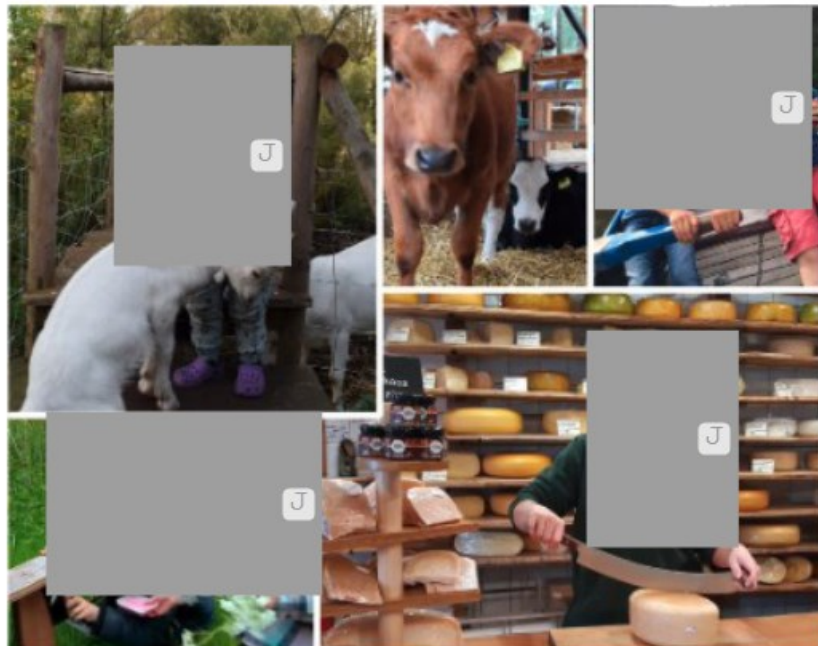
Restaurant

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



Activiteiten

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





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

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

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



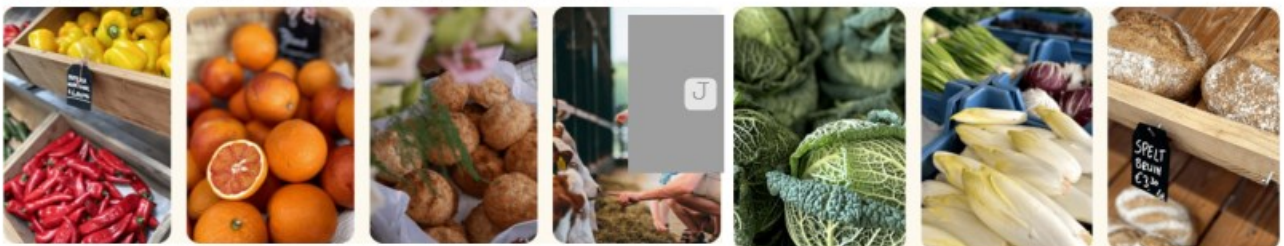
Zorgboerderij

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



Boerderijwinkel

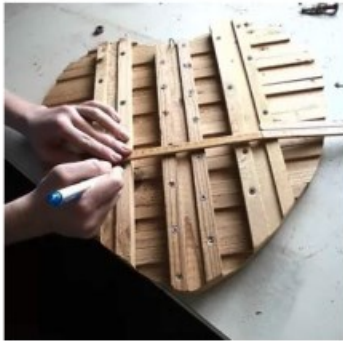
In de boerderijwinkel worden veel biologische streekproducten verkocht. Er wordt rauwe melk van eigen koeien, biologische vlees uit eigen slagerij, brood uit eigen biologische bakker en biodynamische groenten uit eigen tuin verkocht.



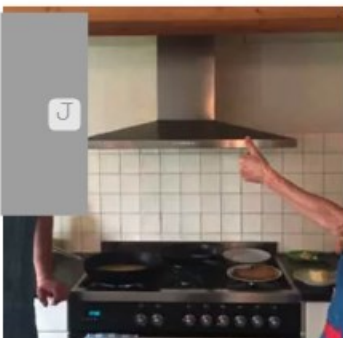
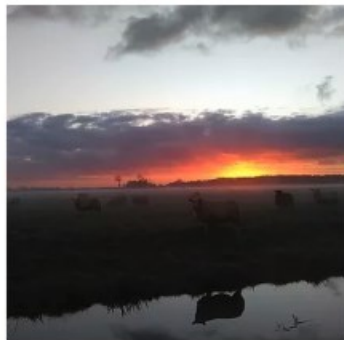


Referentie 11 | Both Boerenzorg (Berkenwoude, www.bothboerenzorg.nl)

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



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





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

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



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



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

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



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

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

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

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

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

Informatienota aan de raad

Z22.000451

onderwerp

Geertruidahoeve (GEHEIM)

nummer raadsstuk**datum**

13 september 2022

afzenderCollege van burgemeester en
wethouders**portefeuillehouder**F.Klovert
W.Zijlstra**behandelend ambtenaar****registratienummer**

Z22.000451

bijlagen**openbaar of geheim**

Geheim

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Kernboodschap

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeert 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. Er zijn verschillende scenario's onderzocht en overwogen. Gezien de zeer slechte staat van de Geertruidahoeve heeft het college besloten handhavend te gaan optreden om verder verval van het rijksmonument te voorkomen. Deze informatienota geeft u inzicht in het proces, de overwegingen en het besluit om tot handhaving over te gaan.

Inleiding

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

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

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

Vanwege de slechte staat van de gebouwen worden deze waarden ernstig bedreigd. Zonder de nodige werkzaamheden gaan de funderingen verder zakken, en het dak verder instorten. Dit hoofdstuk van het

maatschappelijk verhaal van dit deel van Zuid-Holland zou dan verder verdwijnen, en daarmee de mogelijkheden voor kennis, begrip, en verbinding met de regio. In de context van de recente verstedelijking van Nesselande, doorontwikkeling van glastuinbouw, en plannen voor het Middengebied, wordt de bijdrage van de Geertruidahoeve nog belangrijker. De context en de monumentale waarde van de Geertruidahoeve is in een memo (**bijlage 1**) nader beschreven met bijlage.

Toelichting

Handhaving

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

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

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

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

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

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

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

Terugblik: Plannen zonder resultaat

Hieronder wordt toegelicht waarom het college over gaat tot handhaving.

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

Projectopdracht

Op 20 oktober 2020 is door het college een projectopdracht (B20.000327, Z20.002505) vastgesteld, waarin de aanpak voor de haalbaarheid van de restauratie van de Geertruidahoeve is vastgelegd.

Omdat het monument niet meer wind en waterdicht is, gaat de draagconstructie achteruit. Het dak is van afdekzijl voorzien, echter is dat in de loopt van de jaren gescheurd en los gaan zitten, waardoor bij neerslag de Geertruidahoeve vochtig wordt en verder achteruit gaat.

Haalbaarheidsonderzoeken

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

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

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

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

- *Aanvraag subsidie*
De ontwikkelaar heeft in 26 februari 2021 een restauratiesubsidie bij de provincie aangevraagd.

