

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 [K] van het totaal van ca. EUR [K] 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 [K]. 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 [K]. 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 [K] opbrengt (prijspeil 02-2021). Tegenover de bouwkosten van EUR [K] (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.



De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32
3466 LB Waarder (ZH)
T 0348 - 50 22 24
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

Taxatierapport

Afgeleid van het NVM model Agrarisch en Landelijk Vastgoed, versie 2018.
Rekening houdend met de NRVV regels. Professionele taxatiedienst (PTD)



Object:
Adres:
Waardepeildatum:
Taxateur:

Rijksmonument Geertruidahoeve
1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel
29 maart 2022

 REV

Samenvatting taxatierapport

Naam opdrachtgever:

Gemeente Zuidplas

Contactpersoon:

[REDACTED] J

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Het getaxeerde object is per

waardepeildatum getaxeerd op:

Zegge:

Marktwaarde K

nihil

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt; gerealiseerde casco restauratie van het hoofdgebouw van Geertuidahoeve rekening houdend met een maximum van 4 zelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte toegestaan: € K

Zegge:

[REDACTED] K

Inhoudsopgave

A. ALGEMENE GEGEVENS	4
OPDRACHTGEVER	4
TAXATEUR	4
WAARDEPEILDATUM EN ANDERE RELEVANTE DATA	4
B. OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE / TE TAXEREN BELANG	5
ONDERWERP VAN DE TAXATIE	5
OPDRACHT VAN DE TAXATIE	5
DOEL VAN DE TAXATIE	5
C. VERKLARINGEN TAXATEUR	8
D. JURIDISCHE STATUS VAN HET OBJECT	11
PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	11
PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	12
MILIEUZAKEN EN VERGUNNINGEN	16
FISCALE ASPECTEN	19
E. GEBRUIK EN OMGEVING	20
F. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	21
RECHTEN EN OVERIGE COMPONENTEN	24
G. ONDERBOUWING VAN DE WAARDE	25
TAXATIESTANDAARD, TAXATIEMETHODIEKEN EN REKENTECHNIEKEN	25
BEORDELING	25
SWOT-ANALYSE	26
REFERENTIES	27
KWALITATIEVE ANALYSE VAN HET GETAXEERDE OBJECT T.O.V. REFERENTIES	29
OPTIMALE AANWENDING / HIGHEST AND BEST USE (HABU)	30
NADERE TOELICHTING	30
H. CONCEPTRAPPORTAGE	37
I. OVERIGE MEDEDELINGEN	37
J. DATERING EN ONDERTEKENING	37
K. BIJLAGEN	38
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	38
OPDRACHTBEVESTIGING	38
BEREKENINGEN	38
KADAstrALE KAART / SITUATIESCHETS	38
KADAstrALE EIGENDOMSINFORMATIE	38
EIGENDOMSBEWIJS	38
BESTEMMINGSPLAN	38
BODEMRAPPORT / BODEMLOKET (MILIEU)	38
NORMBLAD	38

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever Gemeente Zuidplas
Contactpersoon [REDACTED] J
Adres Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
E-mail [REDACTED] J
Telefoonnummer [REDACTED] J
Opdracht mede verstrekt door N.v.t.

Taxateur

Naam taxateur: [REDACTED] J
Werkzaam bij en handelend namens: De Koning en Witzier Makelaars
Oosteinde 32
3466 LB Waarder
[REDACTED] J
[REDACTED] J
Lid van beroeps- of branchevereniging: NVM
Taxateur is ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
taxateursregister: RT550963552
Onder registratienummer:
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): Kamer Landelijk Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Kamer Wonen
Taxateur is REV-gecertificeerd: Ja Het certificaatnummer is REV-NL/NVM/2023/3 en is geldig tot 31 mei 2023
Specialisatie/deskundigheid taxateur: Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van agrarische bedrijven, overige bedrijven en vrijstaande woningen in het landelijk gebied.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: 24 maart 2022
Datum opname en inspectie: **29 maart 2022**
De opdrachtgever heeft:
 Volledige inspectie toegestaan.
 De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. De volgende inspectie heeft niet plaats kunnen vinden om de volgende reden
Waardepeildatum: 29 maart 2022
Datum concept taxatierapport: 21 april 2022
Datum taxatierapport:

B. Opdracht en doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving: Rijksmonument Geertuidahoeve omfattende woonboerderij, bedrijfsopstallen, ondergrond en tuin
Adres: 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel
Type object: Agrarisch

Opdracht van de taxatie

Soort opdracht: Professionele Taxatie Dienst (PTD)

Opdracht: Het vaststellen van de **marktwaarde**
het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld)

Extra opdrachten met bijzonder uitgangspunt:
(Een waarde met een aanname die er in werkelijkheid (nog) niet is).

Opdracht: Ja
 Nee
 Het vaststellen van de **marktwaarde met bijzonder uitgangspunt: gerealiseerde casco restauratie van het hoofdgebouw van Geertuidahoeve rekening houdend met een maximum van 4 zelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte**

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie: Beleidsbeslissing door opdrachtgever

Te taxeren belang: Volle eigendomsrecht

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:
Zegge:

Marktwaarde
nihil
Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt; gerealiseerde casco restauratie van het hoofdgebouw van Geertuidahoeve rekening houdend met een maximum van 4 zelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte toegestaan: €

Zegge:

Deze taxatie betreft een:
Uitgangspunten:

Volledige taxatie

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- De opdracht, zie bijlage.
- Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld.
- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdiensbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen

hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;

- ☑ De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- ☑ Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- ☑ De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- ☑ Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Disclaimer:

Alle maten alsmede een eventueel gebruik van een uniforme meetstaat worden zo nauwkeurig mogelijk toegepast. Het zijn veelal circa maten en/of afgeronde maten. De taxateur gebruikt deze maten als indicatie en zijn niet doorslaggevend.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtbrief:

In het kader van deze taxatie heeft de opdrachtgever een de opdracht per mail bevestigd. Tussen het verzenden van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbevestiging is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

Taxateur hanteert het normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed:

Ja
 Nee, toelichting:

Taxateur verklaart verder dat hij:

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- Werkzaamheden verricht voor De Koning & Witzier makelaars en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- Niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- Niet** eerder betrokken is geweest (2 jaar voorafgaand) bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object.
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarden van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- Dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- Kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- De taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- De taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) en praktijkhandleiding Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVT;
- Zich onderwerpt aan de tuchtspraak van NVM en het NRVT;
- De werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVM;
- Tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.
- De professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties worden in de regel beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing.

Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van NRVT en NVM.

Lokale kennis taxateur

Taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit en/of Coronacrisis;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

Opdrachtgever heeft volledige inspectie (intern/extern) toegestaan. De inspectie is door taxateur zelf verricht

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

CONCEPT

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

- Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn:
Vul in wat de verschillen zijn.
- Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering Ja
- Kadastraal plan Ja
- Eigendomsinformatie Ja
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen Ja
- Overig N.v.t.

2. Kadastrale omschrijving object

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Zakelijk recht
Nieuwerkerk aan den IJssel	D	2426	7.870 m ²	Volledig eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen. Gerechtigde: Dunea N.V.
Totaal			7.870 m²	

Bron: Kadaster d.d. 29 maart 2022

Eigenaar: [redacted] geboren op [redacted] te [redacted]
wonende aan [redacted] te [redacted]

Toekomstige gebruiker: Gemeente Zuidplas

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren geconstateerd als bedoeld in: art 3:16 BW: Wet Voorkeursrecht Gemeenten: ingeschreven in akte Hyp4 deel 40936 nummer 158 d.d. 7-3-2006.

De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft d.d. 13-7-2006 verklaard thans geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht.

Voor de exacte tekst wordt verwezen naar de betreffende akte van levering. Voorstaande weergave is een interpretatie van taxateur.

- | | |
|--|-------------------------------------|
| b. Gebruiksbepalingen: | Geen bijzondere gebruiksbepalingen. |
| c. T.a.v. het recht van erfpacht/opstal: | Betreft volledig eigendom |
| d. T.a.v. het recht van vruchtgebruik: | Betreft volledig eigendom |
| e. Pacht: | N.v.t. |
| f. Huur: | Staat leeg |

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Provincie
- Gemeente
- Kadaster
- Ruimtelijke plannen
- Bodemloket
- Geoweb NVM
- Overig

2. Vigerend bestemmingsplan

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - Plannaam | Zuidplas West |
| - Planstatus | Onherroepelijk |
| - Vaststellingsdatum | 16 juni 2009 |
| - Naam overheid | Gemeente Zuidplas |
| - IMRO versie | IMRO 2008 |

Tevens is een voorbereidingsbesluit d.d. 19 mei 2021 vastgesteld.

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Enkelbestemming: Lintzone, Woongebied – uit te werken 2.

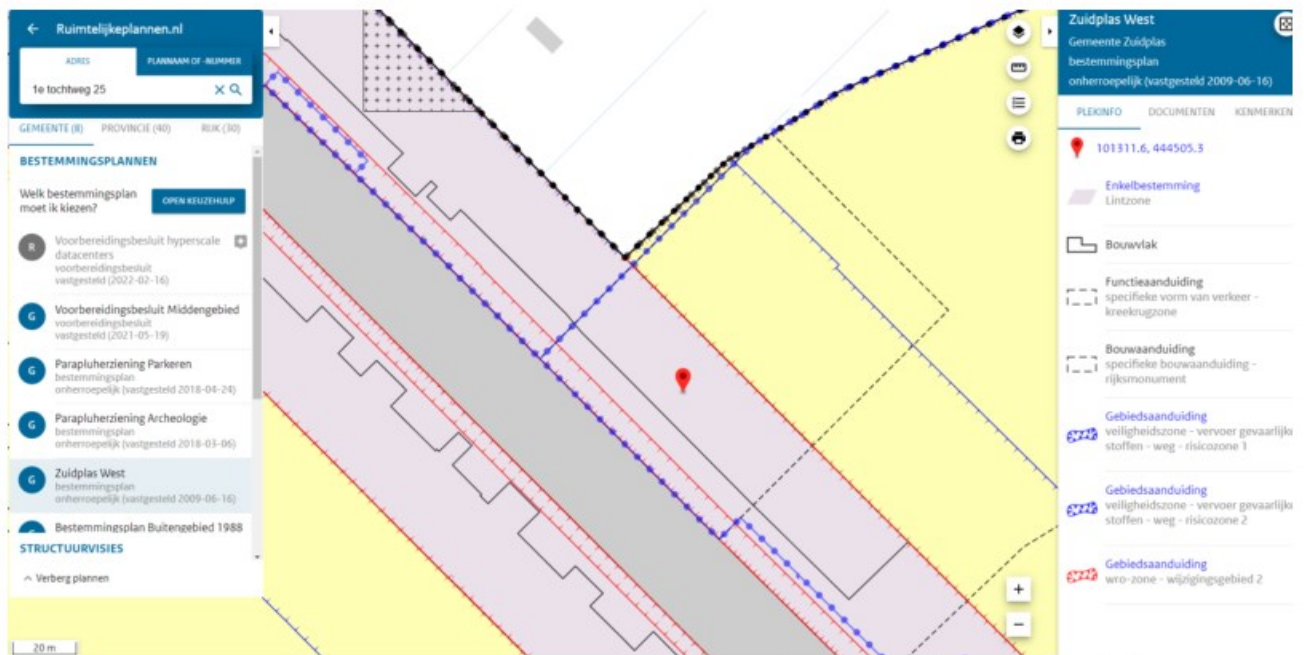
Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – kreekrugzone, specifieke bouwaanduiding – rijksmonument, specifieke bouwaanduiding zone e.

Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen – weg risicozone 1 en 2, wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst, wro-zone – wijzigingsgebied 2.

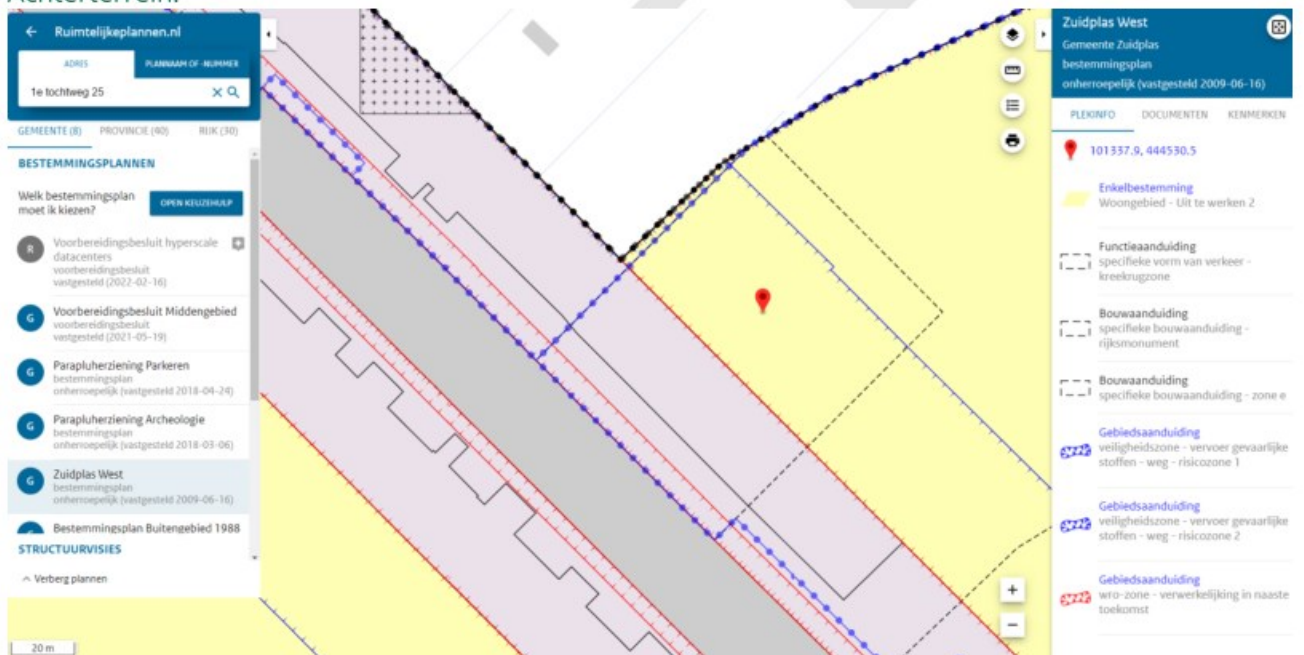
Het huidige gebruik is in overeenstemming:

Het huidige gebruik (woning met lichte bedrijvigheid op het voorterrein, wonen op het 2^e gedeelte van het terrein/hoofdgebouw) is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan

Voorterrein:



Achterterrein:



Vigerend bestemmingsplan, zie bijlage voor voorschriften

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis, acht taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

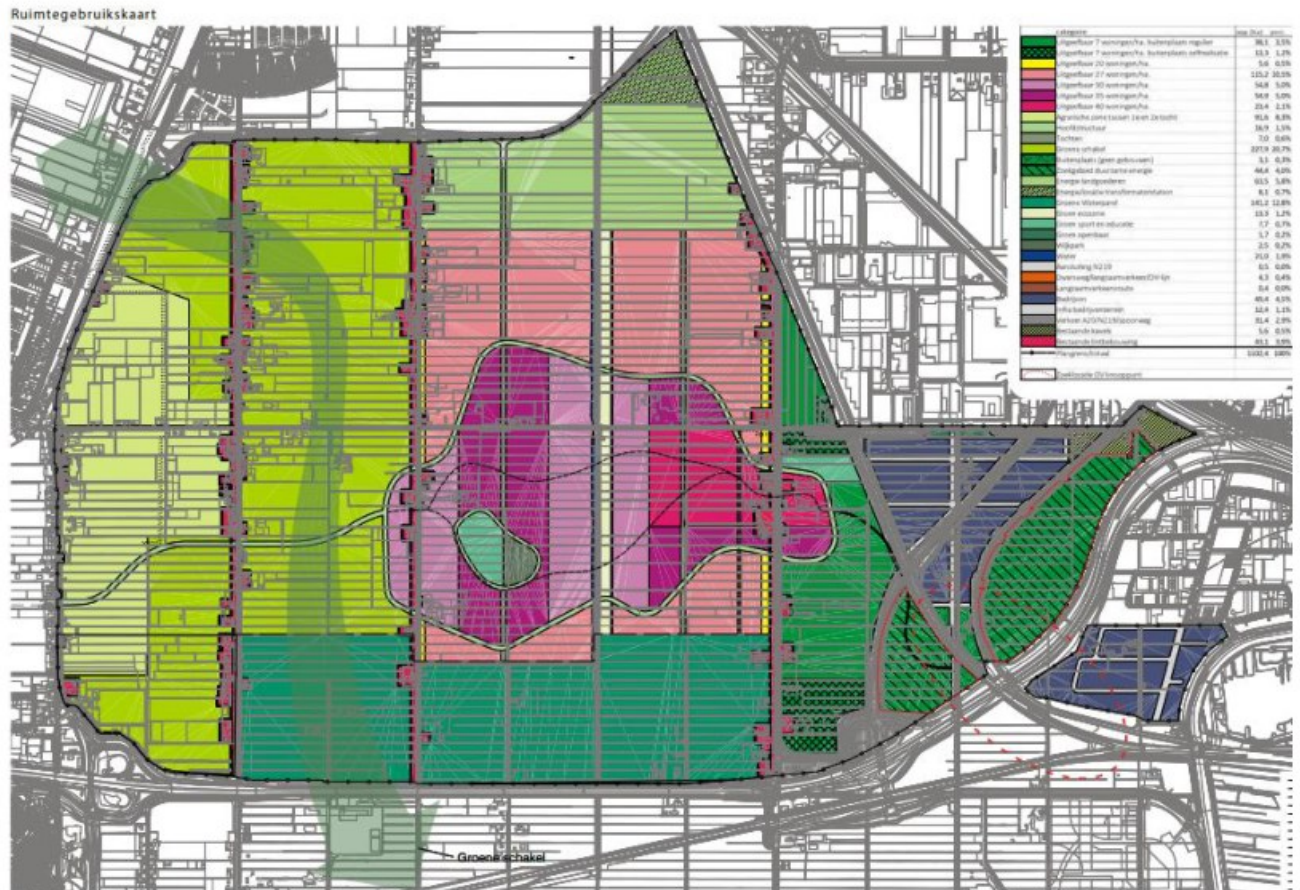
- Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:
- Het hoofdgebouw betreft een rijksmonument
- Diverse gebiedsaanduidingen met bv vervoer gevaarlijke stoffen
- Verdere bepalingen: zie ruimtelijkeplannen.nl

- Toekomstige planologische ontwikkelingen:

Voor het omliggende gebied staat in dit bestemmingsplan vermeld: verwerklijking in

naaste toekomst. Inmiddels is tevens het voorbereidingsbesluit van kracht (d.d. 2021-05-19) voor het Middengebied-Zuidplaspolder waarbij het "Masterplan Middengebied Zuidplaspolder" leidinggevend is.

Dit omvat in grote lijnen dat een "nieuw dorp" in dit gebied zou moeten ontstaan.



42 — MASTERPLAN MIDDENGEBIED

Beeldmateriaal Masterplan, waarbij getaxeerde locatie aan linkerzijde is gesitueerd in lichtgroene gebied.