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

Resultaat: Businesscase voor eigenaar/ontwikkelaar niet haalbaar

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

- Door de provincie is d.d.1 juni 2021 een totaal subsidiebedrag van K voor de restauratie toegekend.
- De OmgevingsDienst Midden Holland heeft d.d. 18 november 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de restauratie van de Geertruidahoeve.
- Om de restauratiekosten te dekken, zijn volgens de eigenaar/ ontwikkelaar naast de subsidies, extra woningen nodig. Met het realiseren van alleen 4 inpandige appartementen blijft er een groot financieel te kort.
- Voorstellen om 17 extra woningen rondom de Geertruidahoeve te realiseren, zijn vanwege stedenbouwkundige en ruimtelijke redenen niet haalbaar omdat in het Masterplan voor het Middengebied geen woningbouw is voorzien in dit deelgebied.
Bij varianten met extra woningbouw speelt het ruimtelijk en juridisch kader een rol. Deze varianten zijn ook afgestemd in het kader van het masterplan van het Middengebied, omdat de Geertruidahoeve binnen het plangebied van het middengebied valt.
- Met de betrokken ontwikkelaar is een verkenning naar een bouwclaim uitgevoerd. Vanwege het ontbreken van concrete mogelijkheden op korte termijn heeft dit niet tot een oplossing geleid.



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

Onderzoek scenario's

In de afgelopen weken is de haalbaarheid van een spoedige stabilisatie en restauratie van de Geertruidahoeve met reeds toegekende subsidie overwogen en geanalyseerd.

Omdat de eigenaar bij een stabilisatie en restauratie altijd extra vastgoed nodig heeft om tot een sluitende businesscase te komen en uit het laatste haalbaarheidsonderzoek dit niet tot een haalbaar plan heeft geleid, zijn door de gemeente diverse scenario's in beeld gebracht. (**zie bijlage 2 t/m 5**)

Om het rijksmonument te behouden bleven er voor het college 3 reële scenario's over: De eigenaar verkoopt de Geertruidahoeve aan een investeerder met goede plannen, de gemeente verwerft de Geertruidahoeve zelf of de gemeente gaat de handhaving opstarten.

De verwerving van de Geertruidahoeve heeft substantiële (financiële) consequenties voor de gemeente, omdat de gemeente deze investeringen structureel terugziet in de begroting. Dit is niet haalbaar. Er is geen zicht op een investeerder die de Geertruidahoeve wil verwerven.

Handhaving (scenario 1)

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

Argumenten hiervoor zijn:

- *Het handhavingproces doet recht aan de verplichtingen die de eigenaar heeft om het rijksmonument te onderhouden*
Primair ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar om de Geertruidahoeve te onderhouden. De ontstane situatie is het gevolg van verwaarlozing van het monument. Het in gang zetten van het handhavingproces en het eventueel verhalen van de kosten doen recht aan deze situatie in vergelijking met scenario's waarbij de gemeente de Geertruidahoeve verwerft en opknapt.
- *Handhaving is redelijk*
Gezien de inzet die de gemeente heeft geleverd om haalbare plannen te toetsen en de periode die de gemeente de eigenaar heeft gegund om verder verval van het rijksmonument de Geertruidahoeve tegen te gaan is handhaving het enige instrument dat er nog is om de Geertruidahoeven te kunnen behouden als rijksmonument. Het is redelijk om dit instrument te gebruiken, omdat er gedurende de periode van overleg in de afgelopen jaren en ondanks verleende vergunningen en subsidies door de eigenaar onvoldoende heeft gedaan om verder verval te voorkomen en gebleken is dat de staat van de Geertruidahoeve in die periode ook daadwerkelijk verder verslechterd is.
- *Andere onderzochte scenario's niet haalbaar*
Bij de ontstane situatie zijn door de gemeente diverse scenario's onderzocht al dan niet met verwerving van de Geertruidahoeve. Echter brengen deze scenario's substantiële (structurele) kosten met zich mee die de gemeente in relatie tot andere ambities van de gemeente niet kan waarmaken.
- *De Geertruidahoeve blijft als rijksmonument bewaard voor Zuidplas*
De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij aan de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. De boerderij is de afgelopen jaren erg verouderd en in verval geraakt. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de boerderij te behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt. Het

is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert en restaureert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen.

Consequenties

Met voorliggend besluit kan de Geertruidahoeve behouden blijven voor gemeente Zuidplas.

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

In het geval dat blijkt dat de huidige eigenaar, na getroffen (incasso-)maatregelen, geen verhaal biedt voor deze kosten kan dit het persoonlijk faillissement van de eigenaar tot gevolg hebben en dat zal tot gevolg hebben dat de gemeente zelf uiteindelijk voor de restauratiekosten opdraait. De eerste stap in de handhaving betreft de stabilisatie. De stabilisatiekosten zijn door de gemeente geraamd op ca. K = **Daarom zal de gemeente het (financiële) risicoprofiel met dit bedrag verhogen.**

Vervolg

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

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

Bijlagen

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

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

J.F. Weber
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
Gemeentesecretaris



onderwerp

informatienota aan de raad

registratienummer

Z22.000451

Raadsbesluit

R22.000062

onderwerp

Geheimhouding informatienota Z22.000451

registratienummer

R22.000062

raadsvergadering

27/09/2022

portefeuillehouder

F. Klovert
W.Zijlstra

behandelend ambtenaar

J

datum

27 september 2022

Bijlagen

4

Openbaar, besloten of geheim

Geheim

De raad van de gemeente Zuidplas;

- Overwegende dat door het college van burgemeester en wethouders op 13 september 2022 geheimhouding is opgelegd op de informatienota aan de raad Z22.000451 met bijlagen, A22.001728, A22.001361, A22.001602, A22.001603 en bijlage A22.001604 als bedoeld in artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet;
- Overwegende dat geheimhouding door het college van burgemeester en wethouders is opgelegd vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente alsook de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen, omdat het document informatie bevat over handhaving en de persoonlijke omstandigheden van betrokkene. Indien deze informatie openbaar wordt gemaakt, kan dit de relatie en vertrouwensband met de gemeente in geval van bestuurlijke handhaving tussen betrokkenen en gemeente ernstig schaden en daarnaast kan openbaarmaking de (financiële) ontwikkelstrategie van de gemeente voor de ontwikkeling en de (onderhandelings-)positie van de gemeente ten opzichte van derden benadelen, waardoor het Financieel Kader onder druk kan komen te staan;
- Gelet op artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet;

besluit:

De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de informatienota Z22.000451 met bijlagen, A22.001728, A22.001361, A22.001602, A22.001603 en bijlage A22.001604 te bekrachtigen.

De geheimhoudingstermijn loopt zolang de Geertruidahoeve in eigendom blijft bij de huidige eigenaar en/of de Geertruidahoeve gerestaureerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27/09/2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

M.L. Engelsman

J.F. Weber

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

B22.000230

onderwerp Geertruidahoeve (GEHEIM)	registratienummer B22.000230
collegevergadering 30 augustus 2022	commissievergadering 20 september 2022
cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie	portefeuillehouder F. Klovert W. Zijlstra Bijlagen
	behandelend ambtenaar  Geheim

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder W. Zijlstra		
wethouder J. W. Schuurman		
wethouder F. Klovert		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeert al langere tijd in verval. Met de eigenaar van de Geertruidahoeve en de ontwikkelaar is herhaald 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. Er zijn verschillende scenario's onderzocht en overwogen. Gezien de zeer slechte staat van de Geertruidahoeve is het voorstel om handhavend te gaan optreden onder bestuursdwang om verder verval van het rijksmonument te voorkomen en instandhouding van dit monument te bewerkstelligen.

Beslispunten

1. Opleggen geheimhouding op voorliggend B&W-advies B22.000230
2. Handhaving in gang zetten om verdere achteruitgang van de Geertruidahoeve te stoppen;
3. Akkoord gaan met raadsinformatienota (Z22.000451) en deze beschikbaar stellen aan de raad.
4. Opleggen geheimhouding op informatienota Z22.000451.
5. In de programmacommissie Ruimte het gesprek voeren over de ontstane situatie

Inhoud van het voorstel

Inleiding

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

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

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

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

De Geertruidahoeve is in 1973 aangemeld als rijksmonument.

De context en de monumentale waarde van de Geertruidahoeve is in een memo (**bijlage 1**) nader beschreven met bijlage.

Handhaving

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

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

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

Gezien het verval van de Geertruidahoeve wordt in voorliggend advies voorgesteld om de handhaving onder bestuursdwang op te starten en de eigenaar te sommen de Geertruidahoeve te stabiliseren en restaureren, om zo het verdere verval van de Geertruidahoeve te stoppen.

Plannen zonder resultaat

In de afgelopen jaren is met de eigenaar veel overleg gevoerd. Naast handhavingstrajecten in 2017 – 2018 zijn met de eigenaar diverse plannen en scenario's onderzocht. De eigenaar heeft bij deze plannen vergunningen en subsidies aangevraagd en verleend gekregen. Ondanks deze stappen leidde

dit voor de eigenaar niet tot een voor hem noodzakelijke haalbare businesscase, om hiermee de daadwerkelijke restauratie op te starten. Voor meer uitvoerige beschrijving van dit proces wordt verwezen naar de bijgevoegde informatienota aan de raad. (**Bijlage 2 t/m 6**)

Aanpak handhaving

Om de handhaving op te starten zal de gemeente een gesprek organiseren met de eigenaar, waarin met een constateringsbrief het daadwerkelijke handhavingstraject onder bestuursdwang wordt meegedeeld en opgestart. In dit proces wordt de eigenaar gesommeerd binnen een redelijke termijn van vier maanden de Geertruidahoeve te gaan stabiliseren, zodat verder verval wordt voorkomen.

• **Argumenten**

1.1 Geheimhouding van B22.000230 is nodig aantasting van de persoonlijke levenssfeer - en om ongewenste financieel-economische consequenties te voorkomen.

De geheimhouding van B22.000230 als bedoeld in artikel 55, eerste lid, van de Gemeentewet is noodzakelijk omdat openbaarmaking van dit document de belangen van de gemeente kan schaden. Het document bevat namelijk informatie over handhaving en de persoonlijke omstandigheden van betrokkene. Indien deze informatie openbaar wordt gemaakt, kan dit de relatie en vertrouwensband met de gemeente in geval van bestuurlijke handhaving tussen betrokkenen en gemeente ernstig schaden.

Daarnaast kan openbaarmaking de (financiële) ontwikkelstrategie van de gemeente voor de ontwikkeling en de (onderhandelings-)positie van de gemeente ten opzichte van derden benadelen. Bij de inventarisatie van de scenario's is een belangenafweging gemaakt waarbij de verschillende scenario's in meer- en mindere mate het Financieel Kader onder druk zetten. De informatie hierover kan schadelijk zijn bij de onderhandelingspositie van de gemeente bij de uit te besteden werken voor restauratie en kan hiermee het Financieel Kader verslechteren.

Het belang van openbaarheid weegt in dit geval niet op tegen:

- o de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet Open Overheid);
- o het voorkomen van de aantasting van de persoonlijke levenssfeer van betrokkene dan wel van derden (artikel 5.1, lid 2 sub e van de Wet Open Overheid);

De geheimhoudingstermijn loopt zolang de Geertruidahoeve in eigendom blijft bij de huidige eigenaar en/of de Geertruidahoeve volledig gerestaureerd is.

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

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

2.2 Handhaving is redelijk

Gezien de inzet die de gemeente heeft geleverd om haalbare plannen te toetsen en de periode die de gemeente heeft genomen om hier samen met de eigenaar uit te komen, is handhaving het enige instrument dat er nog resteert om de Geertruidahoeve te behouden als rijksmonument. Het is redelijk om dit instrument te gebruiken, omdat er gedurende de periode van overleg in de afgelopen jaren en ondanks verleende vergunningen en verstrekte subsidies nagenoeg niets aan de Geertruidahoeve is gedaan. Er is ook geen inzet gepleegd om verder verval te voorkomen en het perceel fatsoenlijk te onderhouden.

2.3 *Andere onderzochte scenario's niet haalbaar*

Bij de ontstane situatie zijn door de gemeente diverse scenario's onderzocht al dan niet met verwerving van de Geertruidahoeve. Echter brengen deze scenario's substantiële (structurele) kosten met zich mee die de gemeente in relatie tot andere ambities van de gemeente niet kan dragen.

2.4 *De Geertruidahoeve blijft als rijksmonument bewaard voor Zuidplas*

De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij aan de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. De boerderij is de afgelopen jaren erg verouderd en in verval geraakt. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de boerderij te kunnen behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt. Het is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert en restaureert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen.

3.1 *De raad is d.m.v. de raadsinformatie goed en tijdig geïnformeerd over de besluitvorming van het handavingsproces van de Geertruidahoeve*

De raadsinformatienota brengt de raad op de hoogte van het genomen besluit en de inhoudelijke invulling hiervan.

4.1 *Geheimhouding van Z22.000451 is nodig om ongewenste financieel-economische consequenties te voorkomen.*

Het college wordt gevraagd om geheimhouding op te leggen op de informatienota met registratienummer Z22.000451 en de daarbij behorende bijlagen A22.001728, A22.001361, A22.001602, A22.001603 en bijlage A22.001604, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet. Geheimhouding is noodzakelijk, omdat openbaarmaking van dit document de belangen van de gemeente kan schaden. Het document bevat namelijk informatie over handhaving en de persoonlijke omstandigheden van betrokkene. Indien deze informatie openbaar wordt gemaakt, kan dit de relatie en vertrouwensband met de gemeente in geval van bestuurlijke handhaving tussen betrokkene en gemeente ernstig schaden.

Daarnaast kan openbaarmaking de (financiële) ontwikkelstrategie van de gemeente voor de ontwikkeling en de (onderhandelings-)positie van de gemeente ten opzichte van derden benadelen. Bij de inventarisatie van de scenario's is een belangenafweging gemaakt waarbij de verschillende scenario's in meer- en mindere mate het Financieel Kader onder druk zetten. De informatie hierover kan schadelijk zijn bij de onderhandelingspositie van de gemeente bij de uit te besteden werken voor restauratie en kan hiermee het Financieel Kader verslechteren.

Het belang van openbaarheid weegt in dit geval niet op tegen:

- o de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet Open Overheid);
- o het voorkomen van de aantasting van de persoonlijke levenssfeer van betrokkene dan wel van derden (artikel 5.1, lid 2 sub e van de Wet Open Overheid);

De geheimhoudingstermijn loopt zolang de Geertruidahoeve eigendom is van de huidige eigenaar en/of de Geertruidahoeve is afgerond.

De geheimhouding dient in de eerstvolgende raadsvergadering door de gemeenteraad te worden bekrachtigd, conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet, zulks op straffe van verval van de geheimhouding.

5.1 *Om de ontstane situatie van de Geertruidahoeve toe te lichten en perspectief te bieden voor de toekomst is overleg met de programmacommissie nodig*

In de afgelopen jaren heeft de eigenaar geen onderhoud gepleegd aan het rijksmonument, daarom



wordt handhaving ingezet. (zie punt 1) Dit heeft gezien dit dossier nadere toelichting. De eigenaar heeft daarnaast in de loop van de tijd diverse plannen ingediend om een andere functie in de Geertruidahoeve te mogen voortzetten. Deze zijn vanwege diverse redenen niet haalbaar gebleken. Voorstel is om in de programmacommissie hier een gesprek over te voeren met als doel perspectief te krijgen voor de toekomstige situatie.