2 PLANGEBIED, ONTWIKKELGEBIED EN DEELGEBIEDEN

Het masterplan is op te delen in verschillende deelgebieden. Het masterplan formuleert ambities voor elk van deze deelgebieden en ieder deelgebied kent een eigen ontwikkel- en uitvoeringsparagraaf. Een aantal deelgebieden worden door de gemeente Zuidplas actief ontwikkeld (het ontwikkelgebied). In de overige deelgebieden in het plangebied zal de gemeente Zuidplas initiatieven van grondeigenaren en private partijen merendeels stimuleren of faciliteren (overig plangebied). De ambitie is dat de verschillende deelgebieden integraal worden ontwikkeld met het oog op de verschillende doelstellingen van het masterplan.

2.1 Deelgebieden

In het Middengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Het Vijfde Dorp
- Buitenplaatsen
- (Overig gebied van het) Koning Willem I bos
- Bedrijventerreinen
- Energielandgoederen en zoekgebieden voor duurzame energie
- Groene Schakel
- Groene Waterparel
- Agrarische zone tussen 1^e en 2^e tocht.



Vijfde Dorp	Zoekgebieden voor duurzame energie
Koning Willem I Bos	Buitenplaatsen
Bedrijventerreinen	Open polder
Energielandgoederen	Coulissen Landschap
Groene Schakel	
Groene Waterparel	
Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht	

MASTERPLAN MIDDENGEBIED — 137

Beeldmateriaal Masterplan, waarbij getaxeerde locatie aan linkerzijde is gesitueerd in lichtgroene gebied.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (of een voorstel daartoe)

Ja, ingeschreven in akte Hyp4 deel 40936 nummer 158 d.d. 7-3-2006. Nee

De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft d.d. 13-7-2006 verklaard thans geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht.

5. Monument

Volgens opgave van: kadaster betreffende hoofdgebouw en karnhuis
Is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 Ja Nee
- Tot beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) Ja Nee
- Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument Ja Nee

Milieuzaken en vergunningen

1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

- Milieuvergunning voor het houden van: Datum afgifte: Geen gegevens over bekend
- NB-vergunning voor het houden van: Datum afgifte: Geen gegevens over bekend. Stallen zijn niet meer geschikt voor het houden van vee, op basis van jurisprudentie zouden "oude" rechten derhalve niet meer van toepassing zijn.

2. Verontreiniging

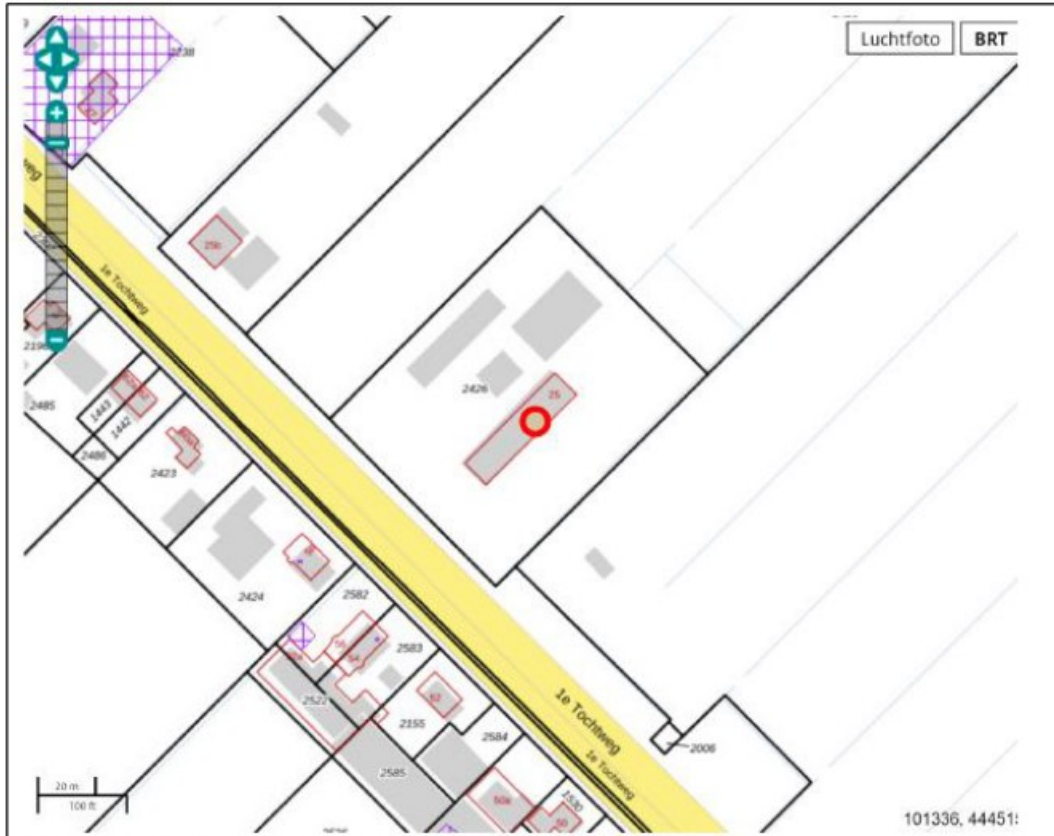
Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

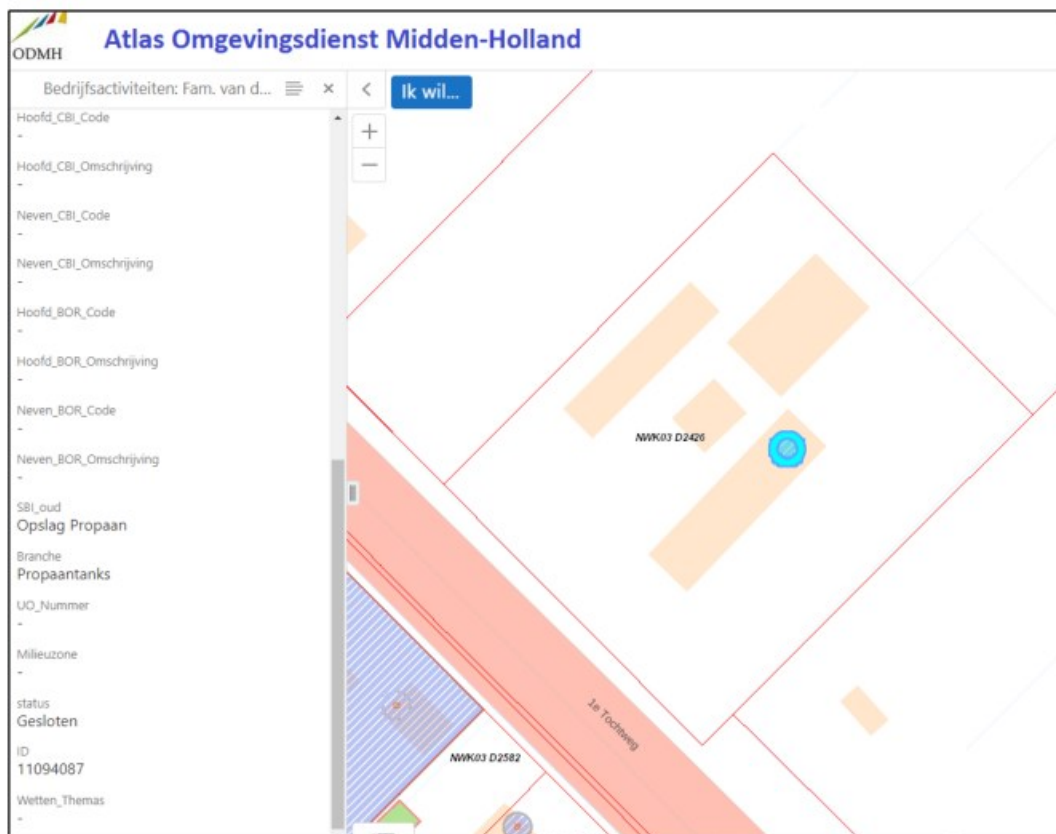
- Kadaster Ja Nee, Licht toe
- Gebruiker/eigenaar Ja Nee, Licht toe
- Gemeentelijke/provinciale inventarisatielijst Ja, bij afdeling Vul in Nee, bodemloket geraadpleegd
- Bodemrapport Ja, Vul uitvoerder in, datum enz. Nee
- Bodemloket Ja Nee, Licht toe
- Overig Eigenaar
- Opmerkingen Geen bijzonderheden te vermelden

Bijzonderheden

- a. De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- Historische gegevens Landbouwbedrijf
 - De volgende informatie over het object of directe omgeving is bekend (gemaakt)



Kaart Bodemloket, zie bijlage voor bodemloketrapportage



b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten

Ja, Licht toe Nee

c. Ten aanzien van (opslag) tanks geldt

Er zijn geen tanks waargenomen.

Er is wel een propaantank aanwezig geweest, deze is afgesloten.

d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen

Ja, op het dak van Nee

de schuur en asbesthoudend plaatmateriaal op de verdieping van het voorhuis

e. Conclusie

Taxateur gaat er vanuit dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het huidige gebruik.

Voor zover asbestverdacht materiaal is waargenomen, is dit in de waardering meegenomen.

Fiscale aspecten

1. Bijzondere fiscale aspecten:

- Waardering op basis van bedragen is Kosten Koper (k.k.)
- Taxateur heeft rekening gehouden met overdrachtsbelasting voor een woning (voor eigengebruik) met aanhorigheden 2%, overige onroerende zaken 8%. Aangezien de genoemde vergelijken eveneens met kosten koper zijn verkocht, heeft dit geen effect op de bepaalde marktwaarde.

2. Overig

- Over het algemeen is de levering van vastgoed vrij van btw. Echter kan er btw van toepassing zijn op de levering van bouwkavels (nieuw vervaardigd onroerend goed), op bedrijfsgebouwen welke gebruikt worden in een btw belaste prestatie en jonger dan 10 jaar. Advies overleg met fiscaal deskundige.

E. Gebruik en omgeving

1. Gebruik

- a. Huidig gebruik: Voormalig agrarisch
b. Voorgenomen gebruik: Wonen

2. Overig

- a. Wijk, stand en aard van belendingen
Omschrijving van de situering:

Gelegen direct langs de Eerste Tochtweg (N219) in het buitengebied van Nieuwerkerk aan den IJssel. Aan de overzijde van de weg staan diverse vrijstaande woningen en diverse (glastuinbouw) bedrijven. Aan de westzijde van de 1^e Tochtweg omgeven door percelen cultuurgrond en diverse glastuinbouwbedrijven.

- b. Bereikbaarheid

- Per personenauto:
- Per vrachtauto:

Goed
Redelijk (smalle inrit)

- c. Voorzieningen

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:

In Nieuwerkerk aan den IJssel zijn goede dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor uitgebreide voorzieningen kan worden uitgeweken naar Rotterdam en Zoetermeer.

- d. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Geen bijzonderheden te vermelden.



Foto straatbeeld



Verbeelding omgeving

F. Technische omschrijving

Hoofdgebouw

Bouwjaar omstreeks 1849. De afmetingen/footprint zijn ca. 42,6 x 10 meter (ca. 426 m²). Gebouwd van (beperkt??) onderheide fundering, grotendeels betonvloer (slechte staat), voorhuis gedeeltelijk houten vloer, houten verdiepingvloeren, deels rietendak, deels pannendak.

Indeling en gebruik

Oorspronkelijk een woning in het voorhuis en in het achterhuis veestalling

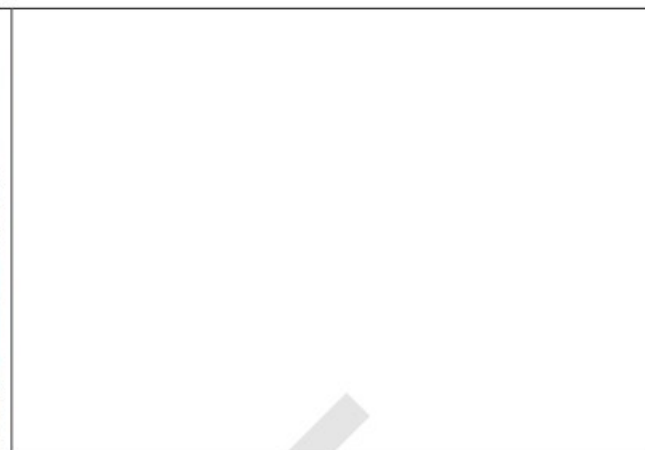
Geheel verkeert in zeer slechte staat van onderhoud (bouwval)



Karnhuis

De afmetingen zijn ca. x meter (ca. m²)
Gebouwd van gemetselde plint, houten kolommen, gepotdekselde wanden en een rieten dak.
De aangebouwde schuur is gebouwd van houten spanten, gepotdekselde wanden en een lessenaarsdak met stalen golfplaten.

Indeling en gebruik



houtenschuur

De afmetingen zijn ca. 7,7 x 23,5 meter (ca. 180 m²)

Gebouwd van stenen funderingsring, klinkervloer, grotendeels houten wanden, en een dakpannen gedekt dak.

Indeling en gebruik

Voormalige opslag/veestalling

Verkeert in slechte staat van onderhoud



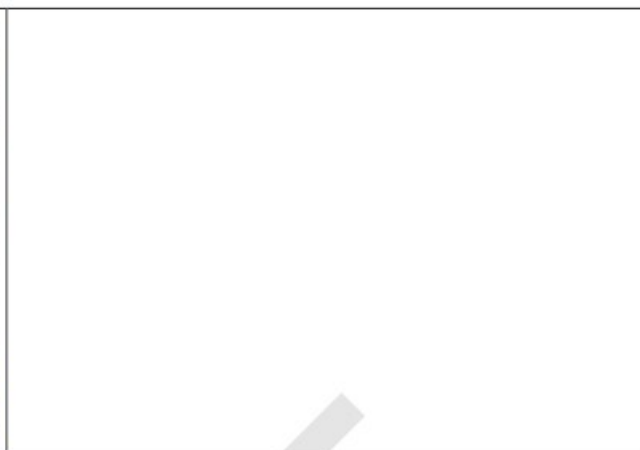
Overkapping naast houtenschuur

De afmetingen zijn ca. 15,5 x 7,7 meter (ca. 120 m²)

Gebouwd van troittoirtegel vloer, houten spanten op betonnen poeren, damwandprofielplaten wanden en dak

Indeling en gebruik

Staat leeg/ voormalige opslag en machineberging



Ligboxenstal

Bouwjaar omstreeks 1997. De afmetingen zijn ca. 15,86 x 26,49 meter (ca. 420 m²)
 Gebouwd van onderkelderde vloer, stenen muren, gedeeltelijk houten verdiepingvloer en een golfplaten dak met lichtkoepel. Voorzien van schuifdeuren.

Indeling en gebruik

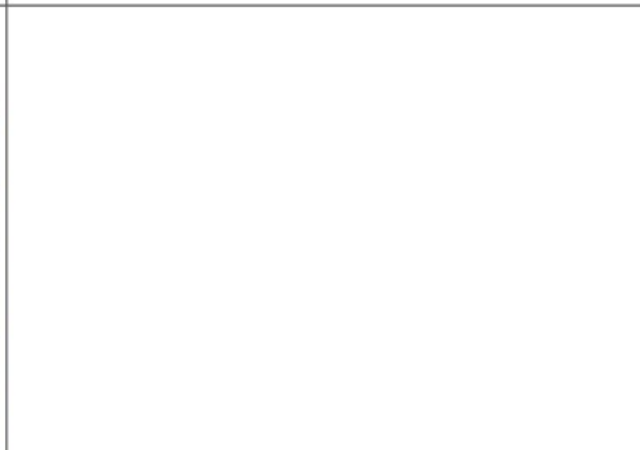
Staat leeg, geen inrichting



Hooiberg

Omstreeks 1960 vernieuwd. Oppervlakte ca. 121 m².
 Gebouwd van betonnen roeden, houten spanten, staalplaten wanden en stalen golfplaten dak.

Indeling en gebruik



Perceel:

7.870 m².

Het geheel is ontsloten met een dam naar de 1e Tochtweg; dit betreft een drukke regionale weg.

Perceel is rechthoekig met een breedte van ca 78 meter en een diepte van ca 100 meter.

Perceel is overwoekerd met onkruid, verharding van puin

Nutsvoorzieningen: onbekend

Duurzaamheid van het object: Ten aanzien van het getaxeerde object zijn er **geen** duurzame investeringen gedaan.

Onderhoudstoestand van het object: Het object is slecht onderhouden met ernstig achterstallig onderhoud aan hoofdgebouw en in iets mindere mate aan de bijgebouwen
Wel aanleiding tot bouwkundig onderzoek.

Rechten en overige componenten

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Betalingsrechten: | Niet van toepassing |
| 2. Fosfaatrechten: | Niet van toepassing |
| 3. Stikstofrechten: | Niet van toepassing |
| 4. Overige productierechten: | Niet van toepassing |

G. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a. Toegepaste methodieken:

Comparatief = vergelijkingsmethode

Kostenmethodiek

Zie bijlage

Berekening:

Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen, omdat:

Vergelijkingsmethode is een betrouwbare en goede methode mits voldoende vergelijkingstransacties aanwezig zijn. Kostenmethodiek is een goede methode om de vergelijkingsmethode te controleren, aan te vullen en onder te verdelen naar de diverse onderdelen.

Eerdere taxatie plaatsgevonden volgens bekendheid van de taxateur

Nee

Beoordeling

a. Locatie

Redelijk

b. Onroerende zaak

Slecht

c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop

Slecht, gemiddelde verkooptijd 6 tot 18 maanden

d. Alternatieve aanwendbaarheid

Gezien de monumentale status en uitgangspunten gemeente Zuidplas is een alternatieve aanwendbaarheid zeer beperkt.

Toelichting: uit alternatieve aanwendbaarheid vloeit de marktwaarde van een object voort zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd.

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

Intern	Extern
Sterktes <ul style="list-style-type: none">Monumentale statusVorm en oppervlakte perceel	Kansen <ul style="list-style-type: none">Omzetten naar meerdere wooneenheden of maatschappelijke doeleinden in hoofdgebouw
Zwaktes <ul style="list-style-type: none">Slechte staat van onderhoud woonboerderij en bedrijfsopstallen.Rijksmonument.Ligging in geluidscontour van 1^e Tochtweg	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">Financierbaarheid met vreemd vermogen door aanscherping normen bank.Bodemdaling in het veenweidegebied.Stijgende (ver)bouwkosten, mede rekening houdend met strengere duurzaamseisen.