- **Kanttekeningen**

2.1 *De eigenaar heeft onvoldoende financiële middelen om aan de verplichtingen te kunnen voldoen*
Uit eerdere informatie en overleg met de eigenaar is gebleken dat er een haalbare businesscase moet zijn om de Geertruidahoeve te kunnen restaureren. In het geval dat blijkt dat de huidige eigenaar, na getroffen (incasso-)maatregelen, geen verhaal biedt voor deze kosten kan dit het persoonlijk faillissement van de eigenaar tot gevolg hebben en dat zal tot gevolg hebben dat de gemeente uiteindelijk voor de restauratiekosten opdraait.
Na besluit van het college zal het financiële risicoprofiel hierop aangepast worden.

2.2 *De eigenaar heeft meer tijd nodig*

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

Beoogd effect

Op B22.000230 geheimhouding opleggen conform artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet.
Door middel van handhaving het rijksmonument behouden voor gemeente Zuidplas. De raad over het besluit te handhaven met bestuursdwang onder geheimhouding hierover te informeren.

Wettelijk kader

Gemeentewet, artikelen 25 en 55
Wet open overheid, artikel 5.1 lid 2.

Beleidskader

n.v.t.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

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

De eerste stap van de handhaving onder bestuursdwang betreft de stabilisatie. De stabilisatiekosten zijn door de gemeente geraamd op ca. [REDACTED] K. Daarom zal het college nadat het voorliggende besluit is genomen het (financiële) risicoprofiel met dit bedrag moeten verhogen.

Andere betrokken clusters

Cluster communicatie, HR, JZ en inkoop
Cluster ruimtelijk beleid
Cluster financiën

Communicatie/ participatie

onderwerp

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B22.000230

De informatie nota aan de raad zal na besluit onder geheimhouding worden verstuurd. Gemeente zal na het gesprek met de eigenaar een persbericht opstellen over het besluit

Aanpak

Na het besluit van het college zal de eigenaar in een gesprek op de hoogte gebracht worden van het besluit. De eigenaar krijgt een redelijke termijn van 3 maanden de Geertruidahoeve te stabiliseren, zodat verder verval van het rijksmonument wordt voorkomen.

Op 11 oktober zal in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen nader informatie gegeven worden over de ontstane situatie en de toekomstige situatie.

Bijlagen

Bijlage 1 A22.001728 Memo monumentale waarde Geertruidahoeve (**GEHEIM**)

Bijlage 2 Z22.000451 Informatie nota aan de raad (**GEHEIM**)

Bijlage 3 A22.001361 Bijlage scenario's Geertruidahoeve (**GEHEIM**)

Bijlage 4 A22.001602 (**GEHEIM**)

Bijlage 5 A22.001603 (**GEHEIM**)

Bijlage 6 A22.001604 Bijlage referenties scenario 8 (**GEHEIM**)

Schriftelijke vragen vlg. art. 40 RvO

Ingediend op: 11 mei 2021

Onderwerp:

Stand van zaken Herontwikkeling Rijksmonument "Geertruidahoeve", Eerste Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel

In de Informatienota B 1154 d.d. 13 oktober 2020 is de raad geïnformeerd over de activiteiten en voornemens van het college om in overleg met de eigenaar het de vervallen monument te herstellen en te conserveren. Voorts zou een onderzoek volgen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van locatie en de opstallen. Het onderzoek - door een ingestelde projectgroep van medewerkers van de gemeente en externen (projectontwikkelaar, provinciale aanjager en de eigenaar) - zou "ongeveer 20 weken" duren. In antwoord op onze schriftelijke vragen gaf het college desgevraagd aan na te willen streven het onderzoek te versnellen.

Intussen zijn sinds medio oktober 2020 bijna 30 weken verstreken. De gemeenteraad heeft in deze periode geen vervolginformatie ontvangen – en het monument is opnieuw verder vervallen..... Tegen deze achtergrond heeft onze fractie de volgende vragen.

Vragen

1. Wat zijn de redenen van de kennelijk opgetreden vertraging in de informatie aan de gemeenteraad?
2. Wat is de huidige stand van zaken in het onderzoek?
3. Wanneer is het eindverslag van de projectgroep beschikbaar voor de gemeenteraad?
4. Wat vraagt het van de gemeente om – zo deze er al zijn - de resultaten van het onderzoek te implementeren?
5. Welke conserverende maatregelen zijn er sinds medio oktober 2020 genomen om verder verval van de Geertruidahoeve te voorkomen?

Wijze van beantwoording

Schriftelijk

Namens de fractie van D66 Zuidplas,

 J

D66



verzendsdatum 03-02-2022	ons kenmerk U22.000039	cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
onderwerp Beantwoording Herontwikkeling Geertruidahoeve	uw kenmerk	behandeld door
	bijlage	telefoon 0180-330300

Geachte

D66 heeft schriftelijke vragen gesteld inzake de Geertruidahoeve. Bij deze de beantwoording van de door u gestelde vragen.

Vraag 1:

Wat is de reden dat u de gemeenteraad een half jaar heeft laten wachten op nadere informatie?

Antwoord:

Het college heeft de ambitie snel tot een oplossing te komen voor de Geertruidahoeve. De gemeente Zuidplas is in onderhandeling met een beoogd ontwikkelaar van de Geertruidhoeve en bespreekt een mogelijke bouwclaim voor deze ontwikkelaar. Binnen de huidige gemeentelijke portefeuille van grondexploitaties is er geen ruimte voor een eventuele bouwclaim. Een verkenning loopt naar een bouwclaim op een toekomstig mogelijke gemeentelijke grondexploitatie niet zijnde het Middengebied. Deze verkenning is complex vanwege de onzekerheid van de mogelijkheid om tot een bouwclaim te komen, de omvang van de bouwclaim en de berekening daarvan. De complexiteit is toegenomen na het Didam-arrest. Dit arrest heeft betrekking op één op één grond- en of vastgoedtransacties van een gemeente met een ontwikkelaar: bij een bouwclaim is daar sprake van.

Om de lopende onderhandelingen goed te kunnen afronden is tijd nodig, ook de komende maanden naar verwachting nog. Een garantie op een voor alle partijen acceptabele uitkomst is er ook nog niet. Extern advies met betrekking tot het Didam-arrest en de mogelijke consequenties voor een bouwclaim gekoppeld aan de Geertruidahoeve is tijdens het kerstreces ambtelijk ontvangen en wordt nu in samenspraak met de beoogd ontwikkelaar van de Geertruidahoeve besproken.



Vraag 2:

Het college liet weten:

- dat er in goed overleg tussen de betrokken partijen een ontwikkelplan voor het herstel en behoud van de hoeve was gemaakt;
- dat dit plan nog wel moest worden herzien omdat de provincie geen ontsluiting op de N219 toestaat;
- dat gewerkt werd aan noodzakelijke onderzoeken zoals flora en fauna;
- dat een tweetal (woonhuis)subsidies bij onder meer de Provincie waren aangevraagd waarvan de beoordeling nog gaande was;
- dat op dat moment werd gezocht naar het meest optimale 'ontwikkelscenario';
- dat de gemeente faciliterend deelnemer is in dit project maar zich wel hard blijft maken voor de restauratie van de Geertruidahoeve;
- dat de gemeenteraad direct op de hoogte zou worden gesteld zodra de haalbaarheidsfase "naar verwachting in juli 2021" is afgerond.

Wat is er intussen gebeurd inzake de aandachtspunten zoals in de bullets in de inleiding opgesomd, wat is de huidige stand van zaken en wat verwacht u de komende tijd, en wanneer?