Referenties

1. monumentale woningen/woonboerderijen in matige/slechte staat

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	<p>Gnephoek 22 Alphen a/d Rijn</p> <p>17-12-2019 € K</p>	<p>Woonboerderij bj. 1880 met bedrijfsgebouwen, erf en ondergrond, 0.52.03 ha.</p> <p>Agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming bij verkoop</p>
<p>Toelichting: een eenvoudige "uitgeleefde" woonboerderij op ruim perceel. Kwaliteit van het gebouw is redelijk, geen duurzaamheid. Geen luxe en matige doelmatigheid. Kwaliteit gebouw beter dan getaxeerde object. Geen monument. Goed vergelijkbare locatie dicht bij de voorzieningen van Alphen aan den Rijn.</p>		
	<p>De Bree 3 Nieuwerbrug aan den Rijn</p> <p>22 mei 2020 € K</p>	<p>Een woonboerderij (rijksmonument) op een perceel van 9.600 m². Gebouw casco in redelijke staat, geen noemenswaardige problemen met fundering, muren en dak in redelijke staat. Inrichting: voorhuis eenvoudig/sober, achterhuis voormalige veestalling</p>
<p>Toelichting: een grote monumentale woonboerderij die redelijk recent is verkocht in goede locatie tussen Nieuwerburg en Woerden aan lange oprijlaan. Grootte van het gebouw goed vergelijkbaar met getaxeerde object. Kwaliteit van dit opstal veel beter dan bij getaxeerde object. Zonder grote aanpassingen aan het casco is verbouwen tot (luxe) woning goed uit te voeren.</p>		
	<p>Nieuwer Ter Aa Honderdsche Laantje 4(a)</p> <p>10-12-2015</p>	<p>Een voormalige agrarisch bedrijf omvattende een bedrijfswoning (1995) een oude boerderij (rijksmonument in slechte staat), diverse kwalitatief goede bedrijfsopstallen op een perceel van ca 8.800 m². Koper koopt het geheel voor € K en verkoopt 4 maanden later de nieuwe woning met de grote schuur op ca 4.000 m² voor € K. Derhalve koopt koper de monumentale boerderij op een perceel van ca 5.000 m² met ca 900 m² kwalitatief goede bijgebouwen met "geld toe".</p>
<p>Toelichting: Een oudere transactie, een overheid verkoopt feitelijk een erf met 2 woningen en diverse schuren, waarvan 1 rijksmonument in (zeer) slechte staat met een instandhoudingsverplichting, waarvan de geschiedenis leert dat dit voor nihil heeft plaatsgevonden. Het monumentale hoofdgebouw is inmiddels gerestaureerd en wordt gebruikt als 1 woonruimte. De schuren worden verhuurd voor opslag en kleinschalige bedrijfsmatige opslag.</p>		

2. gesplitste woonboerderijen

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	<p>Broekseweg 92, 94, 94a en 96 Ameide</p> <p>Medio 2018-2021</p> <p>Totaal geïndexeerd: € <input type="text" value="K"/></p>	<p>Woonboerderij bj. 1930, totale inhoud ca 2800 m³ zonder bijgebouwen, erf en ondergrond ca 3410 m².</p> <p>Ooit dubbel bewoond, met in het achterhuis de voormalige veestalling/berging.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medio oktober 2018 het achterhuis (nr 96 ca 800 m³ op een perceel van 1743 m²) verkocht met vergunning om het te verbouwen tot woning, koopsom € <input type="text" value="K"/> (geïndexeerd: € <input type="text" value="K"/> - Medio augustus 2020 de bestaande noordelijke zijwoning (nr 94, 450 m³, perceel van 656 m²) verkocht voor € <input type="text" value="K"/> (geïndexeerd € <input type="text" value="K"/> - Medio mei 2021 de grotendeels gerenoveerde zuidelijke zijwoning (nr 92, 1040 m³, perceel 1040 m³) verkocht voor € <input type="text" value="K"/> geïndexeerd € <input type="text" value="K"/> - Medio december 2021 de noordelijke "tussen" woning (nr 94a, ca 500 m³, perceel 223 m²) verkocht voor € <input type="text" value="K"/> <p>Betreft casco met vergunning voor afzonderlijke woning.</p>
<p>Een woonboerderij met 4 inpandige wooneenheden in verschillende staat van afwerking als vergelijk voor de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.</p> <p>Qua grootte redelijk vergelijkbaar, perceel is iets kleiner dan bij te taxeren object.</p> <p>Uitgaande van een gerealiseerde casco renovatie zal de kwaliteit van het te taxeren object beter zijn dan in ieder geval 3 van deze 4 vergelijken, vooral op basis van energie-zuinigheid. De locatie in Ameide is goed, alleen in een iets "goedkoper" gebied dan Nieuwerkerk aan den IJssel bij getaxeerde object.</p>		
	<p>Weijpoort 35B Nieuwerbrug</p> <p>29-07-2021</p> <p>€ <input type="text" value="K"/></p> <p>Geïndexeerd + 4,1%</p>	<p>Een achterste helft van een woonboerderij, bj 1905, woonopp 183 m², inhoud ca 675 m³ Perceel 3.115 m²</p> <p>Een zeer recent compleet verbouwde woning, modern en luxe op een ruim perceel met uitzicht op de polder in het buitengebied tussen Bodegraven en Nieuwerbrug.</p>
<p>Een goede vergelijk voor de woningsplitsing van getaxeerde object na restauratie en inrichting, vooral voor de achterste woning met veel vrijheid aan achterzijde en beduidend minder geluidsoverlast van de voorliggende 1^e Tochtweg. Voor de andere woningen van het te taxeren complex een aantal aftrekposten ten gevolge van een kleiner perceel, minder vrijheid, meer "last" van de overpaden en dicht bij het geluid van de voorliggende 1^e Tochtweg.</p>		

	<p>Stolwijk, Beijerscheweg 69</p> <p>21-05-2021</p> <p>€ [redacted] K</p> <p>Geïndexeerd: + 8,8 %</p> <p>€ [redacted] K</p>	<p>Achterste helft woonboerderij, bj 1906, woonoppervlakte ca 416 m², inhoud ca 1.530 m³, perceelsoppervlakte ca 11.145 m². Een in 2017 gerenoveerde woning met stal en overige voorzieningen voor het hobbymatig houden van een of meerdere paarden.</p>
<p>Een goede vergelijking voor de woningsplitsing van getaxeerde object na restauratie en inrichting. Deze vergelijking is wel beduiden groter (woning en perceelsoppervlakte) tov getaxeerde deelpercelen, een goede vergelijking, vooral voor de achterste woning met veel vrijheid aan achterzijde en beduidend minder geluidsoverlast van de voorliggende 1^e Tochtweg. Voor de andere woningen van het te taxeren complex een aantal aftrekposten ten gevolge van een kleiner perceel, minder vrijheid, meer "last" van de overpaden en dichterbij het geluid van de voorliggende 1^e Tochtweg.</p>		

3. woonboerderijen

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	<p>Moordrecht Middelweg 25</p> <p>01-10-2021</p> <p>€ [redacted] K</p>	<p>Een renoveerde woonboerderij, bj 1880, woonoppervlakte 320 m², inhoud ca 1.000 m³ Diverse bijgebouwen, perceel 4.454 m²</p>
<p>Een als woonboerderij verkocht object in naburig dorp. Ten opzichte van getaxeerde object na renovatie tbv van 1 woning een goede vergelijking mits rekening gehouden wordt dat deze vergelijking een eenvoudiger uitstraling heeft dan getaxeerde object. Kwaliteit bijgebouwen bij deze vergelijking niet doorslaggevend van invloed.</p>		
	<p>Nieuwerbrug ad Rijn Korte Waarder 19-21</p> <p>14-10-2021</p> <p>€ [redacted] K</p>	<p>Gerestaureerde monumentale boerderij met multifunctionele bijgebouwen op een perceel van 5.510 m²</p> <p>Hoofdgebouw met zomerhuis, bj 1870, inhoud ca 3.000 m³, woonoppervlakte ca 546 m²</p> <p>Koetshuis, bj 1870, inhoud ca 1.094 m³, woonopp ca 107 m²</p> <p>Horeca vergunning aanwezig</p>
<p>Een in de afgelopen 15 jaar volledig gerenoveerde gemeentelijk monument. Zowel hoofdgebouw als bijgebouwen zijn gerestaureerd. Goede vergelijking voor een "landgoed" 1 woning met andere nevenfuncties op het erf.</p>		

Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object t.o.v. referenties

In deze taxatie zijn ten eerste vergelijkingen gezocht ten behoeve van de huidige situatie met de huidige bestemmingsmogelijkheden. Tevens met de wetenschap dat het rijksmonument in stand gehouden

dient te worden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de markt met voorbeelden van op te knappen woonboerderijen in een ruime regio. 2 vergelijken zijn eenvoudige objecten, maar zeker nog het opknappen waard. De 3^e vergelijk is een rijksmonument in slechte staat waarbij blijkt dat deze instandhoudingsverplichting leidt tot een verwaarloosbare waarde van het perceel. Zie voor verdere toelichting de vergelijk Nieuwer ter Aa.

Daarnaast is voor de waarde met bijzonder uitgangspunt gerealiseerde restauratie gekozen voor 2 soorten vergelijk. Enerzijds woonboerderijen die in 2 of meer woningen gesplitst zijn en anderzijds grote woonboerderijen die als 1 woning dienst doen, al dan niet met andere activiteiten in de bijgebouwen. In deze regio, en zeker rekening houden met de drukke lawaaierige weg dicht langs de voorgevel blijkt dat 1 woning niet tot de hoogste waardering leidt. Zie onder de vergelijk Korte Waarder 19-21 welke qua omvang en uitstraling een goede vergelijk is.

Een complete boerderij in vieren gesplitst en ook nog recent verkocht is niet eenvoudig te vinden. De vergelijk te Ameide voldoet hier wel aan. Rekening houdend met de indexatie en voor met name het dubbele achterhuis de kosten voor het inbouwen van de woningen geeft hier een totale waarde van ca. K Het object is goed te vergelijken, de locatie is goed, echter Ameide is een iets minder dure omgeving. De overige vergelijken als achterste helft van een boerderij met ruim perceel kan als vergelijk gebruikt worden met de benodigde correcties voor sommige nadelen waarmee de tussenwoningen en de voorste woning van te taxeren object na restauratie met name hebben te maken.

Optimale aanwending / Highest and Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

Nadere toelichting

1. Inputvariabelen

Er is geen inkomstenbenadering gebruikt. Hierdoor zijn er geen inputvariabelen ten behoeve van rendement en dergelijken.

2. Toelichting waardering, waarderingsmethode

De waardering van het object is enerzijds gebaseerd op de bovenstaande genoemde vergelijkingen en anderzijds op basis van kostenmethodiek. De vergelijkingsmethode is onder de kwalitatieve analyse besproken.

Taxateur gebruik gemaakt van stukken zoals deze door opdrachtgever zijn overhandigd.

Dit betreft oa.

- A Restauratieplan Geertruidahoeve opgesteld door Polderman d.d. 19 feb 2021.
- B begroting casco herstel Geertruidahoeve d.d. 1-1-2020 opgesteld door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- C Bouwkundige inspectie Boerderij Geertruidahoeve, opgesteld door Huis en Erfgoed collectief

Samenvattend kan gesteld worden dat het pand in zeer slechte staat verkeert, er dringend restauratie nodig is. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed begroot op prijspeil 1-1-2020 € [redacted] K excl BTW. het noodzakelijk herstel tbv het casco, waarbij funderingsherstel als stelpost is opgenomen met de opmerking dat nader onderzoek noodzakelijk is. Er zijn tevens geen posten opgenomen voor woningverbeteringen zoals bv isolatie, nieuwe installaties. Ook geen post opgenomen voor asbest sanering.

In het restauratieplan Geertruidahoeve wordt per februari 2021 gesproken over een restauratiebegroting van € [redacted] K ex BTW. afgerond € [redacted] K incl BTW. Deze omvat wel isolatie van het pand.

Samenvattend aan kosten (incl BTW vanwege eindgebruiker woningen)

Restauratie:	€ [redacted]
Overige kosten (inrichting/afwerking), door taxateur een stelpost van € 150.000 per woning, totaal €	€ [redacted] K
Opknappen tussenruimte en restauratie houten schuur stelpost	€ [redacted]
Totale kosten excl onvoorzien en verrekening rente en risico.	€ [redacted]

Gezien de omvang en de slechte staat van het pand en vergelijkend met andere restauratieprojecten welke taxateur heeft ingezien lijkt deze begroting van Polderman realistisch.

Rekenend met een ontwikkeling van 4 woningen van ca 750 m³ per stuk in het hoofgebouw, een mandelig middenterrein en prive-bergingen in de gerestaureerde houten schuur komt taxateur tot de volgende begroting:

Verkoopopbrengsten gerealiseerde woningen in het hoofgebouw:

1 voorwoning op een perceel van ca 1.200 a 1500 m ² na realisatie	€ [redacted]
2 tussenwoning op een perceel van ca 370 a 400 m ² na realisatie	€ [redacted]
3 tussenwoning op een perceel van ca 370 a 400 m ² na realisatie	€ [redacted] K
4 eindwoning op een perceel van ca 1.600 a 2.000 m ² na realisatie	€ [redacted]
Totale opbrengsten bij verkoop gerealiseerde woningen	€ [redacted]

* alle bedragen zoals hier opgenomen zijn globale bedragen, deze kunnen beïnvloed worden door kwaliteit van de uitvoering, afwerking, luxe, fiscale keuzes enzovoort.

In de opdracht is gesproken over de marktwaarde met uitgangspunt casco-restauratie. Zoals hierboven aangegeven rekent taxateur voor deze 4 woningen € [redacted] K dit bedrag wordt voor de getaxeerde waarde derhalve afgetrokken.

Aangezien realisatie 4 woningen in het hoofgebouw met alle complexiteit van dien is dit een project voor een aannemer of projectontwikkelaar. Deze zal een minimale vergoeding voor rente en risico van 10 % inplannen waardoor ook bij de ontwikkeling van 4 woningen met bijbehorende voorzieningen geen positieve waarde geeft in een top-down berekening voor de huidige situatie.

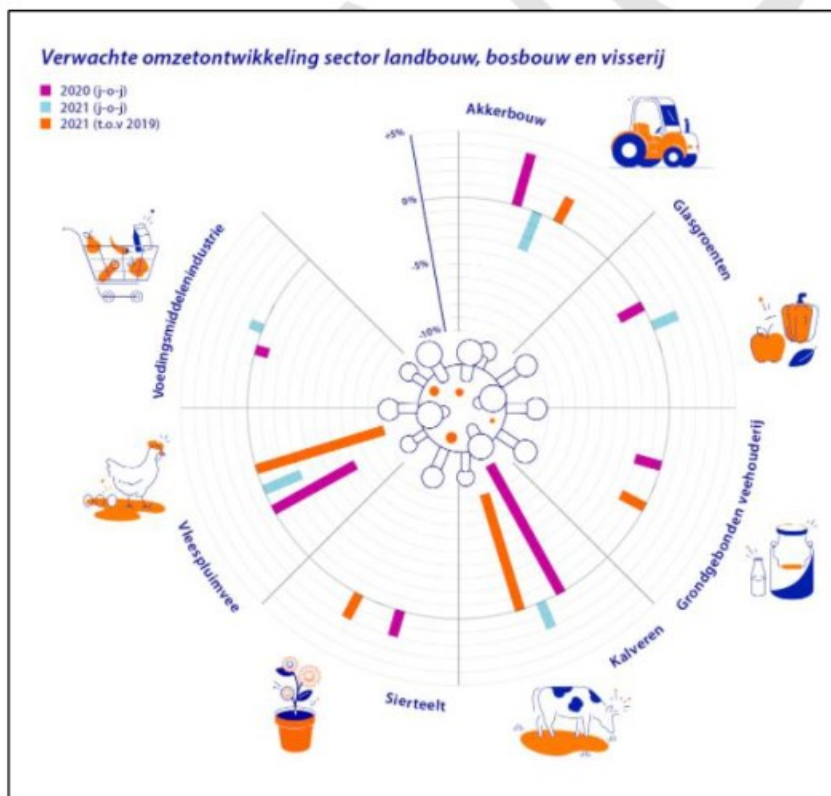
3.1 Marktbeeld algemeen agrarische sector

Bron: Kadaster/Rabobank januari 2022; agrimatie.nl. Bewerkt.

Na een korte opleving in de zomer zorgen de huidige coronamaatregelen voor nieuwe tegenslag in diverse food en agri sectoren. We verwachten dat coronamaatregelen tot medio 2022 de vraag vanuit de markt zal beïnvloeden. Foodservice kanalen kampen met forse vraaguitval. Dat zorgt ervoor dat toeleveranciers van deze keten, zoals vleesverwerkers, hun capaciteit terugschroeven en minder producten afnemen van de primaire agrarische sector. Ook de sterk stijgende grondstofprijzen zetten het verdienmodel van de veehouderij onder druk.

Sectoren herstellen in verschillend tempo

Onder de oppervlakte van het macro-economische geweld bevinden zich de sectoren. Hierover iets algemeen zeggen wordt al gauw moeilijk. Daarom delen wij ze hier op in drie groepen. Allereerst de sectoren die het hardst worden geraakt: horeca, vervoer & opslag en de overige zakelijke diensten. Deze sectoren krimpen in 2020 naar verwachting respectievelijk 39, 14 en 16 %. De drie sectoren groeien volgend jaar dan waarschijnlijk wel, maar komen van zo'n laag niveau dat een volledig herstel in 2021 uitblijft. Dan is er nog een groot aantal sectoren die dit jaar de toegevoegde waarde gematigd zien slinken met percentages tussen de -2 en -6. Op basis van de snelheid van het herstel in het komende jaar kunnen wij de groep in tweeën splitsen. Het onderwijs, de zorg en de ICT herstellen in 2021 volledig, terwijl dat bij de industrie, de handel en de specialistische zakelijke diensten wat langer duurt. Tot slot reserveren we voor de bouw en de landbouw een aparte groep. In 2020 laten deze nauwelijks of geen krimp zien, maar die krimp is er in 2021 wel. De bouw is historisch gezien laat-cyclisch. Het lage aantal tenders en de weinige bouwvergunningen ondersteunen deze verwachting. Verder staat de landbouw – vergeleken met de andere sectoren – wat meer los van de conjunctuur, waardoor deze sector dit jaar buiten schot bleef. Voor 2021 verwachten we echter ook hier krimp.



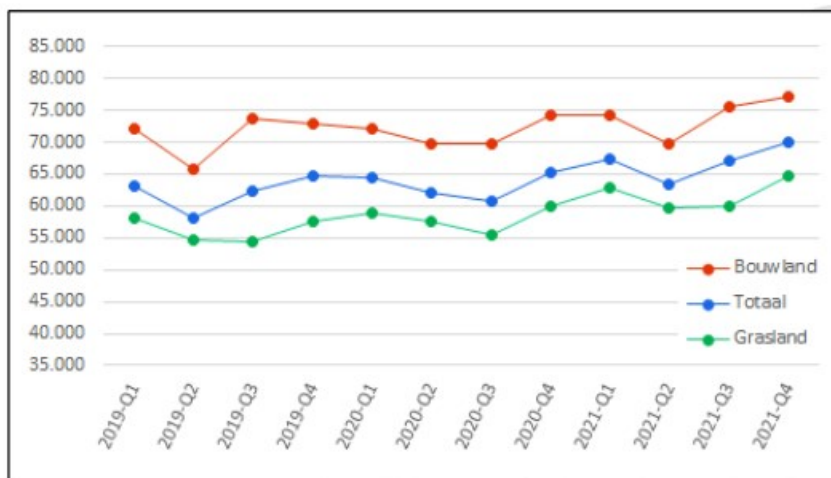
3.2 Agrarische grondmarkt

Bron: Kadaster 1^e kwartaal 2022; agrimatie.nl. Bewerkt.

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 4^e kwartaal van 2021 met 4,3% gestegen ten opzichte van het 3^e kwartaal: van € [K] naar € [K] per ha (figuur 1). Over heel 2021 is de grondprijs uitgekomen op € [K] 5,5% hoger dan in 2020 (€ [K] per ha).

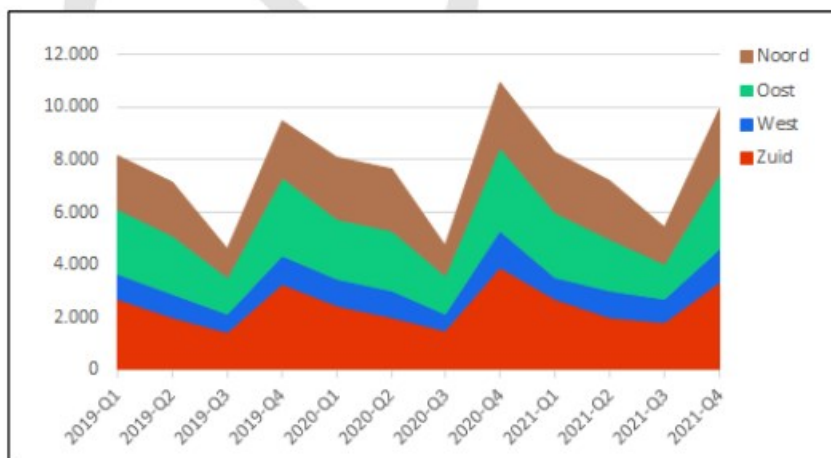
Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4^e kwartaal met 2% naar € [K] per ha (figuur 1). Over heel 2021 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € [K] per ha, 3,6% boven de prijs in 2020 (€ [K] per ha). De gemiddelde prijs van grasland nam in het 4^e kwartaal met 8% toe tot € [K] per ha (figuur 1). Over heel 2021 noteert grasland een gemiddelde prijs van € [K] per ha, 6,2% meer dan in 2020 (€ [K] per ha). De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 4^e kwartaal met € [K] gelijk aan het voorgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Grondmobiliteit

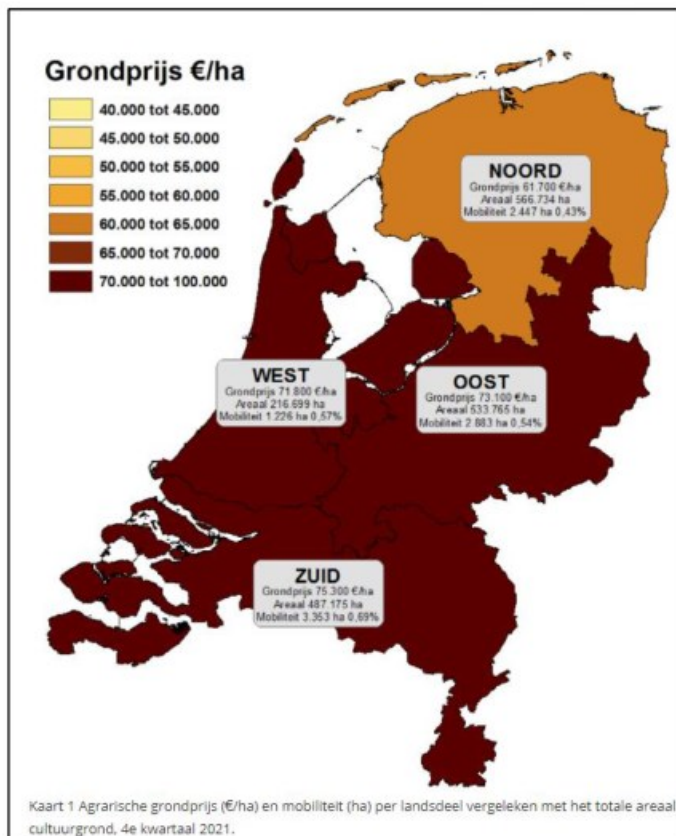
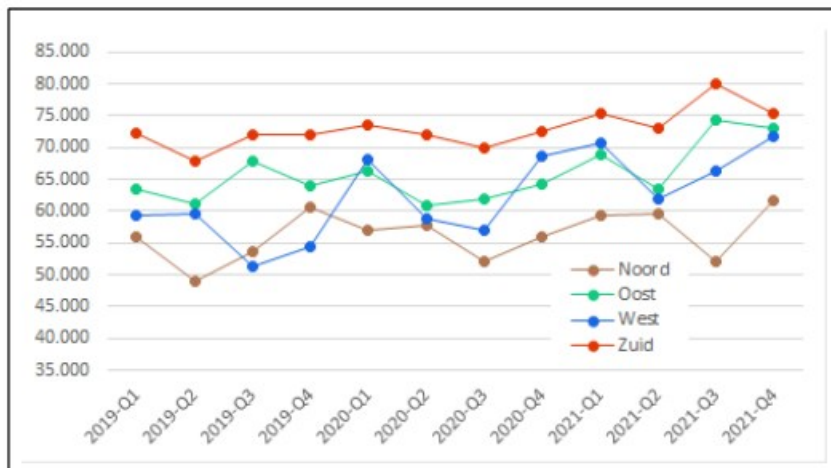
In het 4^e kwartaal van 2021 is 9.900 ha landbouwgrond verhandeld, 1.000 ha (9%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2020 (figuur 2). In heel 2021 is 30.900 ha grond verhandeld. Dat is iets minder (1,6%) dan in 2020, toen 31.400 ha werd overgedragen. De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam in 2021 uit op 1,71% tegen 1,74% in 2020.



Overzicht

Aan de hand van 4 landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording). Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs (zie figuur 3): in 2021 ligt deze 13% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2021 ligt deze prijs 12% onder het landelijk gemiddelde.

In landsdeel West steeg de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4^e kwartaal met 8% ten opzichte van het 3^e kwartaal: van € [] naar € [] per ha (figuur 3 en kaart 1). Het jaargemiddelde voor 2021 bedraagt € [] per ha, 6% hoger dan in 2020 (€ [] per ha). De grondmobiliteit is in landsdeel West is met 4.000 ha in 2021 gelijk aan het voorgaande jaar (figuur 2). De relatieve grondmobiliteit bleef hiermee 1,8%.

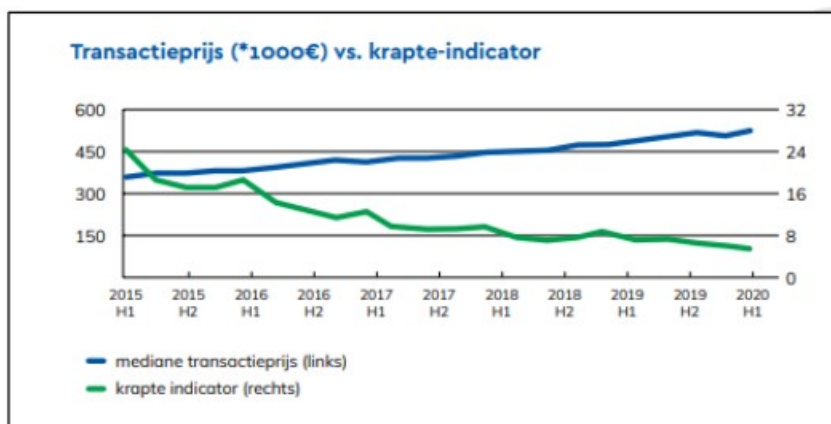


3.3 Landelijk wonen

Bron: NVM juli 2021; agrimatie.nl. Bewerkt.

Steeds meer mensen verhuizen van de Randstad naar ruimtelijk gelegen woningen op het platteland. Ondertussen laat agrarisch vastgoed een wisselend beeld zien. In 2020 steeg het aantal transacties van melkveehouderijen, maar het aanbod van varkenshouderijen daalde naar slechts veertig bedrijven. De populariteit van landelijk wonen zet onverminderd door. In 2020 kocht bijna 10% van de kopers uit de Randstad een woning in het noorden, oosten of zuiden van het land.

In Zuidwest-Friesland en Zuidoost-Drenthe verdubbelde het aantal kopers uit de Randstad in vijf jaar tijd. Thuiswerken door corona heeft er waarschijnlijk aan bijgedragen dat de ingezette trend nu doorzet. De krapte op de markt voor landelijke woningen is hoger dan ooit, doordat het aanbod bijna gehalveerd is. De prijs van landelijke woningen steeg ten opzichte van 2019 met 13%. Gemiddeld werd er eind 2020 voor een landelijke woning € K euro betaald. Er werden 7.390 landelijke woningen verkocht in 2020, een stijging van 18%.



Vraag naar landelijke woningen blijft stijgen

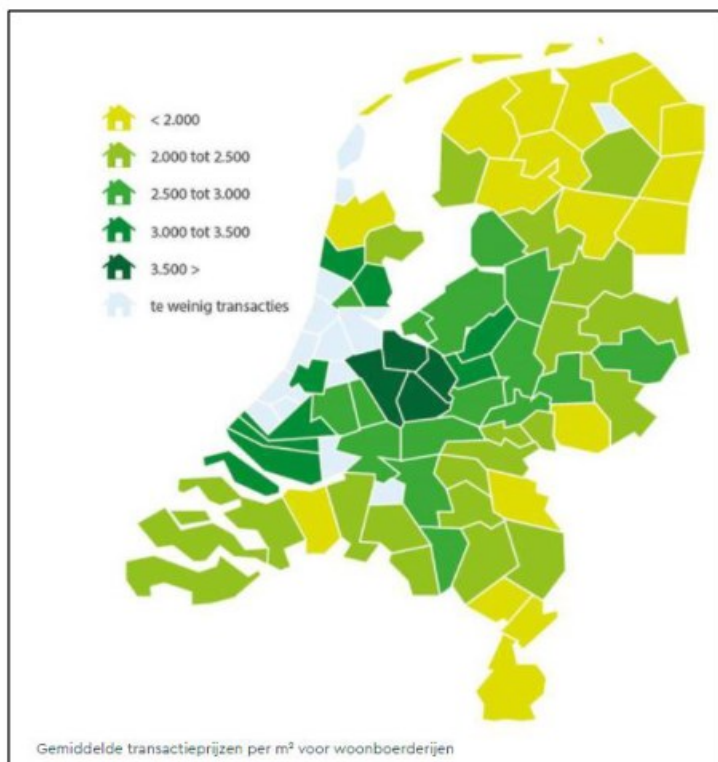
De vraag naar landelijke woningen blijft toenemen. Steeds vaker worden agrarische bedrijven die te koop staan dan ook niet aan ondernemers verkocht, maar aan particulieren die er willen wonen. De vastgoedmarkt van agrarische bedrijven en landelijke woningen laat het afgelopen half jaar een tweeledig beeld zien: onzekerheid in de markt voor agrarische bedrijven en juist toenemende populariteit in de markt voor landelijke woningen.

Herbestemming

In de afgelopen vijf jaar is ongeveer 60 procent van de agrarische bedrijven in de verkoop gekomen door bedrijfsbeëindiging. Steeds minder van de verkochte agrarische bedrijven wordt gekocht door een andere ondernemer. In 2015 was dit nog 62 procent, tegenover 51 procent in 2020. 16% van de agrarische bedrijven werd dit jaar gekocht door particulieren. Particulieren stappen in met een herbestemmingsplan om op het voormalige boerenbedrijf te gaan wonen. De bedrijfsgebouwen of stallen die in zo'n geval overbodig zijn, worden dan vaak gesloopt.

Kantoor aan huis

Die trend past in de huidige trek van stad naar platteland. Momenteel heeft een consument keuze uit vijf landelijke woningen. Drie jaar geleden waren dit nog tien. Deze cijfers volgen de krapte op de woningmarkt in de steden. Doordat steeds meer mensen de afgelopen maanden thuiswerken, zie je een nog grotere vraag naar meer vierkante meters en een groene omgeving. Vooral nieuwbouwplannen, waar eenvoudig een thuishkantoor in te bouwen is, zijn populair. Op sommige kavels wordt flink overboden.



H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	N.v.t.
2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	N.v.t.

I. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

J. Datering en ondertekening

Taxateur 
Plaats en datum Waarder, ...april 2022
Handtekening



K. Bijlagen

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtbevestiging

Berekeningen

Kadastrale kaart / Situatieschets

Kadastrale eigendomsinformatie

Eigendomsbewijs

Bouwtekeningen

Bestemmingsplan

Bodemrapport / bodemloket (milieu)

Normblad

Van: [REDACTED] J

Verzonden: 02-07-2021 10:03

Aan: [REDACTED] J

Onderwerp: Contact

Beste [REDACTED] J

Schikt het om vandaag even contact te hebben?

We hadden een afspraak om op korte termijn geïnformeerd te worden inzake het voorstel/uitwerking rondom de invulling van de bouwclaim/programma.

Ik ben even nieuwsgierig naar de status.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Klant(en)

[redacted] Den Hoed Aannemers, Bureau Polderman, Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

Bureau Polderman

[redacted]

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

[redacted] Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas, [redacted]

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Den Hoed Aannemers, Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland, Gemeente Zuidplas, Den Hoed Aannemers, Bureau Polderman, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Den Hoed Aannemers, Bureau Polderman, Vianen Bouwadvies B.V.

Bureau Polderman

Bureau Polderman

Bureau Polderman

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Bureau Polderman

Den Hoed Aannemers

V8 architects, [redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland, Den Hoed Aannemers

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Gemeente Zuidplas, Den Hoed Aannemers

V8 architects

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Den Hoed Aannemers

Den Hoed Aannemers

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Perdijk ERA Makelaardij

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland, Smit Funderingstechniek

Provincie Zuid-Holland

V8 architects

[redacted] Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas

[redacted] Gemeente Zuidplas, Omgevingsdienst Midden-Holland, Provincie Zuid-Holland

Gemeente Zuidplas

V8 architects

V8 architects

V8 architects

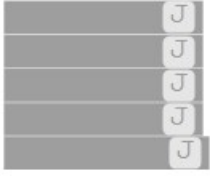
V8 architects, [redacted]

V8 architects

Gemeente Zuidplas
Hermon Erfgoed BV
Perdijk ERA Makelaardij
Hermon Erfgoed BV
Hermon Erfgoed BV

Jan Hordijk





Datum

11-3-2022
16-2-2022
16-2-2022
16-2-2022
18-11-2021
5-11-2021
29-10-2021
21-7-2021
7-5-2021
29-3-2021
9-3-2021
23-2-2021
11-2-2021
5-2-2021
21-1-2021
18-1-2021
7-1-2021
23-7-2020
21-7-2020
21-7-2020
14-7-2020
9-7-2020
8-7-2020
8-7-2020
1-7-2020
1-7-2020
26-6-2020
25-6-2020
25-6-2020
22-6-2020
19-6-2020
18-6-2020
17-6-2020
14-5-2020
7-5-2020
30-4-2020
28-4-2020
14-4-2020
9-4-2020
2-4-2020
2-4-2020
31-3-2020
27-2-2020
13-2-2020
10-2-2020
24-1-2020
9-1-2020
7-1-2020
3-12-2019

20-11-2019

18-6-2019

1-3-2019

22-5-2018

12-1-2018

Titel

Overleg Geertruidahoeve

Status update bouwclaim Geertruida's Hoeve

Status update Geertruida's Hoeve

Voortgang Geertruida's Hoeve

Geertruida's Hoeve

Bouwclaim Geertruida's Hoeve

Bouwclaim Geertruida's Hoeve

Voortgang Geertruida's Hoeve

RE: Memo voorschieten max 52.000 tot 1/7 Geertruidahoeve naar pfo van 17/5

[redacted] Van de Kamp/dhr [redacted] -Geertruidahoeve

Voortgang: RE: Overleg vanmiddag Geertruida's Hoeve

Voortgangsoverleg Geertruida hoeve

Bespreking herbestemmingsplannen

Overleg Geertruida's Hoeve - waardenstelling, ontwerp, aanpak, calculatie

Kennismaken Margreet Temme - Bureau Polderman

Voortgang RE: Bouwhistorische verkenning Geertruidahoeve

Voortgang RE: Geertruida's Hoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Voortgangsoverleg Geertruidahoeve

Kennismaken Rutger Polderman

Herzien kostenindicatie Geertruidahoeve

Kennismaking/overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Status update voortgang Geertruidahoeve

Voortgangsoverleg Geertruidahoeve

Email projectleider Geertruidahoeve gemeente Zuidplas - toezegging woningbouwprogramma

Voortgang Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Overleg/schouw Geertruidahoeve,

Bijpraten Geertruidahoeve

Geertruidahoeve - korte planning

Geertruidahoeve - korte planning

Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel - informatiesetje

Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel - fundatie

ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)

Perdijk Geertruidahoeve

ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)

ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)

Bezoek bouwlocatie Geertruidahoeve

Overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Bijpraten

ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)

Collectieve reactie Geertruidahoeve

Nieuwbouw mogelijkheden Zevenhuizen

Voortgangsoverleg Geertruidahoeve

Overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

[redacted] - Vooroverleg gemeente Zuidplas - Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Voortgangsoverleg Geertruidahoeve, Zevenhuizen

Overleg Geertruidahoeve

Geertruidahoeve

Kennismaking + Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel - [redacted] + [redacted]

Afspraak [redacted] - [redacted]

Email nav krantenartikel

Kennismaking + Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Bijpraten  

Overleg bij de Gemeente Zuidplas

Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Tags

Klant(en)	Contact(en)	Betrokken
Hermon Erfgoed BV	[redacted] J	J J
Hermon Erfgoed BV	[redacted] J	J J
V8 architects, [redacted] J	J [redacted] J	J J
V8 architects	[redacted] J	J J
V8 architects	[redacted] J	J J
V8 architects	[redacted] J	J J
Gemeente Zuidplas	[redacted] J	J J
[redacted] J Gemeente Zuidplas, Omgevingsdienst Midden-Holland, Provincie Zuid- Holland	[redacted] J J [redacted] J	J J
Gemeente Zuidplas	[redacted] J	J J
Gemeente Zuidplas	[redacted] J	J J
[redacted] J Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland	[redacted] J J	J J
Provincie Zuid-Holland	[redacted] J	J J
Provincie Zuid-Holland, Smit Funderingstechniek	[redacted] J	J J

<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Perdijk ERA Makelaardij</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Den Hoed Aannemers</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Den Hoed Aannemers</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>

<p>Zuid-Holland</p>	<p>Gemeente Zuidplas, Provincie</p>	<p>Zuid-Holland</p>
<p>Zuid-Holland</p>	<p>Gemeente Zuidplas, Provincie</p>	<p>Zuid-Holland</p>
<p>Gemeente Zuidplas, Den Hoed Aannemers</p>	<p>Gemeente Zuidplas, Provincie</p>	<p>Zuid-Holland</p>
<p>Zuid-Holland</p>	<p>Gemeente Zuidplas, Provincie</p>	<p>Zuid-Holland</p>