Antwoord:

In reactie op de bullets:

- in goed overleg worden onderhandelingen gevoerd over een mogelijke bouwclaim voor de ontwikkelaar. De eigenaar volgt deze onderhandelingen op de achtergrond;
- het plan is in concept nader uitgewerkt door de ontwikkelaar, de financiële haalbaarheid is nu onderwerp van gesprek mede in combinatie met de gewenste bouwclaim;
- de onderzoeken naar flora en fauna zijn door de ontwikkelaar uitgevoerd;
- de subsidies zijn beschikt en zijn onderdeel van de businesscase van de eigenaar – ontwikkelaar;
- verkenning loopt naar een bouwclaim waarmee de ontwikkelaar kan starten met de renovatie van de Geertruidahoeve en zicht heeft op een actieve rol binnen een toekomstige gebiedsontwikkeling elders binnen de gemeente Zuidplas;
- de gemeente Zuidplas verkend de inzet van een bouwclaim en zet zich zo met alle beschikbare instrumenten binnen het grondbeleid in voor de restauratie van de Geertruidahoeve.
- vanwege de complexiteit van de onderhandelingen vraagt dit proces meer tijd, ook komend jaar nog.

Vraag 3:

Overweegt het college – met referentie aan de motie, aangenomen door de gemeenteraad op 20 juni 2017 – over te gaan tot handhaving van de instandhoudingsplicht van dit Rijksmonument, mocht het ontwikkelplan stranden? Zo nee, welke andere restauratiemogelijkheden zijn alsdan voorhanden?

Antwoord:

Momenteel werkt de gemeente Zuidplas hard aan het bijdragen van een haalbare ontwikkeling en dus ook renovatie van de Geertruidahoeve. Mocht het ontwikkelplan stranden dan zullen andere instrumenten afgewogen worden waaronder handhaving van de instandhoudingsplicht. Ook alternatieve scenario's worden dan uitgewerkt en aan de raad voorgelegd. Momenteel richt alle inzet zich op een haalbaar ontwikkelplan.



Vraag 4:

Hoe is intussen de bouwkundige toestand van het monument?

Antwoord:

De bouwkundige toestand is naar huidig inzicht onveranderd ten opzichte van een half jaar geleden.

Met vriendelijke groet,

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

J.F. Weber
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
Gemeentesecretaris

Schriftelijke vragen

(art. 40 Reglement van orde)

Schriftelijke vraag van de fractie van Groep Pouwels

Ingediend op 29-08-2022

Ingediend door: J

Onderwerp:

Renovatie Geertruidahoeve

Inleiding:

Groep Pouwels sluit zich aan bij de eerder aangegeven bezorgdheid van D66 Zuidplas, die al sinds 2017 regelmatig vragen stelt aan het college over de sterk vervallen boerderij Geertruidahoeve.

Medio 2021 heeft de Provincie Zuid-Holland € K beschikbaar gesteld voor de volledige restauratie van deze in zeer slechte staat verkerende boerderij, inclusief funderingsherstel van het Rijksmonument Geertruidahoeve aan de Eerste Tochtweg in Nieuwerkerk aan den IJssel.

In februari 2022 heeft het college aangegeven dat er nog steeds geen schot in de zaak zit en wijst erop in onderhandeling te zijn met een beoogd ontwikkelaar en wordt een mogelijke bouwclaim op een andere plek in Zuidplas aan deze al jaren slepende zaak gekoppeld.

Vragen:

1. De firma Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. en de eigenaar van de Geertruidahoeve hebben de subsidie voor de restauratie van de Provincie Zuid-Holland in juli 2021 verkregen. Een ontwikkelplan voor herstel is gemaakt. Wat gebeurt er op dit moment? Wat is de stand van zaken? Wat belet genoemde partijen om te beginnen met de renovatie?
2. Er is hier sprake van een renovatie van een bestaand pand, de gemeente heeft slechts een faciliterende rol, de subsidie is verstrekt, waarom is er sprake van een bouwclaim of waarom is een bouwclaim dan noodzakelijk, met mogelijke consequenties vanwege het Didam-arrest?
3. Welke mogelijke vertragingen zijn er nog te verwachten?
4. Welke acties onderneemt het College om e.e.a. te bespoedigen?
5. Is er een bestemming van de boerderij na renovatie? Zo ja, hoe is deze bestemming tot stand gekomen en zo nee, welke plannen en participatietrajecten kunnen we hiervoor overwegen?

Toelichting bij vraag 5: gezien de landelijke ontwikkelingen rond het stikstofprobleem zou herbestemming van de boerderij voor de hand liggen.

De staat waarin de boerderij Geertruidahoeve zich bevindt is al jaren verslechterd en verpauperd. De poging/voortgang om tot een restauratie te komen is zonder meer bijzonder traag te noemen.

Wijze van beantwoording:

Schriftelijke beantwoording volgens artikel 40, eerste lid, RvO.



Checklist Woonhuissubsidie

Om bewoonde rijksmonumenten in goede staat te houden, is er een subsidie voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie. De subsidieregeling: *Beleidskader instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten*. Deze subsidie is bedoeld voor kosten van restauratie- of onderhoudswerkzaamheden aan monumentale onderdelen van rijksmonumenten. Het is belangrijk dat ons cultureel erfgoed in goede staat verkeert, zodat iedereen ervan kan genieten.

Vorbereiden van uw aanvraag

U kunt jaarlijks een aanvraag indienen van 1 maart tot en met 30 april. Deze checklist helpt u bij het voorbereiden van uw subsidieaanvraag. De aanvraag dient u in in het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Uw aanvraag dient u in via het digitaal subsidieportaal op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), www.cultureelerfgoed.nl.

2021			2022										2023	
	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec		
			subsidie aanvragen over kosten werkzaamheden 2021: aanvraag indienen via digitaal subsidieportaal		aanvraag in behandeling, de RCE kan u vragen om foto's van voor aanvang van de werkzaamheden of andere gegevens/documenten aan te leveren			rond 1 augustus ontvangt u het besluit, vervolgens ontvangt u de subsidie						subsidie aanvragen over kosten werkzaamheden 2022
uitvoeren werkzaamheden 2021	uitvoeren werkzaamheden 2022											uitvoeren werkzaamheden 2023		

Wat heeft u nodig voor uw subsidieaanvraag?

- Rijksmonumentnummer;
- Gespecificeerde facturen met jaar van uitvoering werkzaamheden.

Tijdens de beoordeling van uw aanvraag kan de RCE aanvullende informatie bij u opvragen. Denk hierbij aan documenten waaruit blijkt dat de werkzaamheden zijn verricht en waarmee aangetoond kan worden welke kosten zijn gemaakt, zoals:

- foto's van vóór en na de werkzaamheden,
- gespecificeerde offertes en
- betaalbewijzen.

Checklist Woonhuissubsidie

Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Dan levert u ook het volgende aan:

- Een verklaring van de VvE waaruit blijkt wat de totale kosten van de werkzaamheden zijn, en welk deel van de kosten voor u als eigenaar zijn.
- Vraagt u namens meerdere eigenaren binnen de VvE aan dan dient u een machtiging van elke eigenaar waarvoor u de aanvraag in mag dienen bij te voegen.

Zijn de totale kosten van de werkzaamheden hoger dan € 70.000,-?

Voor een woonhuis levert u een bouwkundig inspectierapport aan en voor een tuin bij een woonhuis levert u een rapport aan over de fysieke (onderhouds)toestand van de tuin. Het rapport mag niet ouder zijn dan vier jaar en is opgesteld door een deskundige persoon of instantie.

Het inspectierapport geeft inzicht in:

- de staat van het monument voor de start van de werkzaamheden;
- de gebreken van het monument voor de start van de werkzaamheden;
- de oorzaken en mogelijke gevolgen van die gebreken; en bevat
- adviezen over de uit te voeren werkzaamheden in volgorde van urgentie en over de termijn van uitvoering.

Let op! Het gaat hierbij om de situatie dat uw deel van de kosten uitkomt boven € 70.000,- en niet om de totale kosten van de VvE.