<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>	<p>Hoog</p>	
<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>	<p>Hoog</p>	
<p>V8 architects, <input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland, Den Hoed Annemers</p>		
<p>Bureau Polderman</p>		
<p>Den Hoed Annemers</p>		
<p><input type="checkbox"/> Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland</p>		
<p>Bureau Polderman</p>		
<p>Bureau Polderman</p>		

Datum	Titel
12-1-2018	Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
22-5-2018	Overleg bij de Gemeente Zuidplas
7-1-2020	Kennismaking + Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel -  + Michiel Raaphorst
9-1-2020	Geertruidahoeve
24-1-2020	Overleg Geertruidahoeve
10-2-2020	Voortgangsoverleg Geertruidahoeve, Zevenhuizen
13-2-2020	 - Vooroverleg gemeente Zuidplas - Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
27-2-2020	Overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
31-3-2020	Voortgangsoverleg Geertruidahoeve
2-4-2020	Collectieve reactie Geertruidahoeve
9-4-2020	ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)
28-4-2020	Overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
30-4-2020	Bezoek bouwlocatie Geertruidahoeve

7-5-2020	ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)
14-5-2020	ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)
17-6-2020	Perdijk Geertruidahoeve
18-6-2020	ZOOM-overleg: Geertruidahoeve (voortgangsoverleg)
19-6-2020	Geertruidahoeve, Nieuwkerk aan den IJssel - fundatie
22-6-2020	Geertruidahoeve, Nieuwkerk aan den IJssel - informatiesetje

25-6-2020	Geertruidahoeve - korte planning
1-7-2020	Voortgang Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
1-7-2020	Overleg/schouw Geertruidahoeve,
8-7-2020	Voortgangsoverleg Geertruidahoeve

8-7-2020	Email projectleider Geertruidahoeve gemeente Zuidplas - toezegging woningbouwprogramma
9-7-2020	Status update voortgang Geertruidahoeve
14-7-2020	Kennismaking/overleg Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
21-7-2020	Kennismaken J
21-7-2020	Herzien kostenindicatie Geertruidahoeve
23-7-2020	Voortgangsoverleg Geertruidahoeve
7-1-2021	Voortgang RE: Geertruida's Hoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel
18-1-2021	Voortgang RE: Bouwhistorische verkenning Geertruidahoeve

5-2-2021	Overleg Geertruida's Hoeve - waardenstelling, ontwerp, aanpak, calculatie
11-2-2021	Bespreking herbestemmingsplannen
23-2-2021	Voortgangsoverleg Geertruida hoeve
26-2-2021	Subsidieaanvraag Geertruida's Hoeve
9-3-2021	Voortgang: RE: Overleg vanmiddag Geertruida's Hoeve
29-3-2021	 Geertruidahoeve
7-5-2021	RE: Memo voorschieten max 52.000 tot 1/7 Geertruidahoeve naar pfo van 17/5
21-7-2021	Voortgang Geertruida's Hoeve
29-10-2021	Bouwclaim Geertruida's Hoeve
5-11-2021	Bouwclaim Geertruida's Hoeve
18-11-2021	Geertruida's Hoeve
16-2-2022	Status update bouwclaim Geertruida's Hoeve
16-2-2022	Status update Geertruida's Hoeve

Opmerking

Gesproken met [redacted] inzake de Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel. Zij heeft contact (reeds 1 - 1,5 jaar) met een particuliere kandidaat die interesse heeft om de hoeve te kopen (wonen en werken aan huis). Gemeente was in het bezit van de hoeve en willen. Zij hebben het al die jaren verzuimd de huidige eigenaar aan te schrijven met het verzoek de Hoeve te onderhouden. Het is gekocht door de particulier direct begonnen moet worden met de renovatie van het casco van de hoeve. Hoeve is rijksmonument. contact te houden. Als de particuliere kandidaat afhaakt zal eventueel een afspraak volgen om verdere mogelijkheden te bespreken om een 20-25 ggb woningen toe te voegen op het perceel om daarmee de ontwikkeling rendabel te maken. Alleen dan is het mogelijk.

Op afspraak geweest bij de Gemeente Zuidplas. ODMH was ook aanwezig. De Gemeente blijft terughoudend in het meewerken.

Eerste contact gelegd met de eigenaar van de Geertruidahoeve. Goed gesprek gehad en we gaan samen een plan maken.

Afspraak op locatie met [redacted] om de Geertruidahoeve te bekijken.

Kort gesproken over de planning en hoe we het met V8 gaan aanpakken. Besproken dat als het plan intern doorgang heeft voor het ambitiedocument.

Eerste ontwerpen voor de invulling van de Geertruidahoeve besproken.

Overleg gehad met [redacted] inzake de Geertruidahoeve. We hebben gesproken over de eerste tekeningen van V8 waarvoor de locatie. De invulling moet bescheiden en authentiek zijn aan de historie van de Geertruidahoeve. Tevens is het niet mogelijk en dat wij en de gemeente maar moeten passen en schrapen om een reëel haalbaar plan te kunnen realiseren. [redacted] wil graag maken. Nieuwbouw en restauratie en daarin rekeninghoudend met een inkoopwaarde waarmee de eigenaar 'uit de kosten' moeten kunnen hebben daar.

We hebben in een aardig gezelschap met elkaar gesproken over de toekomst van de Geertruidahoeve. We hebben uitgesproken dat de Geertruidahoeve bewust kapot te laten gaan en zullen dan ook streven naar het voortbestaan ervan door in dit stadium de hoeve te laten staan. De aanjager van de provincie heeft aangegeven dat er voor dergelijke projecten subsidies verstrekt kunnen worden. De provincie wordt dan dat bedrag moet er goedkeuring uit Den Haag komen. Graag wil de aanjager van mij twee scenario's zien -> nieuwbouw en restauratie variant. Als het nieuwbouw wordt heeft de aanjager geen rol meer. Mijn potloodtekening is niet besproken maar afgeschoten. We gaan die variant verder uitwerken in plaatjes en tevens financieel in twee scenario's (SKO) berekenen. Er is contact met de Rijksmonumentendienst, de gemeente en de provincie.

[redacted] gesproken over de Geertruidahoeve. Er is een memo geproduceerd door de aanjager van de provincie. Ch [redacted] wil graag samen reageren op dat stuk naar de provincie. Ik heb toegezegd mijn commentaar, wat ik eerder al naar [redacted] te mailen zodat hij kan reageren naar de provincie. [redacted] wil graag dat het probleem wordt opgelost en het probleem is. Ook het programma wat wij (PV) voor ogen hebben ziet hij niet als een probleem. Wel is het doel om verkeer te verbeteren.

Samen met de gemeente Zuidplas, de eigenaar [redacted] en PV hebben we een reactie geformuleerd naar de provincie. De reactie gebundeld en naar de aanjager gemaild. Email: Beste [redacted] Bedankt voor het toezenden van de memo. [redacted] ontwikkelaar Plegt-Vos ontvangen. Ik heb onze opmerkingen met die van de eigenaar en ontwikkelaar samengevoegd in de reactie. We hebben telefonisch contact hebben en met elkaar op korte termijn een digitale afspraak inplannen via ZOOM.

Gezamenlijk overleg gehad met de aanjager vanuit de provincie.

[redacted] is bij ons op kantoor geweest om te praten over de Geertruidahoeve. Uiteindelijk hebben we 2 uur samen gezeten. We hebben de hoeve besproken (wonen, Zorg, educatief) en dan te kijken welk scenario het best is om verder uit te werken.

Op locatie geweest met [redacted] en de firma Smits Funderingstechniek [redacted] en [redacted]. De mannen hebben de hoeve bezocht en willen het werk eigenlijk niet aannemen. Alles is te maken, maar alles heeft ook een risico van het uit te vallen. Het opvijzelen van de hoeve is een serieus punt om mee te nemen in de overweging om al dan niet deze klus op te pakken. Voordat we beginnen (1. Muren inklemmen 2. Muren inklemmen 3. Vloer verwijderen 4. Nieuwe fundering aanbrengen Kosten: ca. [redacted] euro. [redacted] zijn ook nog in de hoeve geweest en Klaas heeft de ernstige verzakking in het middenstuk van de hoeve gezien. Hij schrok van de verzakking. Dit gold ook voor de mannen van Smits. Klaas gaf aan dat hij de rijksdienst mogelijk moest adviseren dat de mannen van Smits dat zij gaan nadenken over de kosten, de verdere aanpak en of zij überhaupt de klus wel wilde aannemen.

ZOOM-overleg met: - [redacted] - [redacted] Gemeente Zuidplas - [redacted] aanjager agrarisch erf
Funderingstechniek - [redacted] Smit Funderingstechniek - [redacted] constructeur (aangehaakt in opdracht van de provincie
Geertruidahoeve. De mannen van Smit hebben een indicatie van kosten en aanpak. Aanpak: 1. dakpannen verwijderen tbv
inklemmen van de gevels 4. verwijderen van de vloer in de stal. 5. aanbrengen nieuwe fundering/vloer Kosten: € [redacted] -
[redacted] maar kan ook hoger uitvallen, daarom de inschatting van € [redacted] [redacted] gaf aan dat alles kan als j
kosten, veiligheid en succes van de aanpak. Het kan ook als nog gebeuren dat tijdens de werkzaamheden de gevels alsnog
Tevens is op voorhand niet te bepalen wat precies gedaan moet worden en hoe. Dat kan je pas bepalen op het moment dat
onvoorspelbaar en daardoor mogelijk heel kostbaar. Misschien moet er gekozen worden om alleen het voorhuis te behouden

Gesproken over de exploitatie van de hoeve. Welke scenario's zijn bedoeld om uitgewerkt te worden. Tevens gesproken over
Rijksdienst is nog steeds op het spoor op de hele hoeve te behouden. Mogelijk stemmen zij in met het verwijderen en vervangen
kosten wat het kost de hoeve wil behouden maar zelf totaal geen initiatief of garanties wil geven over financiële middelen om
de hand van een kostenberekening. Wonen is in onze (PV) ogen de meest rendabele/ financieel haalbare optie voor het behouden
"Wonen" het plan niet in de zwarte cijfers staat. Over die conclusie was de gemeente en provincie redelijk stil en schrokken
mln tekort in de SKO. [redacted] gaat eens nadenken en zelf ook een rekenen over verschillende scenario's. [redacted] heeft la
belangrijk is voor de politiek maar ook voor het ontvangen van extra geld van de Rijksdienst als subsidie. We moeten ernaar
steun vanuit diverse potjes te kunnen ontvangen. Ik heb toegezegd contact te blijven zoeken met [redacted] Hij i
bezit veel educatieve pretparken en organiseert theater voorstellingen voor kinderen (Fien en Teun is o.a. van hem). Hij zo
met verschillende ambachten en een deel recreatie (logeermogelijkheden). De gemeente wil meewerken met deze invulling

Prijsoverleg VON-prijzen

ZOOM overleg gehad met als nieuwe deelnemer [redacted] als projectleider vanuit de gemeente. Ik heb mijn idee ge
ontwikkeling kunnen krijgen. Het idee is om 4 vrijstaande woningen te realiseren en 4 woningen in de hoeve. In die situatie
gemeente hierin iets kan betekenen. Wel is het belangrijk om de volledige subsidie te krijgen die door de rijksdienst op de v
bespreken of er draagvlak is voor 4 vrijstaande woningen. - Ik ga een restauratieaannemer benaderen om langs te komen
moeten worden en wat verstandig is om te doen.

Telefonisch contact gehad met [redacted] inzake de Geertruidahoeve. Den Hoed heeft al eerder (2009) naar de hoeve
terughoudend om meteen in het verhaal mee te gaan omdat ze dus eerder al eens betrokken waren wat toen resulteerde in
dat wij (Plegt-Vos) de renovatie niet zal gaan uitvoeren en dat we graag met Den Hoed willen kijken of we samen de hoeve
heb ik toegezegd om een setje aan informatie te maken met de huidige stand van de hoeve. Als [redacted] dat heeft ontvangen
kijken. [redacted] gaf aan dat hij twijfelt over of het inklemmen van de hoeve nu wel verstandig is om te doen omdat je dan nu
renovatie van de hoeve waardoor je dus eigenlijk dingen doet die geld kosten en overbodig zijn.

Email gestuurd naar Den Hoed met de informatie, zoals beloofd in het telefoongesprek vrijdag 19-06-2020:

Per email een nieuwe korte planning doorgegeven aan de gemeente.

Beste [REDACTED]

Het gesprek staat gepland om 14:00 uur.

Voor wat betreft het interne overleg m.b.t. de 8 woningen. Is er al een beeld over hoe dit ontvangen kan worden? Als ik maandag de architect zou aansturen, maar de gemeente keurt e.e.a. bij voorbaat al af, hoeft een dergelijke actie plus de daaruit volgende inspanningen door de architect niet plaats te vinden.

Opzette voor de planning voor de komende 2/3 weken:

Als voorzetje op die planning heb ik het volgende stappenplan in gedachte voor de komende drie weken:

1. 29 juni 2020: Plegt-Vos intern directie overleg (vestigingsniveau) m.b.t.:

- a. de laatste ontwikkelingen,
- b. proces,
- c. financiën,
- d. besluit acties: vormgeven beeldende presentatie toekomstige invulling perceel door architect t.b.v. overtuigen politiek.
- i. Ik heb de architect gesproken en hem laten weten wat de bedoeling is. Om daadwerkelijk opdracht te kunnen geven wil ik maandag een akkoord halen om deze stap uit te zetten.

2. 1 juli 2020: Den Hoed Aannemers komt kijken bij de Geertruidahoeve,

3. 7 juli 2020: Leveren zij advies over welke aanpak zij adviseren,

4. 8 juli 2020: ZOOM overleg waarin de volgende punten besproken kunnen worden:

- a. advies van Den Hoed Aannemers,
- b. eerste ontwerp/indruk visualisatie Geertruidapark,
5. Na 8 juli 2020: Toetsen binnen de gemeente of eerste ontwerp/indruk visualisatie draagkracht heeft.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Zeer uitgebreide email verzonden aan het hele team, alsmede de gemeente inzake de aanpak voor de Geertruidahoeve na

Locatiebezoek gehad bij de Geertruidahoeve samen met - [REDACTED] - Den Hoed Aannemers - [REDACTED] - D [REDACTED] - Gemeente Zuidplas We hebben een rondje gelopen om en in de hoeve om de status op te nemen. Het is [REDACTED] adviseerde om niet het dak van de hoeve af te halen omdat je daarmee het totale verband uit de woning verband onrecht aandoet en dat het juist daardoor in zal storten. [REDACTED] adviseerde om het dak erop te laten zitten. Daardoor om iets aan versterking te doen, maar had daar ook de kanttekening bij dat elke investering die je nu in de hoeve doet irt. energie is. Het stempelen van de hoeve kan wel, maar de stempels staan wel in de weg als je met de vloer aan het werk gaat investering die zonde is van de financiële middelen en energie. Ontwerp: Het meest verstandige wat we nu kunnen doen is ontwikkelplan maken. Met dat ontwikkelplan weet je wat je aan de hoeve moet doen m.b.t. gevelopeningen, en waar scheu [REDACTED] nog even van gedachte gewisseld over het bestemmingsplan. Als de onderzoeken die nodig zijn voor het vaststellen bestemmingsplanprocedure in principe in 3 a 4 maanden doorlopen zijn, aldus [REDACTED] Werkwijze Den Hoed: Den [REDACTED] zitten. Zij zien voor hen de rol als bouwer adhv een technische tekening. Zij willen niet de constructeur, architect edm willen ons/Gerrit af. Plan wat er nu moet gebeuren in de komende 3 maanden: 1. Onderzoeken tbv het bestemmingsplan: -> Plegt Archeologie, - Bodem, - Flora & Fauna, - Geluid, 2. Samen met de architect en een constructeur een plan maken voor de 4 woningen op het achtererf. -> ontwikkelplan 3. Ontwikkelplan bespreken met de gemeente Zuidplas.

ZOOM overleg met het projectteam gehad. De gemeente heeft aangegeven dat de wethouder de ruimtelijke procedure steun en wil op alle fronten meedenken. De gemeente heeft een brief van de erfgoedvereniging Heemschut ontvangen waarin zij de Geertruidahoeve. De gemeente heeft te kennen gegeven dat zij handhaving niet voorstaan zeker nu we constructief in g Besproken om een afspraak te plannen met: Den Hoed Aannemers (restauratieaannemer), constructeur, architect, [REDACTED] (eigenaar en Plegt-Vos om samen tot een plan van aanpak te komen wat vervolgens gebruikt zal worden als reactie naar H vormen en doornemen van de documenten t.b.v. de subsidieaanvraag. [REDACTED] heeft aangeboden hulp te bieden/begeleiden

Naar aanleiding van het ZOOM overleg vanmorgen een email ontvangen van de projectleider vanuit de gemeente (toezegging). Hatelijk dank allen voor het constructieve overleg dat wij vanochtend hadden. Ik zie wel wat accentverschillen maar iedereen gaat erin gaan maken. [redacted] en ik hebben in afstemming met onze leidinggevende besloten om de gemeenteraad via een raadsbesluit het tweede college na het zomerreces worden behandeld en worden gecommuniceerd met de raad. De datum is 25 augustus over de voortgang. Zoals gezegd, de gemeente wil graag de procedure faciliteren die het hele plan mogelijk moet maken. Het verdienmodel mogelijk moet zijn dus m.a.w. een programma dat de restauratie kan dragen. Dit betekent dat de gemeente nu een goed woonprogramma. Uiteraard nog wel onder het voorbehoud van goedkeuring door college en raad. Een en ander uiteraard [redacted]. Op 20 juli heb ik een overleg met de ODMH om het handhavingsverzoek van Heemschut van een paal te worden ingezet op het feit dat er inmiddels een constructief proces is gestart dat gericht is op het zo ver als mogelijk is in te steden daarbij wat de gemeente betreft dan ook nadrukkelijk niet voor de hand. Ik ben volgende week een week aan het zeilen maar heb dan dan kun je die altijd aan mij stellen. [redacted] ik hoor heel graag hoe het project morgen is ontvangen! Met vriendelijke

Beste allemaal, Zoals beloofd en tevens door [redacted] gevraagd in zijn laatste email, stuur ik jullie dit bericht naar aanleiding van de Bouwgroep in Hengelo. Het plan is goed ontvangen en diverse onderwerpen zijn besproken. Mijn hoofddirectie heeft te worden en heeft daarmee akkoord gegeven om zeker nog een stap verder te gaan in het proces. Dat betekent dat we door het herstel van het opstal. Onderzoeken Om het proces verder te brengen kan ik gaan schakelen met Plegt-Vos Milieu & In uiteindelijk de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten. Tevens zullen o.a. onderzoeken als bodem, geluid en flora en gisteren heeft [redacted] aangegeven te willen ondersteunen bij het uitvoeren van de onderzoeken. Graag zou ik daarover mogelijk kunnen laten verlopen. Subsidie en programma Met het oog op de subsidieaanvraag wil ik graag een afspraak maken dat traject een plan te maken hoe we e.e.a. gaan aanpakken. Uiteindelijk zal [redacted] de subsidieaanvraag moeten doen dus voor te maken. In het traject naar de subsidieaanvraag zullen Den Hoed Aannemers, de constructeur en de architect ook e de verkrijging van subsidie zijn wel bedenkingen en dat is een van de grotere risico's in de ontwikkeling en realisatie van dit zeker is dat we de maximale subsidie toegekend zullen krijgen. Om die reden heeft mijn hoofddirectie gevraagd een scenario daar over nagedacht en een scenario bedacht waarin ik ben uitgegaan van een toekenning van 37% subsidie voor de totale (gerekend) i.p.v. 50% van de totale kosten. Dat betekent echter wel dat het programma iets ruimer wordt. In het alternatieve kwaliteit van de hoeve als ensemble. Het genoemde percentage is dan ook het minimale aan subsidie om te blijven bij een subsidie krijgen moet het programma nog ruimer en dat is, naar mijn inschatting, niet wenselijk vanuit de gemeente maar la vertrouwen dat het alternatieve scenario gerealiseerd kan gaan worden. In het alternatieve scenario blijven de 4 woningen schuur komen dan niet garages voor de woningen in de hoeve, maar moeten daar 5 starters-/seniorenwoningen komen in de schuur die daar nu staat. Met betrekking tot de percelen van de vrijstaande woningen wil ik [redacted] en [redacted] vragen hoe het perceel. Zou dat als overweging meegenomen kunnen worden of zal dit bij de gemeente Zuidplas een absolute no-go zijn in het hele proces naar 1 december en daarna is dat wij (Plegt-Vos) een exclusiviteitsovereenkomst zullen gaan voorbereiden zullen vastleggen naar planvorming, realisatie en verwerving van de onderliggende locatie. Het streven is om de exclusiviteit te hebben en te kunnen ondertekenen. Ik ben heel blij om jullie dit te kunnen meedelen, we zijn er echter nog niet. Het begint verwachting veel werk moeten worden verzet, maar ik krijg steeds meer het gevoel dat het plan wel eens zou kunnen gaan. Tot zover ben ik heel tevreden over de samenwerking en vertrouw ik erop dat we na a.s. dinsdag echt slagen kunnen gaan geïnformeerd. Tot dinsdag! Met vriendelijke groet, [redacted] Commercieel Manager

Naar aanleiding van het overleg vanmiddag stuur ik jullie deze email. De mail is een (concept) verslag wat we kunnen brengen naar gemeente naar o.a. de gemeenteraad en tevens Heemschut. (Uitgebreide memo geschreven om te kunnen gebruiken naar [redacted] kunnen brengen).