Vooraf beoordelen bij kosten hoger dan 70.000,-

Als de totale kosten meer dan € 70.000 bedragen, kunt u voor aanvang van de werkzaamheden de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed laten beoordelen welk gedeelte van deze kosten subsidiabel is op grond van de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten. Hiervoor levert u ook een inspectierapport aan. Binnen 6 weken vindt de beoordeling plaats. [Het formulier vindt u hier.](#)

Colofon

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5

3811 MG Amersfoort

Info@cultureelerfgoed.nl

www.cultureelerfgoed.nl

Amersfoort, februari 2021

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

B21.000304

onderwerp Beantwoorden schriftelijke vragen D66 inzake Geertruida hoeve	registratienummer B21.000304	
collegevergadering 22-06-2021	commissievergadering	raadsvergadering
cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie	portefeuillehouder J. Hordijk	behandelend ambtenaar J. de Hoog
Paraaf clustermanager + datum	Bijlagen 2	openbaar / besloten/ geheim Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

D66 heeft op 11 mei schriftelijk vragen gesteld inzake stand van zaken Herontwikkeling Rijksmonument "Geertruidahoeve", Eerste Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel.

Beslispunten

1. Instemmen met de beantwoording van de schriftelijke vragen van de D66 (U21.001593) over Herontwikkeling Rijksmonument "Geertruidahoeve".

Inzet

De inzet in uren voor beantwoording van deze vragen: 3

Bijlagen

1. E21.002113, Schriftelijke vragen toekomst Rijksmonument Geertruidahoeve mei 2021.



onderwerp



Beantwoorden schriftelijke vragen D66 inzake Geertruida hoeve

registratienummer

B21.000304

2. U21.001593, brief beantwoording vragen D66 inz Geertruida hoeve

Naam portefeuillehouder:	J J J J J J J
Datum PFO:	1 maart 2021
Onderwerp:	Geertruida hoeve en Middengebied: afweging gewenste herontwikkeling en restauratie Geertruida hoeve afgestemd met ontwikkeling Middengebied.
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>De herontwikkeling en restauratie van de Geertruida hoeve wordt afgestemd op de ontwikkeling van het Middengebied. De memo geeft advies over de voorgestelde ontwikkelrichting van de restauratie van de Geertruida hoeve op een zodanige wijze dat de ontwikkeling van het Middengebied niet wordt verstoord.</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	Memo Z21.000317 is in voorbereiding en zal gereed worden gemeld tijdig voor het pfo door J
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	Zoom (aangemeld door projectleider J) aanwezigheid gewenst van J J

Naam portefeuillehouder:	<i>Jan Hordijk</i>
Datum PFO:	<i>30 november 2020</i>
Onderwerp:	<i>Geertruida's Hoeve: motivatie afwijken parkeernorm voor drie parkeerplaatsen</i>
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>Met stedenbouw en Verkeer is overeenstemming bereikt over het aanvragen van een ontheffing van het maken van 3 parkeerplaatsen voor de Geertruidahoeve. Er komen 40 parkeerplaatsen dus het gaat om een klein aantal ontheffingen. Meer parkeerplaatsen zouden voor de boerderij moeten komen en dit conflicteert met de beoogde monumentale uitstraling. Deze memo wordt ook besproken op het pfo van Jan Willem Schuurman (Verkeer) op dezelfde datum, 30/11/2020.</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	<i>Memo met verkavelingstekening volgen tijdig.</i>
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	<i>Op kantoor (aangemeld door projectleider</i>  

Naam portefeuillehouder:	<i>Jan Hordijk, Jan Willem Schuurman, Jan Verbeek</i>
Datum PFO:	<i>1 maart 2021</i>
Onderwerp:	<i>Geertruida hoeve en Middengebied: afweging gewenste herontwikkeling en restauratie Geertruida hoeve afgestemd met ontwikkeling Middengebied.</i>
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	[Redacted content with several 'J' icons]
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	<i>Memo Z21.000317 is in voorbereiding en zal gereed worden gemeld tijdig voor het pfo door [Redacted]</i> [J]
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	<i>Zoom (aangemeld door projectleider [Redacted]) aanwezigheid gewenst van [Redacted]</i> [J] [J] [J]

Combi PFO

Agenda

Datum 07-12-2020
 Aanvang 11:00
 Locatie ZOOM
 Voorzitter Bestuursadviseur

1 11.00 uur - Start - [redacted] J

a 11.00 - 11.15 uur - JV-DH - Voorbespreken BOSD van 10 december 2020 - [redacted] J en collegae Samenleving

voorbereiden

b 11.15 - 11.25 uur - JV - DH - 2e gehandicaptenverkeerkaart - [redacted] J en [redacted] J

Afstemmen nu de voorziene oplossing niet mogelijk (b)lijkt. Hij wil graag verkennen hoe nu verder te gaan om tot wel een oplossing te komen.

c 11.25 - 11.35 uur - JV - DH - Evaluatie week tegen kindermishandeling - [redacted] J

terugblik

d 11.35 - 11.50 uur - JV - JH - DH - Zevenster en Van't Verlaat - [redacted] J

voortgang verplaatsingen en onderhandelingen

e 11.50 - 12.00 uur - JV - JH - Hersteld Hervormde Kerk in Op Moer - [redacted] J

bespreken

f 12.00 - 12.20 uur - JV - JH - Zoeklocaties portocabins onderwijshuisvesting in MKP, ZVH en Esse - [redacted] J en [redacted] J

g 12.20 - 12.35 uur - JWS - DH - Stimuleren lokale economie - Ron van Dalen en [redacted] J

Bespreken - in het verlengde van PFO 26/10 waar gevraagd is plan van aanpak voor routekaart komende jaren te agenderen in PFO

i 12.35 - 12.50 uur - JH - JWS - Geertruida's Hoeve: motivatie afwijken parkeernorm voor drie parkeerplaatsen -

afstemmen afwijkende parkeernorm t.o.v. monumentale uitstraling

2 Sluiting

Analyse scenario's herstel Geertruida's hoeve

Scenario 1 (basisscenario): Boerderij wordt hersteld door ontwikkelaar, ontwikkelaar realiseert in totaal 16 woningen op de kavel.

Planologie

In Ruimtelijke plannen is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas West, met de specifieke melding Enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken 2'. Afgelopen jaar heeft het projectteam zich ingezet een ontwikkelplan uit te werken. In dat projectteam was o.a. de gemeente Zuidplas deelnemer.

Er is gebleken dat er twee belemmeringen zijn om dit scenario te kunnen realiseren.

1. De provincie zal in de huidige situatie geen medewerking verlenen aan het ontsluiten van de woningen.

Oorzaak: de gevaarlijke ontsluitingssituatie voor het langzaam verkeer (hoge verkeersintensiteit i.c.m. het moeten oversteken van langzaam verkeer over een provinciale weg).

Oplossing: het realiseren van een tijdelijke ontsluiting parallel aan de N219 aan de zijde van de Geertruida's Hoeve richting de verkeerskruising Zuidelijke Dwarsweg/N219, teneinde het realiseren van een veilige ontsluiting van en naar het perceel Geertruida's Hoeve voor het langzaam verkeer. Op het moment dat het Vijfde Dorp en daarmee de nieuwe ontsluiting vanaf de N219 door de polder naar het Vijfde Dorp gerealiseerd wordt, waarmee waarschijnlijk de huidige vigerende snelheid op de N219 zal dalen, zou de paralleloplossing herzien kunnen worden. In de Contourschets van het nieuwe Vijfde Dorp is de nieuwe ontsluiting van het Vijfde Dorp op de N219 reeds opgenomen in de plannen.



Contourschets van het nieuwe Vijfde Dorp – bron: <https://www.denieuwezuidplaspolder.nl> – gepubliceerd: 31 maart 2021

2. De gemeente Zuidplas zal geen medewerking verlenen aan de nieuwbouw van 12 aanvullende woningen op het perceel Geertruida's Hoeve.

Oorzaak: door interne besluitvorming bij de gemeente Zuidplas irt. het Vijfde Dorp mag het perceel ten noordoosten/oosten van de Geertruida's Hoeve niet ontwikkeld worden door de huidige eigenaar/projectontwikkelaar voor woningbouw. Om precedentwerking te

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.

voorkomen moet het plan voor de Geertruida's Hoeve verschaalt worden en mag er geen nieuwe woningbouw plaatsvinden, wel herontwikkeling en transformatie van het huidige opstal/de boerderij.

Oplossing: er is geen andere oplossing dan het kiezen voor ander scenario. De eerder weergegeven contourschemen voor het Vijfde Dorp, waarmee de plannen voor de Zuidplaspolder zijn gepubliceerd, laat zien dat het gebied ten noordoosten/oosten van de Geertruida's Hoeve na de volledige realisatie van het Vijfde Dorp weiland blijft, waarmee definitief geconcludeerd kan worden dat de betreffende grondeigenaar die locatie niet zal mogen ontwikkelen voor woningbouw.

Financiële haalbaarheid

Kosten voor restauratie en transformatie:

In oktober 2020 is een start gemaakt met het vormgeven van het restauratieplan wat heeft geresulteerd in de realisatie van een volledige restauratiesubsidieaanvraag.

De gemaakte kosten vanaf dat moment zijn, o.a. kosten voor advies, begeleiding, constructeur en kosten voor de architect. De reeds aan Plegt-Vos gefactureerde kosten bedragen ca. EUR [] van het totaal van ca. EUR [] die verwacht worden tot aan de aanvraag voor de woonhuissubsidie. Daar komen nog kosten bij voor diverse, nog uit te voeren, aanvullende onderzoeken.

De bouwkosten voor de restauratie van de boerderij is opgebouwd uit de kosten voor casco- en funderingsherstel, kosten voor de transformatie van de boerderij naar vier woningen en een prijsindexatie. Onder de kosten voor casco- en funderingsherstel ligt een eerste kostenraming. De kosten voor transformatie van de boerderij is gebaseerd op referentieprojecten en kengetallen en daarmee een richtlijn voor de mogelijk te verwachten kosten om de boerderij te herbestemmen. Om over een jaar niet tot de conclusie te komen dat het plan niet meer haalbaar is, is een prijsindexatie meegenomen in de bouwkosten. De totale bouwkosten voor de restauratie en transformatie van de boerderij zijn EUR []. Dit bedrag is inclusief het subsidiebedrag wat wij met de restauratiesubsidie wensen te ontvangen. De te verwachten totale bouwkosten exclusief het gevraagde subsidiebedrag is EUR []. Naast de totale bouwkosten zijn er nog bijkomende kosten, AK en winst & risico.

Ten behoeve van de haalbaarheid van het project is in dit scenario gekozen voor een W&R van 2% en 3% op de ontwikkeling. Deze percentages zijn normaal gesproken bij een eigen ontwikkeling een stuk hoger.

Opbrengsten van de transformatie

De andere kant van het maken van kosten is het ontvangen van opbrengsten. In het overzicht is te lezen dat de verkoop van de vier woningen in de boerderij samen EUR [] opbrengt (prijspeil 02-2021). Tegenover de bouwkosten van EUR []* (prijspeil 02-2021), inclusief restauratiesubsidie en exclusief bijkomende kosten, edm., is de conclusie eenvoudig te trekken dat de businesscase niet haalbaar is als deze gedragen moet worden enkel vanuit de opbrengst van de boerderij.

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.

Financiering

Het streven bij dit scenario is het maximaal behouden van het Rijksmonument Geertruida's Hoeve. Zelfs met het gevraagde subsidiebedrag is de businesscase niet haalbaar. Om te komen tot een sluitende businesscase is het noodzakelijk om een aanvullend woningprogramma te realiseren om extra financiële middelen te creëren teneinde de restauratie en transformatie te kunnen financieren. Bij het bepalen van het aanvullende woonprogramma is gezocht naar een juiste verdeling van noodzakelijke opbrengsten uit de verkoop en het gewenste bouwvolume op het perceel teneinde voldoende ruimte op het perceel te houden om het boerenerf-gevoel van de oorspronkelijke hoeve te kunnen waarborgen.

De totale bouwkosten voor de nieuwbouw is EUR [REDACTED] K. Naast de totale bouwkosten voor nieuwbouw zijn er nog een aantal extra kostenposten, namelijk: bijkomende kosten, AK, winst & risico en onderzoekskosten t.b.v. de haalbaarheid van de restauratie en transformatie van de boerderij, maar ook kosten voor bouw- en woonrijp maken en kosten voor verwerving. Deze cijfers zouden wij graag middels een fysieke afspraak nader doornemen.

Als de totale kosten tegenover de totale opbrengsten wordt gezet komt de businesscase neutraal uit. Deze eindstand is inclusief het gevraagde subsidiebedrag bij de provincie.

Verkeer

Zie belemmering 1 onderdeel 'Planologie'.

Overig

-

Scenario 2: Boerderij wordt hersteld door ontwikkelaar, totaal 4 woningen op de kavel aangevuld met een bouwclaim.

Planologie

Scenario 2 is een verschraalde versie van scenario 1. Met de verschraling van het basisscenario naar scenario 2 worden de 12 nieuwbouwwoningen op het erf van de Geertruida's Hoeve uit het plan gestreept. De reden om dit te doen heeft te maken met de 2 belemmeringen die in scenario 1 zijn beschreven. Door te kiezen voor enkel herstel en transformatie van de boerderij naar vier woningen, is de verwachting dat de provincie akkoord zal gaan met de lagere frequentie van het kruisend langzaam verkeer met de provinciale weg N219, en daarmee de ontsluiting van het gehele perceel. Er zal nog steeds een verkeersonveilige situatie voor het langzaam verkeer blijven.

Financiële haalbaarheid

Door de verschraling is scenario 2 financieel niet haalbaar. Scenario 1 is kostenneutraal doordat er aanvullende nieuwbouw wordt gerealiseerd. Door het wegvallen van de nieuwbouw ontstaat er een tekort en kunnen alle te maken kosten voor het herstel van de boerderij en het totale perceel niet terugverdiend worden.

Om de Geertruida's Hoeve te herstellen als ensemble die het Rijksmonument verdient zal het hele perceel met aanvullend opstal gesloopt, hersteld en ingericht moeten worden.

De aanname is dat de totale kosten in scenario 2 zullen stijgen naar ca. EUR [REDACTED] K (prijspeil 02-2021) terwijl de opbrengsten waarschijnlijk gelijk blijven. Als we de reeds bekende opbrengst hanteren á EUR [REDACTED] K (prijspeil 02-2021) ontstaat er een tekort van ca. EUR [REDACTED] K.

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.

mln.*. Er bestaat een kans dat het verlies nog iets beperkt kan worden als de woonhuissubsidie wordt aangevraagd en ook wordt toegekend. Dat zou kunnen resulteren in een uiteindelijk tekort van ca. EUR [REDACTED] K

De gemeente Zuidplas heeft voorgesteld om voor het verschil in gesprek te gaan over het vastleggen van een bouwclaim elders in de gemeente Zuidplas. In een nader overleg met de gemeente zullen goede afspraken gemaakt worden over o.a. het termijn wanneer de bouwclaim wordt ingelost, wanneer dat termijn niet wordt gehaald en financieringslasten voor het tekort op de Geertruida's Hoeve.