[redacted] gesproken over de kostenindicatie/calculatie die de bouwkundige keurder heeft gemaakt aanvullend aan [redacted] gevraagd of zij de kostenopgave willen doorlopen en met hun kennis van de locatie willen beoordelen wat er gedaan moet worden was blij dat hij betrokken wordt bij dit proces in zo'n vroeg stadium. Hij gaat samen met [redacted] (projectleider Den Hoed) naar [redacted] geven. Tevens zal hij aanvullend reageren om de vraag hoe hij met zijn urenverantwoording omgaat.

Vamorgen gesproken met het team over het nu lopende proces. Voortgang besproken en aangegeven welke acties er allemaal

Werkzaamheden en voortgang met [redacted] besproken inzake scheurmeters en subsidie

Waardstelling ontvangen en doorgenomen. Vervolg afspraak gepland om e.e.a. te bespreken irt. het te maken ontwerp e

Waardestelling besproken.

Opbouwend overleg gehad over de historie van de Geertruidahoeve, hoe we omgaan met de restauratie van de boerderij en aangehaakt te houden. Maar de Rijksdienst staat positief in ons plan en in de restauratiesubsidieaanvraag. Ze achten de k

Restauratiesubsidie aanvraag ingediend.

Over en weer zijn er een aantal emails gestuurd inzake het overleg dat was gepland. De gemeente is intern druk om e.e.a. het ontwikkelplan geen doorgang kan hebben.

Er zijn verschillende scenario's besproken wat nu een oplossing zou kunnen zijn voor de restauratie van de Geertruidahoeve

Email gestuurd naar de gemeente inzake de beslissing van de gemeente om geen medewerking meer te verlenen aan het

We hebben het gesprek 21 juli gehad. [J] had ik ook uitgenodigd om mee te luisteren. Het was een goed gesprek en ik h bouwclaim sko waar een programma met opbrengst in opgenomen was om alles vlot te trekken). Gemeente staat construct de wethouder RO en de wethouder Grondzaken om dit probleem op een goede manier op te lossen. De SKO's heb ik gede augustus een voorstel voor het college klaar te hebben. De bedoeling is om de claim op korte termijn en in een keer in te lo gemeente in ontwikkeling zijn kijken of er al een plan is dat kan volstaan voor de bouwclaim. Conclusie: Kans is zeer aanne bouwclaim/locatie 'krijgen'.

Samen met [J] gesproken over de voortgang van de totstandkoming van de bouwclaim. Er zijn locaties besproken.

Wederom overleg gehad met de gemeente inzake de bouwclaim. Gemeente voert gesprekken met diverse partijen. Wij mo

Email naar de gemeente om de urgentie van de voortgang te benadrukken.

Contact met de gemeente inzake de bouwclaim.

Lang gesproken met [J] over de voortgang van de Geertruida's hoeve. Het blijft wachten op de gemeente inzake de

Van: [redacted] J

Verzonden: 28-09-2020 13:16

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Dekking voor projectopdracht Geertruida's Hoeve

Beste [redacted] J

Zoals je weet is de toestand van het rijksmonument de Geertruida's Hoeve niet al te best en wordt de gemeente daar (voor een deel) zeer terecht op aangesproken door provincie en gemeentepolitiek.

Er is inmiddels op verzoek van de organisatie een projectteam in het leven geroepen en we zijn met een ontwikkelaar aan het praten over een ontwikkeling die het herstel kan dragen.

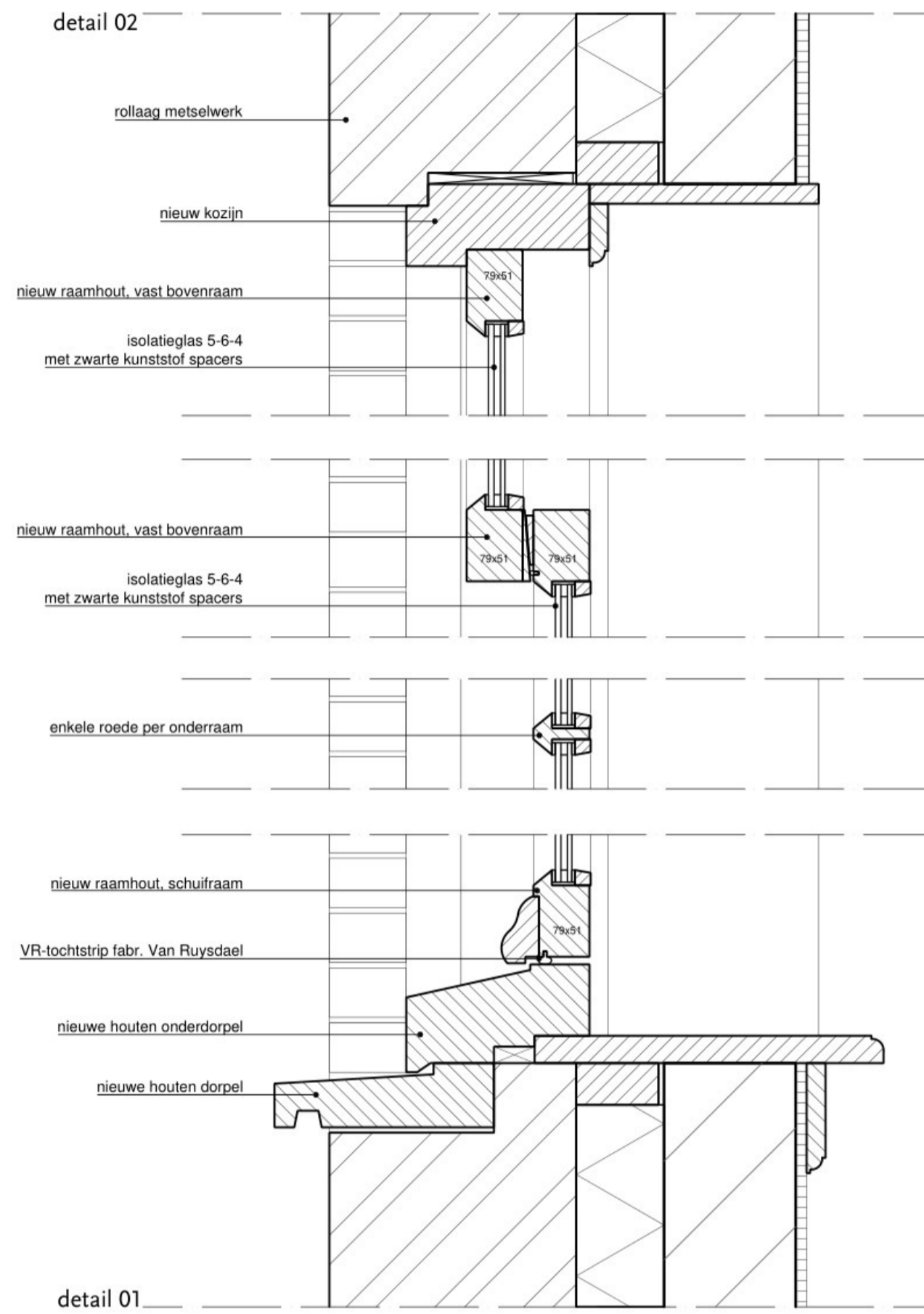
1. Wie mag is als PE voor dit initiatief van je inzetten?
2. Ik heb een bedrag van € [redacted] K aan uren intern begroot voor dit initiatief. Hoe geeft ik de dekking aan? Ik neem aan dat ik hiervoor het voorbereidingskrediet dat we van de raad hebben gekregen voor

Kan aanwenden.

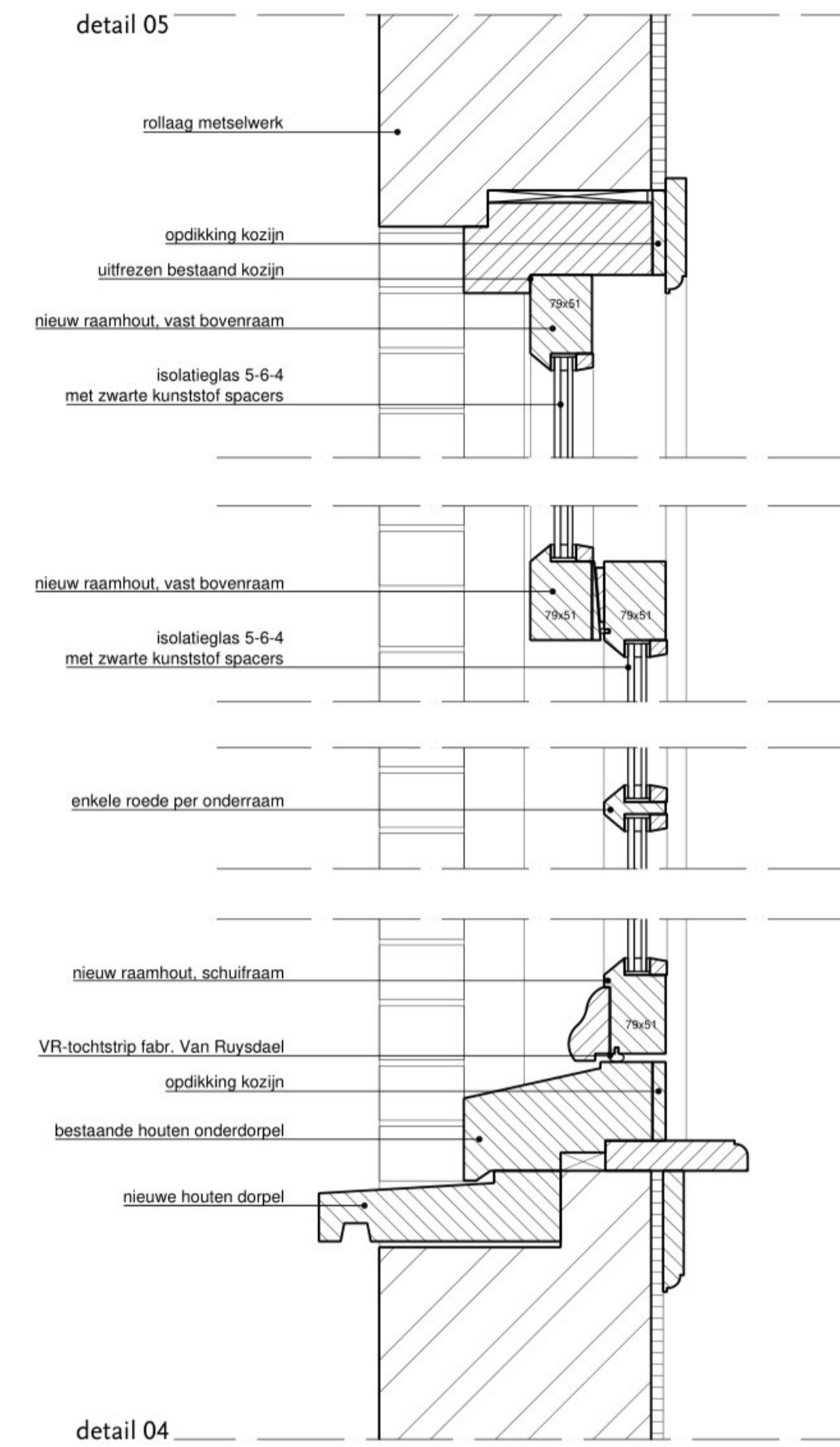
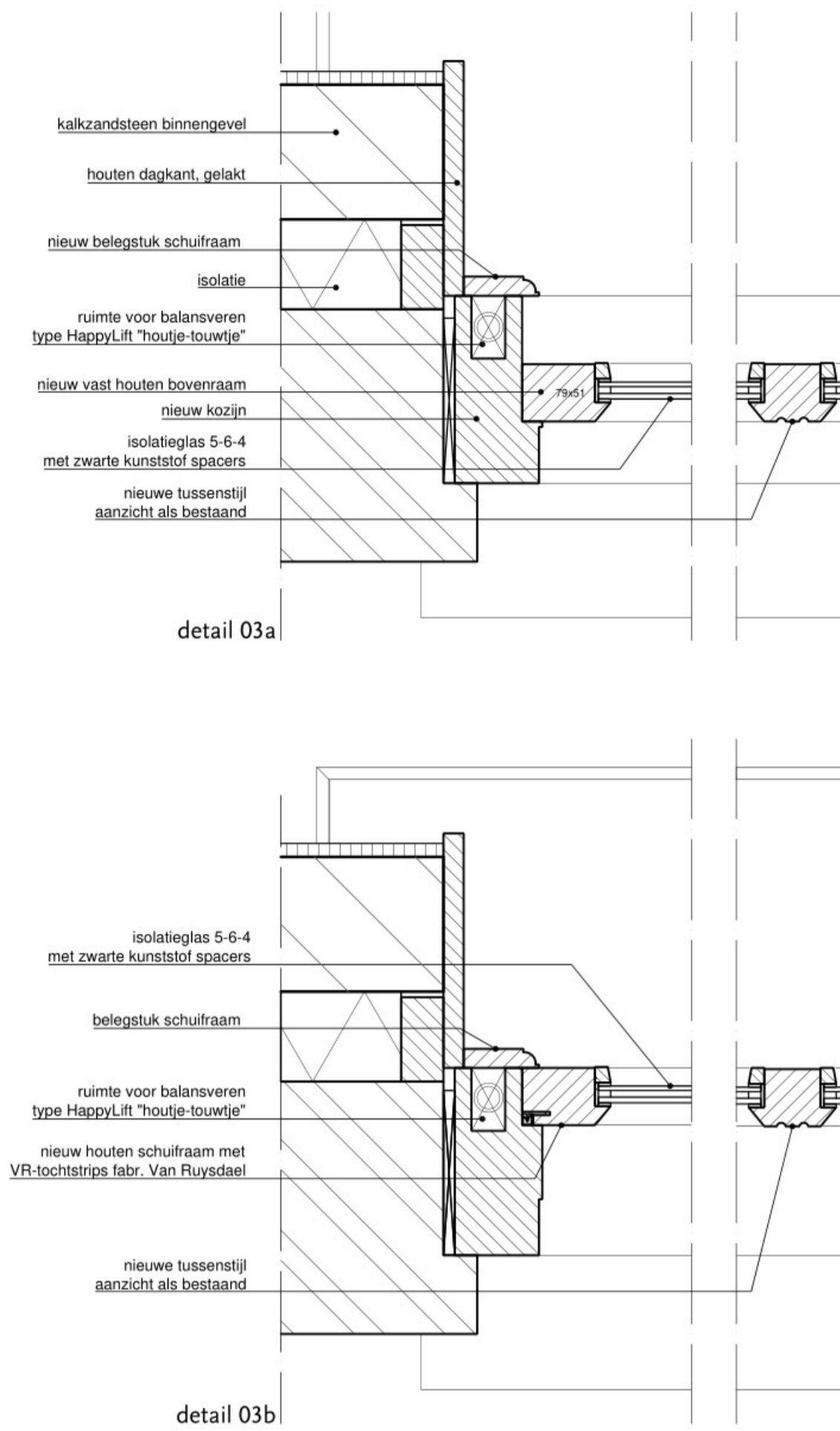
De projectopdracht heeft corsanummer Z20.002505 Dan kun je het stuk lezen als je wilt.

Ik hoor graag van je!

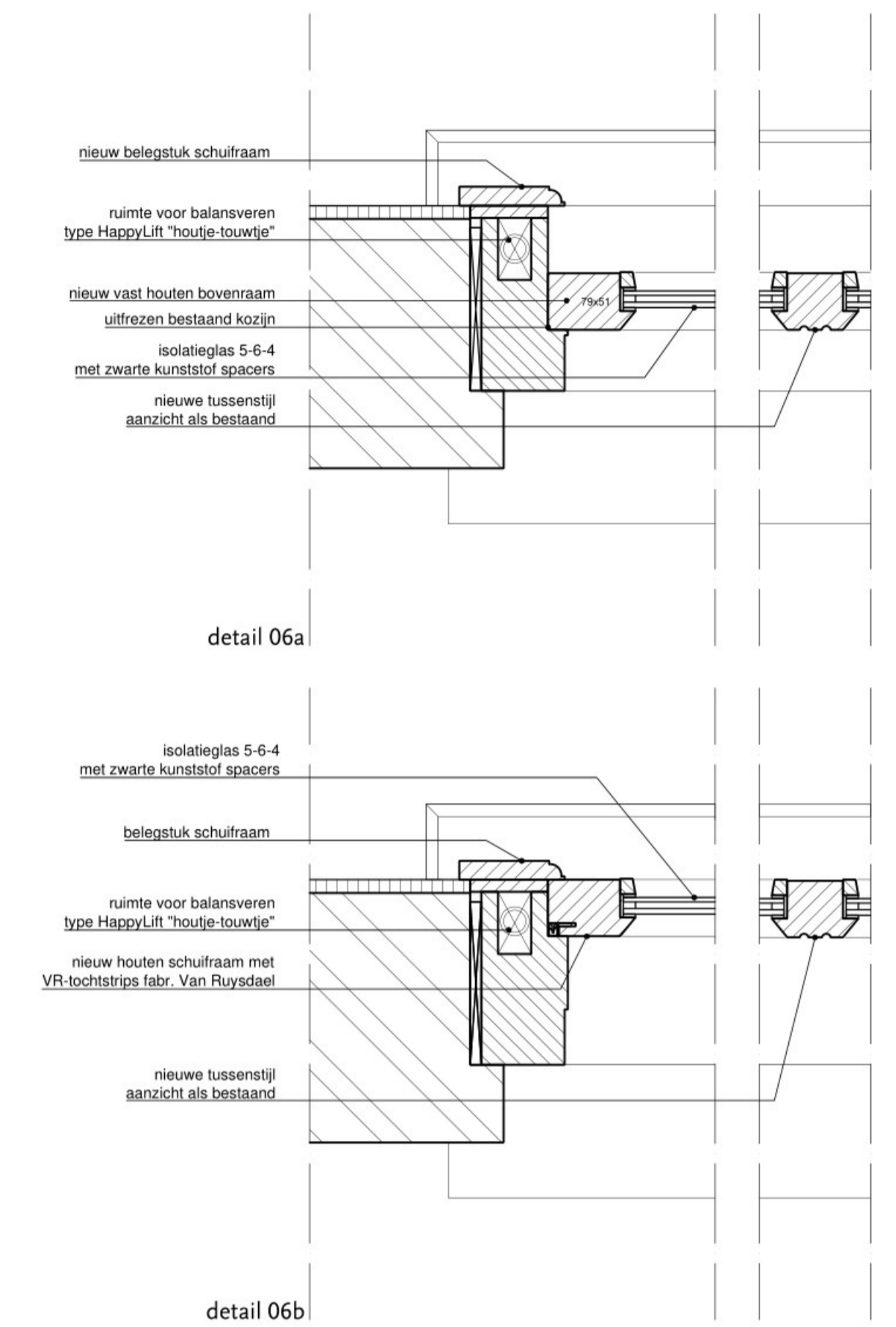
Groeten, [redacted] J



KOZIJN LINKER ZIJGEVEL



KOZIJN VOORGEVEL



MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:
Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderwerp:
Details 01 t/m 06 - kozijnen voorgevel en zijgevel

Datum: 19-02-2021	Getekend: 	Formaat: A1	 bureau voor monumenten- en restauratieadvies
Werknummer: 026	Tekeningnummer: R-401	Schaal: 1:5	

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

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01**Aanvraaggegevens**

Algemeen

Aanvraagnummer	5840831
Aanvraagnaam	Restauratie Geertuidahoeve Nieuwerkerk ad IJssel
Uw referentiecode	026
Ingediend op	19-02-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Restauratie casco met funderingsherstel Geertuidahoeve en vergunningsvrij onderhoud aan het karnhuis en de hooiberg
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	N.v.t.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	N.v.t.
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Zuidplas
Bezoekadres:	Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Postadres:	Postbus 100 2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Telefoonnummer:	0180 330300
Faxnummer:	0180 330399
E-mailadres:	lvo@odmh.nl
Website:	http://www.zuidplas.nl/
Bereikbaar op:	maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 15:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden


Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht Man
 Vrouw
 Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	24454111
Vestigingsnummer	000002789353
(Statutaire) naam	Polderman Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies.
Handelsnaam	Bureau Polderman

2 Contactpersoon

Geslacht	<input type="radio"/> Man <input checked="" type="radio"/> Vrouw
Voorletters	
Voorvoegsels	-
Achternaam	<input type="text"/>
Functie	<input type="text"/>

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3012LG
Huisnummer	67
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Eendrachtsweg
Woonplaats	Rotterdam

4 Correspondentieadres

Adres	Eendrachtsweg 67 3012LG Rotterdam
-------	--------------------------------------


5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0104363250
Faxnummer	-
E-mailadres	<input type="text"/>

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	2913LN
Huisnummer	25
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	1e Tochtweg
Plaatsnaam	Nieuwerkerk aan den IJssel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- Waar gaat het om? Rijksmonument
 Provinciaal monument
 Gemeentelijk monument
- Om welk soort rijksmonument gaat het? (Gebouwd) monument
 Aangelegd monument
 Archeologisch monument
- Wat is het monumentnummer? 30439
- Wat is de naam van het monument? Geertruidahoeve
- Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen? Geheel slopen
 Gedeeltelijk slopen
 Niet slopen
- Waarom wilt u gaan slopen? Ten bate van de restauratie
- Wat is de sloopmethode? Handmatig met elektrische apparaten
- Welke materialen komen vrij bij de sloopwerkzaamheden en in welke hoeveelheden? betonvloer 12 m3
riet 30 m3
metselwerk 15 m3
- Is er sprake van een functiewijziging van het monument? Ja
 Nee

2 Ingrep aan het monument

- Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? Daken en goten
 Kozijnen, ramen en deuren
 Gevels
 Casco en constructie
 Binnenwerk, interieurs
 Buitenwerk (bouwwerken)
 Orgel
 Bijzondere onderdelen (algemeen)
 Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
 Dijken, dijklichamen
 Tuinen en parken
 Archeologisch monument
 Anders

Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de gevel(s) uitvoeren?


- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het binnenwerk / interieurs uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen



Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

De begane grondvloer zal vanwege constructieve problemen worden vervangen en de fundering wordt aangepast. Tevens komen er aan de binnenzijde kalkzandsteen binnenbladen waar de balken op komen te rusten.
Zie voor een uitgebreide omschrijving het restauratierapport.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen	zinken dakgoten	naturel
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Overige materialen en kleuren conform bestand

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.


- Ja
 Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Rapportage_Bouwhist- orie_2021-01-19_pdf	026 Rapportage Bouwhist orie 2021-01-19.pdf	Anders Welstand	19-02-2021	In behandeling
Restauratieplan_dd_- 2021-02-19_pdf	026 Restauratieplan dd 2021-02-19.pdf	Welstand Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
Bestek_dd_2021--02-1- 9_pdf	026-01 Bestek dd 2021-02-19.pdf	Anders Welstand Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
Constructierapport_- 2021-02-19_pdf	2021015r63525_- _Rapport 01 2021-02-19.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
Sonderingsrapport_2- 009-09-15_pdf	Sonderingsrapport 2009-09-15.pdf	Anders Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
G-101_2021_02_19_pdf	G-101_2021 02 19.pdf	Anders Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
G-201_2021_02_19_pdf	G-201_2021 02 19.pdf	Anders Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
O-001_2021_02_19_pdf	O-001_2021 02 19.pdf	Anders	19-02-2021	In behandeling
R-401_2021_02_19_pdf	R-401_2021 02 19.pdf	Anders Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
R-402_2021_02_19_pdf	R-402_2021 02 19.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en	19-02-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen		
026_Geertruidahoeve-- O-101_pdf	026 Geertruidahoeve- O-101.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
026_Geertruidahoeve-- O-201_pdf	026 Geertruidahoeve- O-201.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
026_Geertruidahoeve-- O-301_pdf	026 Geertruidahoeve- O-301.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-02-2021	In behandeling
026_Geertruidahoeve-- R-101_pdf	026 Geertruidahoeve- R-101.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
026_Geertruidahoeve-- R-201_pdf	026 Geertruidahoeve- R-201.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling
026_Geertruidahoeve-- R-301_pdf	026 Geertruidahoeve- R-301.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	19-02-2021	In behandeling



Kosten

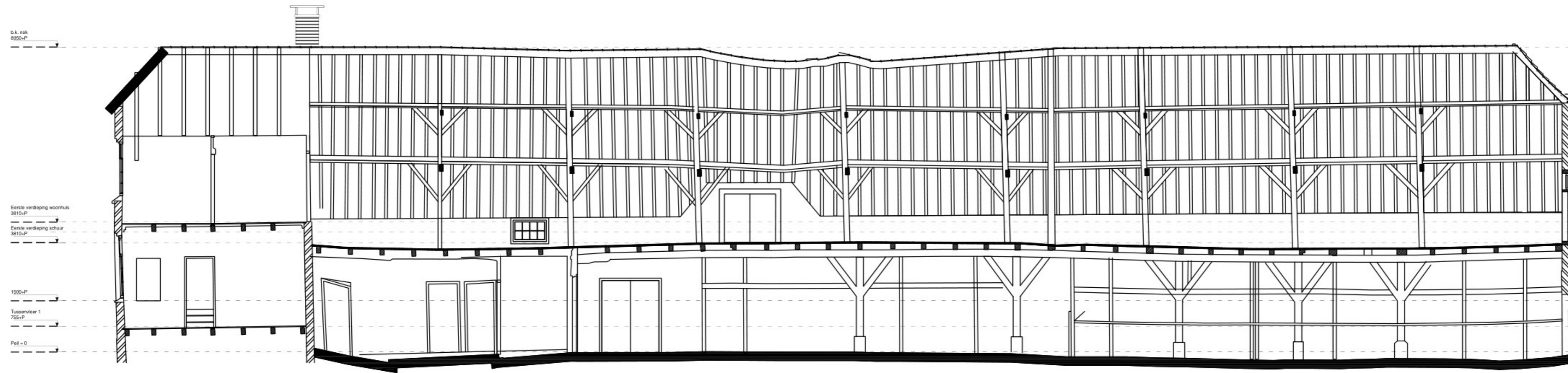
Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

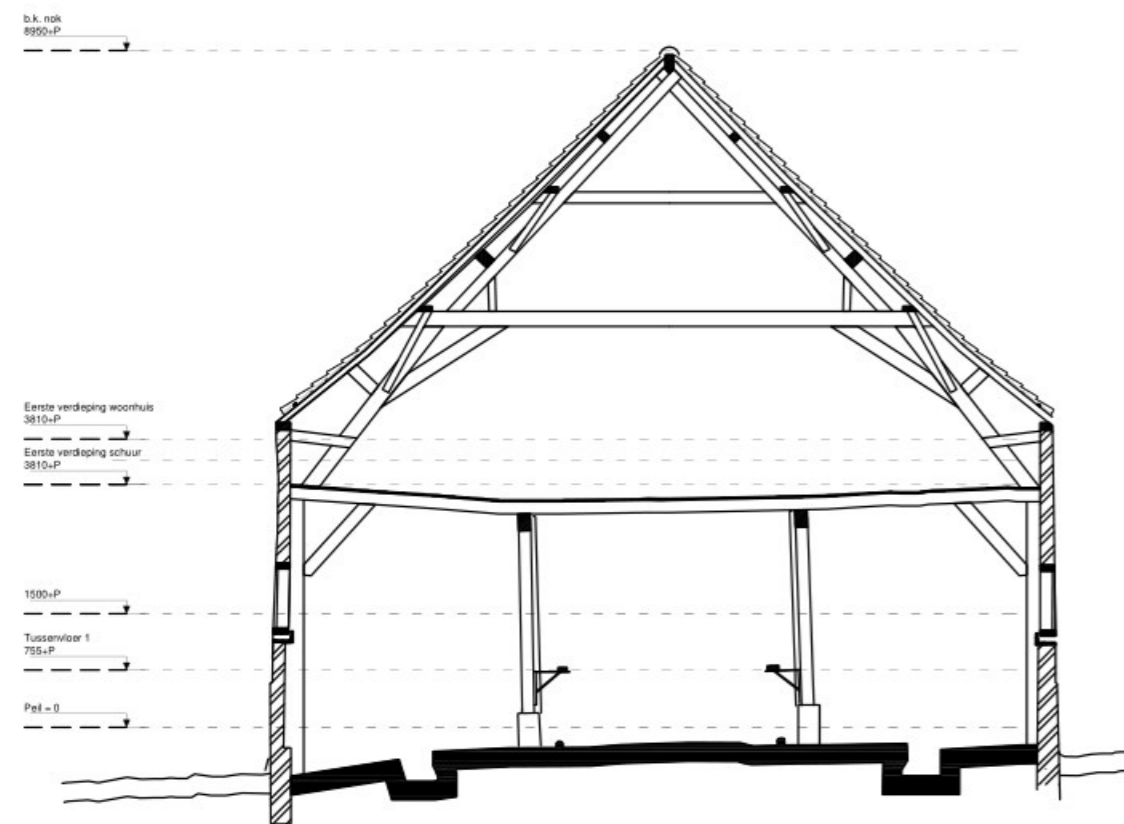
Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?



LANGSDOORSNEDE



DWARSDOORSNEDE

MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:		Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel	
Onderwerp:		Bestaande toestand - doorsnedes	
Datum: 19-02-2021	Getekend: 	Formaat: A2	 bureau voor monumenten- en restauratieadvies Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam tel. (010) 4363250 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl
Werknummer: 026	Tekeningnummer: O-301	Schaal: 1:100	

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: [REDACTED]

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

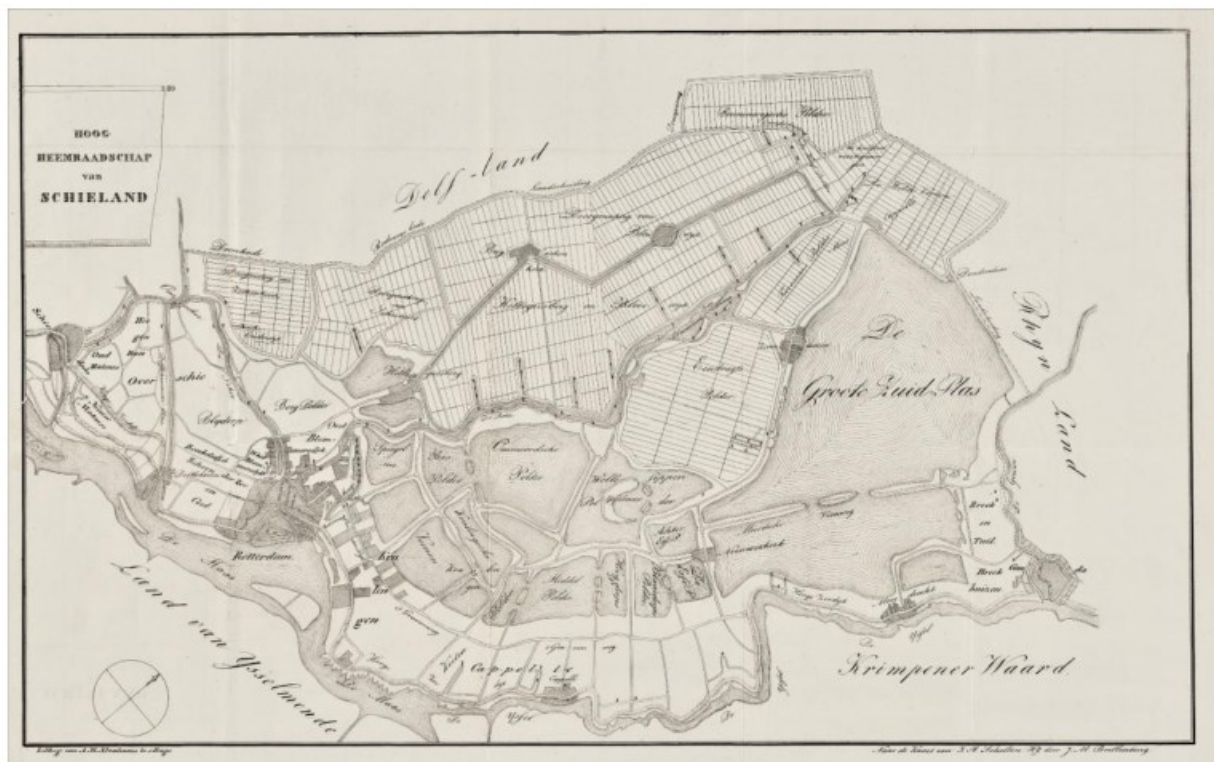
Achtergrond en omgeving

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.



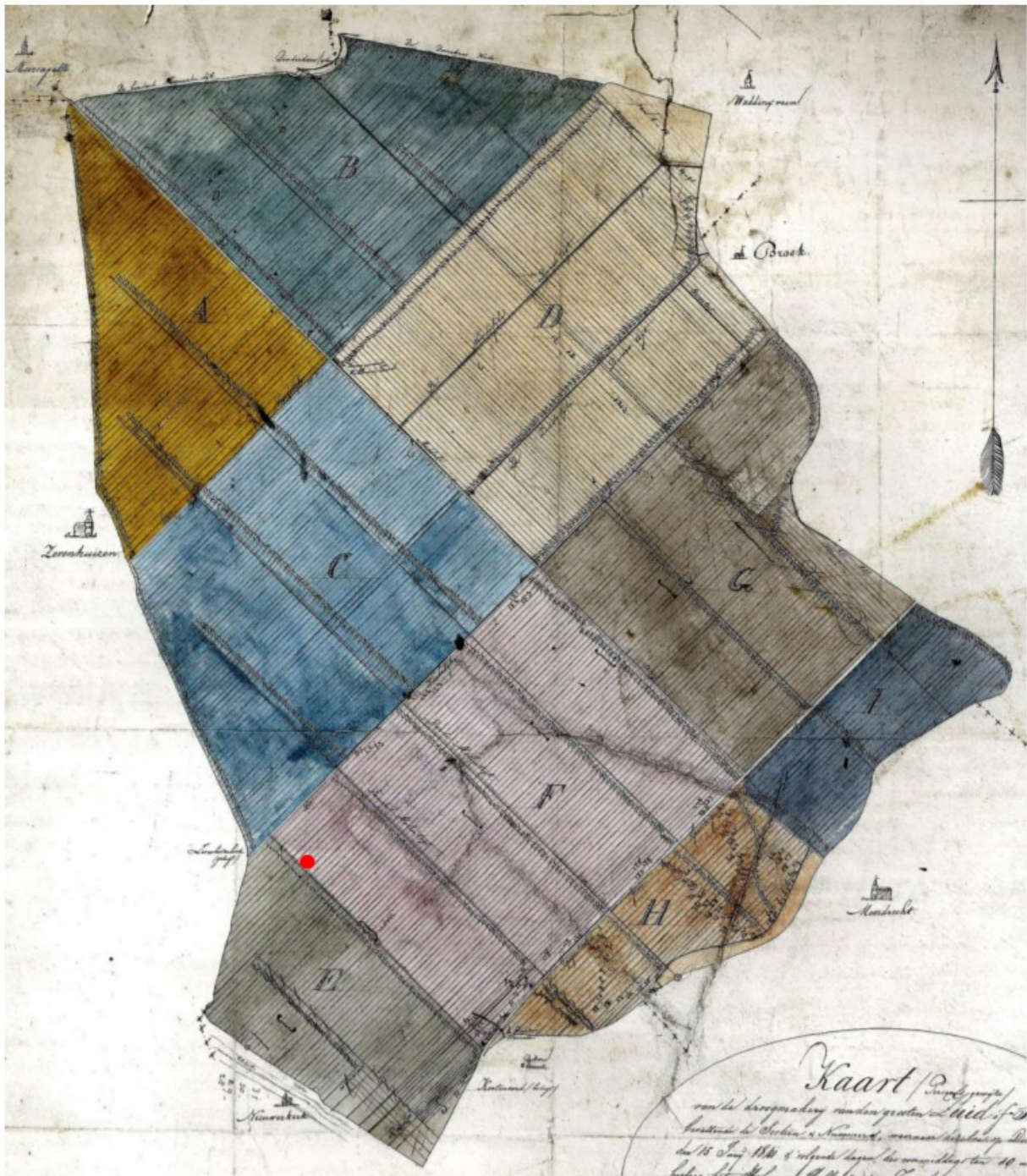
Kaart van het gebied behorend tot het Hoogheemraadschap van Schieland uit omstreeks 1830, met rechts de 4200 hectare tellende Zuidplas. (archief Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard)

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 Jan Anne Beijerinck, 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 ██████████ 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 [REDACTED].