Verkeer

De gemeente Zuidplas heeft aangegeven dat zij verwachten dat de ontsluiting van het perceel Geertruida's Hoeve bij dit scenario geaccepteerd zal worden door de Provincie Zuid-Holland.

Overig

-

Scenario 3: Gemeente Zuidplas koopt eigenaar uit en Geertruida's Hoeve wordt door de gemeente hersteld en vestigt een functie in de boerderij. Gesprekken met ontwikkelaar over eventuele vergoeding van gemaakt kosten.

Planologie

In Ruimtelijke plannen is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas West, met de specifieke melding Enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken 2'. Op het moment dat de gemeente besluit de boerderij te herstellen en een binnen deze categorie vallende functie te huisvesten in de boerderij zal dat geen belemmeringen opleveren. Wel is er voor bedrijfsactiviteiten een beperking. Het zal kleinschalig moeten zijn tot en met milieucategorie 1.

Financiële haikbaarheid

Voor scenario 3 geldt een vergelijkbare financiële kosten situatie als van toepassing bij scenario 2. Echter is hierbij de afweging welke functie in de boerderij gevestigd wordt. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten hebben een ander Programma van Eisen dan een maatschappelijke functie. Het transformeren van de stal achter het voorhuis naar drie woningen zal in dit scenario niet van toepassing zijn waardoor die kosten niet gemaakt hoeven worden.

In de basis moet men sowieso rekenen met de restauratiekosten voor het casco ca. EUR [REDACTED] K mln.*. Het betreft hier enkel de kosten voor restauratie van de boerderij. Alle aanvullende opstellen en perceel inrichting moet hier nog bij opgeteld worden. Tevens moet er rekening worden gehouden met het niet kunnen verkrijgen van een subsidiebijdrage voor de restauratie omdat de gemeente een organisatie is. De restauratiesubsidie van de provincie Zuid-Holland en de woonhuissubsidie van de Rijksdienst zijn enkel subsidies waar particuliere aanspraak op kunnen doen.

Bij scenario 3 zal de investering, door het missen van de subsidie, ca. EUR [REDACTED] K hoger uitvallen dan bij scenario 2. Bij het wegvallen van de subsidieaanvragen en het niet hebben van een verkoopopbrengst uit verkoop van de locatie komt de totale investering op ca. EUR [REDACTED] K dit is tevens het tekort in scenario 3. Hierin zijn nog geen kosten opgenomen voor transformatie van de stal van de boerderij naar kantoor/maatschappelijke ruimte. Mocht de boerderij na restauratie

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.

aan een organisatie verkocht kunnen worden zou het tekort mogelijk beperkt kunnen worden tot ca. EUR [REDACTED] K

Aanvullend zullen de gemaakte kosten van Plegt-Vos vergoed moeten worden. In oktober 2020 is een start gemaakt met het vormgeven van het restauratieplan wat heeft geresulteerd in de realisatie van een volledige restauratie subsidieaanvraag.

De gemaakte kosten vanaf dat moment zijn, o.a. kosten voor advies, begeleiding, constructeur en kosten voor de architect. De reeds aan Plegt-Vos gefactureerde kosten bedragen ca. EUR [REDACTED] K

Verkeer

Afhankelijk van welke functie de gemeente bij dit scenario in de boerderij vestigt, zal dit invloed hebben om het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel Geertruida's Hoeve. Een zorgpartij die een dagbesteding in de boerderij vestigt waarbij aan het begin en eind van de dag cliënten worden gebracht en gehaald zal een andere verkeersintensiteit kennen dan een kleinschalig bedrijf dat lopende de dag opdrachtgevers en klanten ontvangt. Tevens zal hier ook rekening gehouden moeten worden met langzaam verkeer van mogelijk mensen met een beperking.

De mate waarin de provincie bereid is mee te werken aan de goedkeuring van de ontsluiting is sterk afhankelijk van de uiteindelijke functie. Het ligt in de lijn der verwachting dat de provincie, met de huidige vormgeving van de N219, geen medewerking zal verlenen aan een ontsluiting van het perceel in scenario 3.

Overig

-

Scenario 4: Gemeente Zuidplas koopt eigenaar uit en boerderij wordt door de gemeente hersteld zonder invulling naderhand. Gesprekken met ontwikkelaar over eventuele vergoeding van gemaakte kosten.

Scenario 4 is een kopie van scenario 3 met uitzondering dat bij dit scenario geen invulling zal volgen voor de boerderij.

Planologie

In Ruimtelijke plannen is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas West, met de specifieke melding Enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken 2'. Op het moment dat de gemeente besluit de boerderij te herstellen zijn er geen belemmeringen irt. de uiteindelijke bestemming omdat de gemeente naderhand pas een invulling voor de locatie kiest.

Financiële haikbaarheid

Scenario 4 is vergelijkbaar met scenario 3. Echter omdat de gemeente hier enkel inzet op herstel van de boerderij als Rijksmonument moet er een keuze gemaakt worden in hoeverre de gemeente het basisscenario wil versralen.

Ervan uitgaande dat de gemeente het basisscenario maximaal vershraalt blijft in scenario 4 slechts de cascorestauratie van de boerderij over. Financieel resulteert dat in een investering van ca. EUR [REDACTED] K

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.

Alle aanvullende opstallen en perceel inrichting zijn niet inbegrepen. Het perceel met de huidige wagenschuur, hooiberg, ligstal achter de hooiberg en alle mogelijke vervuilingen in de grond blijft gehandhaafd. Tevens moet er rekening worden gehouden met het niet kunnen verkrijgen van een subsidiebijdrage voor de restauratie omdat de gemeente een organisatie is. De restauratiesubsidie van de provincie Zuid-Holland en de woonhuissubsidie van de Rijksdienst zijn enkel subsidies waar particuliere aanspraak op kunnen doen.

Bij scenario 4 zal de investering van EUR [redacted] K zijn zonder dat daar een opbrengst tegenover staat.

Aanvullend zullen de gemaakte kosten van Plegt-Vos vergoed moeten worden. In oktober 2020 is een start gemaakt met het vormgeven van het restauratieplan wat heeft geresulteerd in de realisatie van een volledige restauratie subsidieaanvraag.

De gemaakte kosten vanaf dat moment zijn, o.a. kosten voor advies, begeleiding, constructeur en kosten voor de architect. De reeds aan Plegt-Vos gefactureerde kosten bedragen ca. EUR [redacted] K

Verkeer

Omdat er geen bestemming is gekozen zijn er geen belemmeringen irt. de verkeersontsluiting. Pas op het moment dat een invulling wordt gekozen zal getoetst moeten worden in hoeverre de provincie bereid is mee te werken aan de goedkeuring van de ontsluiting van het perceel.

Overig (dringende nood)

Als de gemeente na het initieel restaureren van het casco kiest om het Rijksmonument te verkopen zal de gemeente een taxatie moeten laten uitvoeren naar de waarde van het totaal. Als de gemeente, omwille van de druk op de ontsluiting, ervoor kiest om de locatie aan een particulier te verkopen zal dat direct gevolgen hebben op de afzetmarkt waar de gemeente zich op focust. De verkoop van het Rijksmonument moet dan tot stand gebracht worden binnen een zeer specifieke doelgroep, die tevens in staat is om aanvullend aan de verwervingskosten het totale perceel kan herstellen en inrichten. De doelgroep (particuliere koper) is daardoor te smal om de boerderij snel te kunnen verkopen tegen een markconforme prijs.

*: genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De definitieve calculatie t.b.v. de restauratie en inrichting perceel moet nog worden uitgevoerd. Bedragen genoemd in de scenario's kunnen nog stijgen en/of dalen.