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 ██████████, 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 centiare. 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 ██████████, 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. Typerend 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

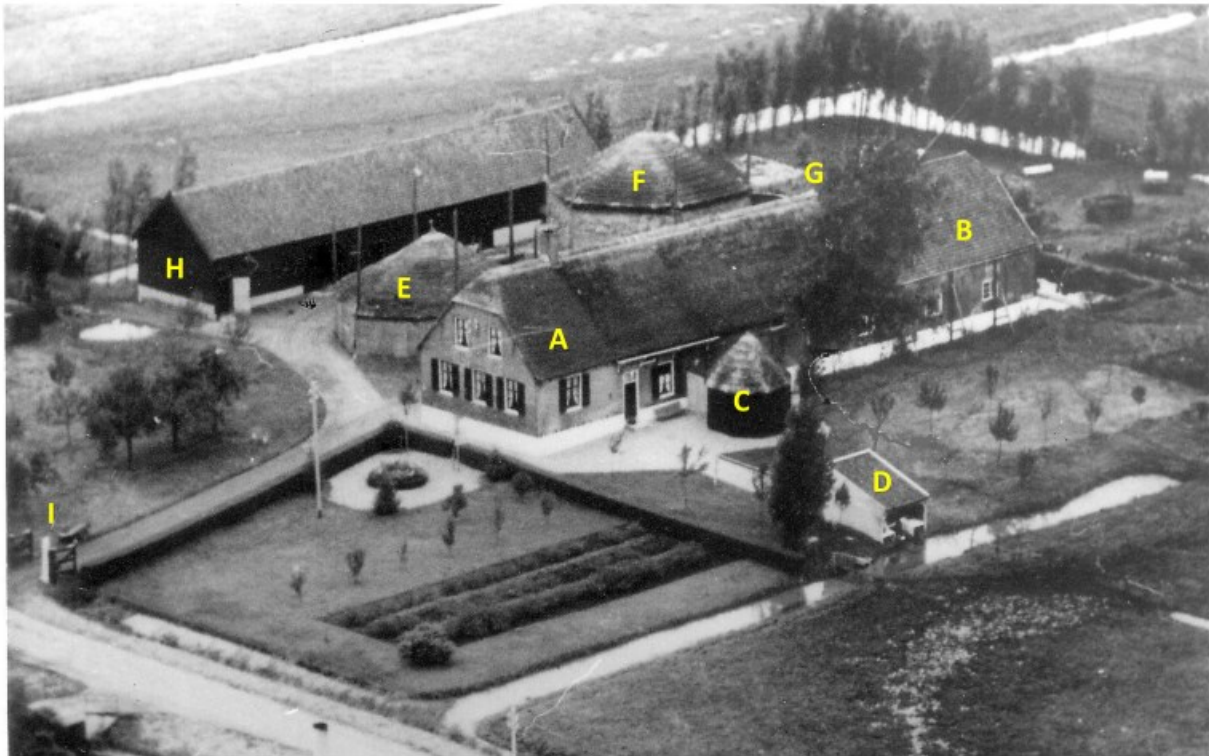
hoofdvorm is geïntegreerd. Doorgaans werd vanwege de zonoriëntatie de noordwestzijde van de boerderij voor het situeren van de kelder geprefereerd, tenzij dit niet paste binnen de plattegrondindeling. Aan de grootte van de kelder valt tevens af te leiden dat de boerderij een redelijke, maar niet buitengewoon 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 [redacted] op de Geertruidahoeve in 1899. De familie staat voor de ramen links van de voordeur in de noordwestgevel. (collectie [redacted])



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 XXXXXXXXXX).



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 XXXXXXXXXX).



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 ██████████)



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

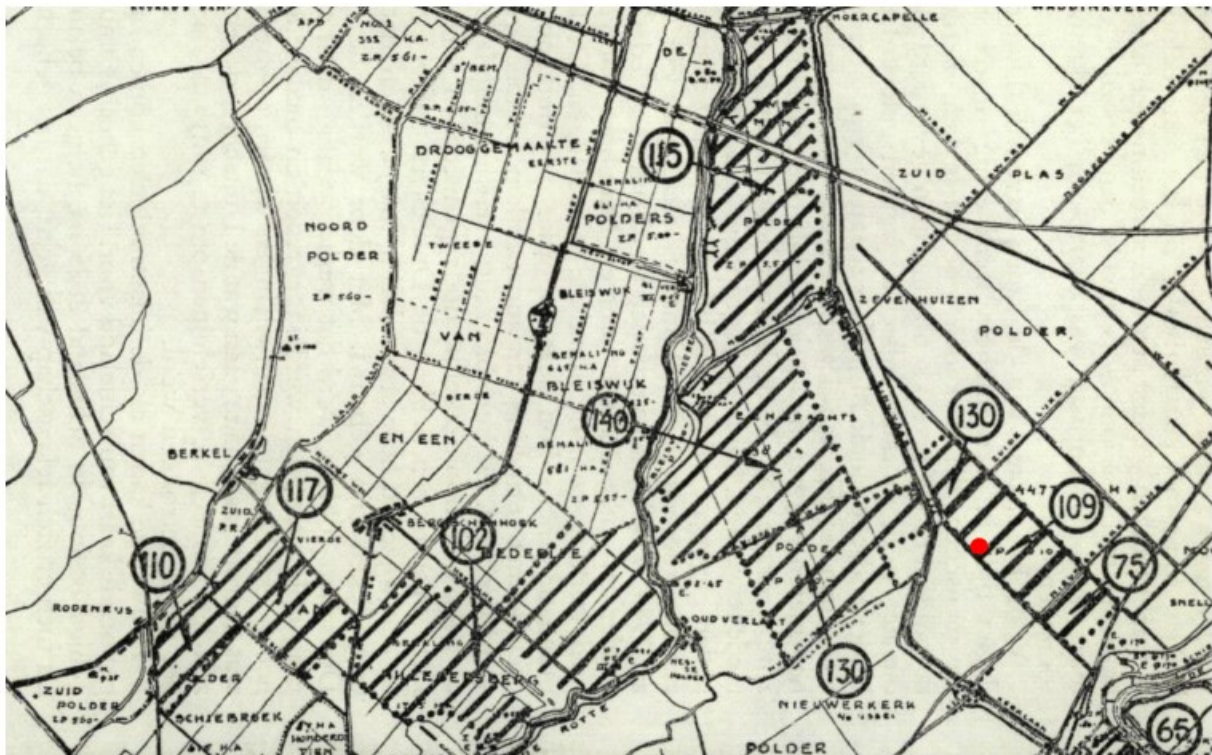


Links: de tuin met links het boenhok rond het midden van de 20^e eeuw. (collectie ██████████)



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

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 XXXXXXXXXX)



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



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 [REDACTED])



De koestal gezien richting de achtergevel en de zolder boven de stal in vermoedelijk de jaren '90. (collectie [REDACTED])



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

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 [REDACTED])



De sloop van de gevel, tot aan de fundering (links) en tot op de palen (rechts). (collectie [REDACTED])



De aanleg van de betonnen fundering en het optrekken van het kalkzandsteen binnenblad. (collectie [REDACTED])



Het opmetselen van het buitenblad en het eindresultaat. (collectie ██████████)



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 ██████████)



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



De afbraak van de muur tussen de aan de voorgevel georiënteerde woonvertrekken en de paalfundering daaronder. (collectie [REDACTED])



Opbouw van de nieuwe muren in kalkzandsteen. (collectie [REDACTED])

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, ongedeelde. 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 verweering 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 bouwphase 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 [redacted]

- 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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED]



Collectie [REDACTED]

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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED].

- 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 [REDACTED]



- 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 [redacted]

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] 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 [REDACTED] echtgenote [REDACTED] 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 [REDACTED], waarna hij werd verkocht. Waarschijnlijk was dat aan de [REDACTED] 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

- [REDACTED] Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur, 2009
- [REDACTED], W.N.; Inundatiegebied van Schieland in 1944
- [REDACTED] Uilkema, een historisch boerderij-onderzoek. In: Boerderij-onderzoek in Nederland 1914-1934, deel 1. Stichting Historisch Boerderij-onderzoek, Arnhem 1991.
- [REDACTED] 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** *Gemeente** *Provincie**
Nieuwerkerk aan den IJss Zuidplas Zuid-Holland

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

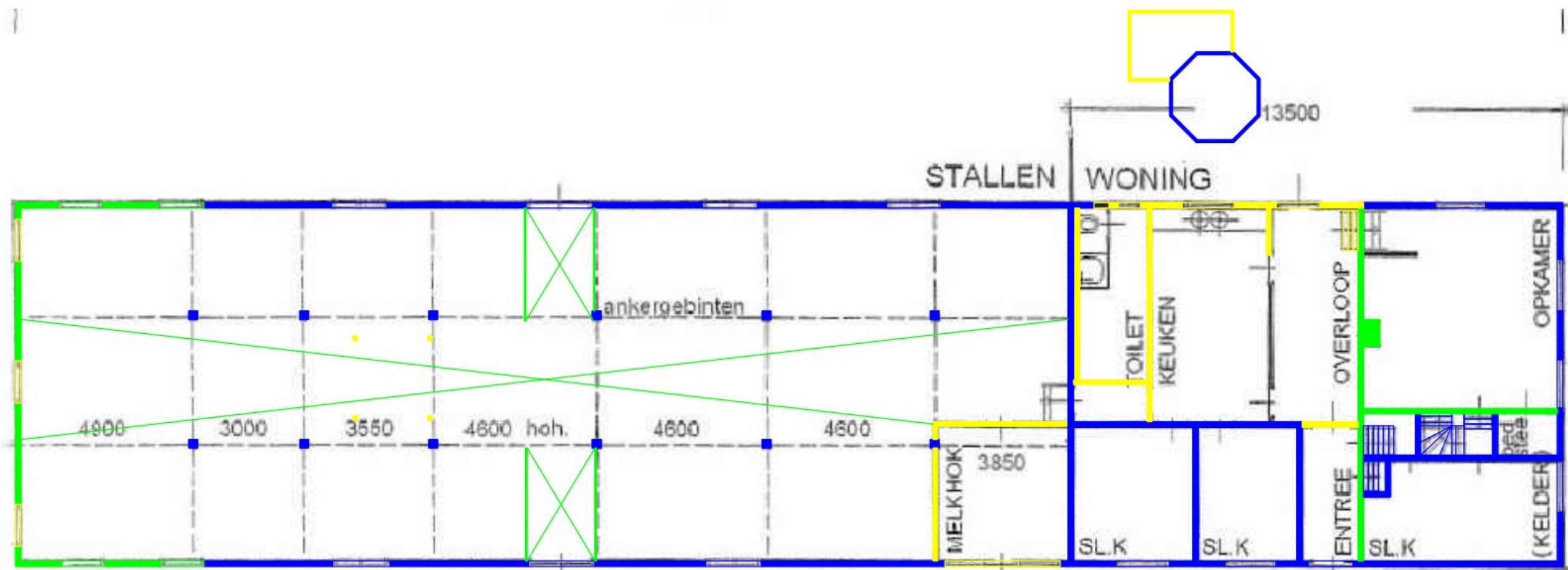
*Kadastrale gemeente** *Sectie** *Kad. object** *Appartement* *Grondperceel*
Nieuwerkerk aan den IJssel D 2426

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

Bijlage 2: Grafische weergave van de globale waardenstelling



begane grond



eerste verdieping/zolder

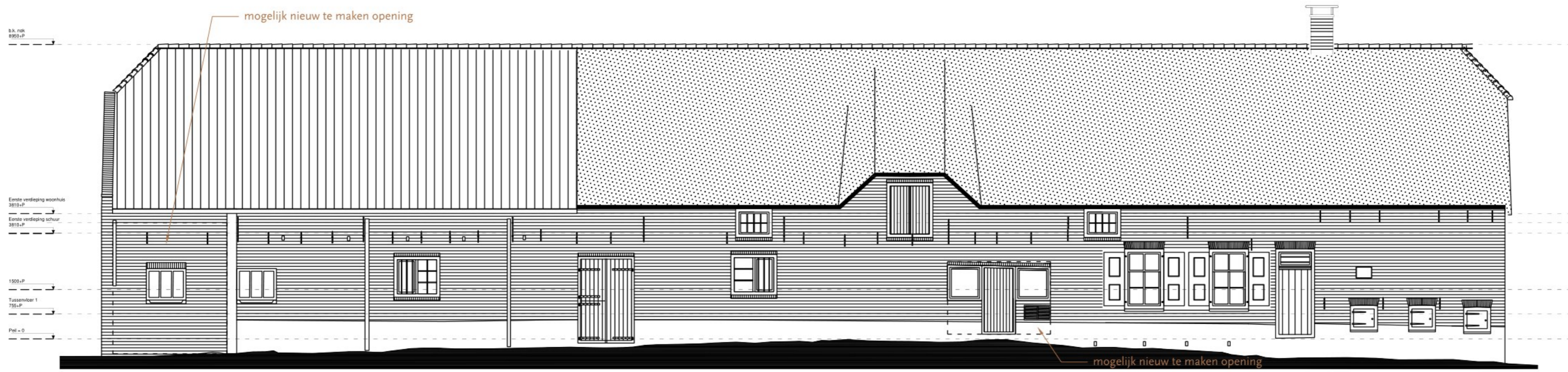
- Hoge cultuurhistorische waarde
- Positieve cultuurhistorische waarde
- Indifferente cultuurhistorische waarde
- Cultuurhistorische waarde onbekend

MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

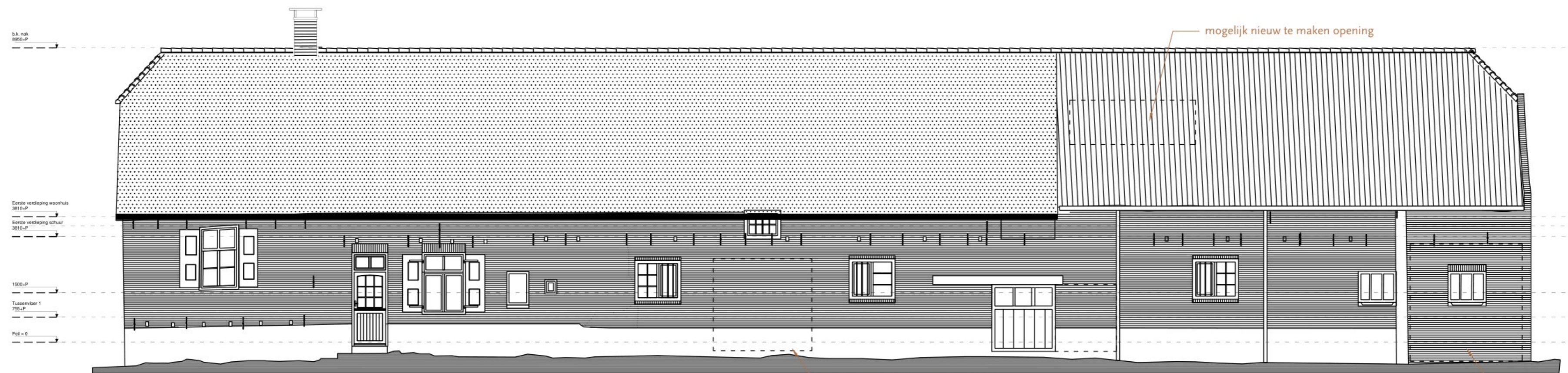
Project:	Boerderij "Geertruidahoeve", Nieuwerkerk a/d IJssel		
Onderwerp:	Indicatieve waardestelling		
Datum:	08-01-2021	Getekend:	[Signature]
Formaat:	A3		
Werknummer:	026	Tekeningnummer:	I-01
Schaal:	n.v.t.		

Polderman
 bureau voor monumenten- en restauratieadvies

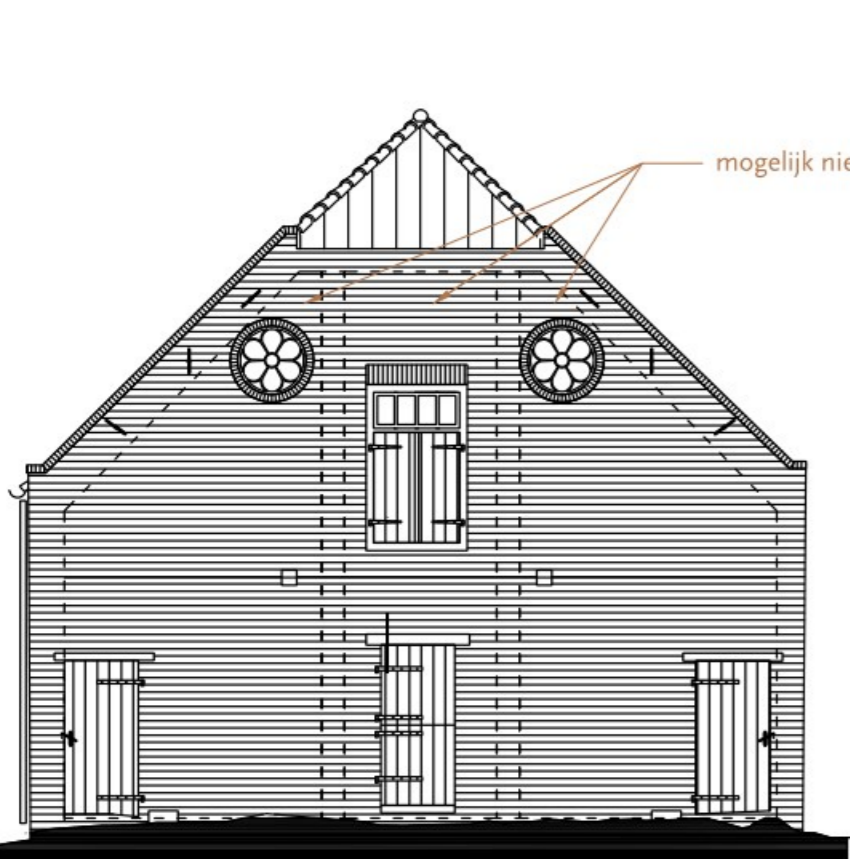
Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam
 tel. (010) 4363250
 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl



NOORDWESTGEVEL



ZUIDOOSTGEVEL




NOORDOOSTGEVEL



ZUIDWESTGEVEL

MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project: Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel			
Onderwerp: Toestand na restauratie - gevels			
Datum: 19-02-2021	Getekend: [Redacted]	Formaat: A2	 bureau voor monumenten- en restauratieadvies
Werknummer: 026	Tekeningnummer: R-201	Schaal: 1:100	