

Van: [REDACTED]

Verzonden: 20-04-2022 17:23

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Geertruidahoeve 1e Tochtweg 25 Nieuwerkerk ad IJssel
[D220045_I32420508]

Dag allen,

Zoals zojuist besproken met [REDACTED]

Het is belangrijk dat het geheel (aankoopwaarde + renovatie) onder de EU-drempel blijft voor WERKEN. Dat lijkt hier het geval te zijn. Vervolgens is het inkoopbeleid van toepassing. Hiervoor dient aan de Directie een advies voorgelegd te worden om af te wijken van het inkoopbeleid.

Het is hierbij niet van belang of de huidige eigenaar opdrachtgever is (gemeente zou voorwaarde stellen in koopovereenkomst en hiermee aanbestedingsplichtig worden)
Of dat de gemeente opdrachtgever is voor de renovatie.

Als je nog vragen hebt, bel of mail gerust!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 20 april 2022 17:13

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED] van de Watering [REDACTED]

Onderwerp: Geertruidahoeve 1e Tochtweg 25 Nieuwerkerk ad IJssel
[D220045_I32420508]

Hoi [REDACTED]

Als zojuist besproken even staccato de lijn:

- * Koop van de boerderij valt niet onder de aanbestedingswet, de renovatie wel.
- * Kies je ervoor om beide (koop + renovatie) tegelijk te regelen in een overeenkomst of een set overeenkomsten, dan moet je e.e.a. beoordelen op grond van artikel 2.12b Aw. Dat artikel bepaalt kort gezegd:
 - * elementen objectief deelbaar: aanbestedingswet van toepassing op de hele overeenkomst
 - * elementen objectief ondeelbaar: de bepalingen van het hoofdvoorwerp gelden.
- * Koop en renovatie zijn objectief deelbaar, dus tegelijk contracteren zou leiden tot toepasselijkheid van de aanbestedingswet (wat op zichzelf een merkwaardige situatie oplevert uiteraard omdat er voor de koop naar één gegadigde is. Als de wet anders zou zijn, zou dat echter kunnen leiden tot omzeiling als gevolg van het clusteren van opdrachten).
- * Advies: onderzoek wat het totaal is van koopsom + renovatiekosten:
 - * > EU drempel voor werken: opdracht onderverdelen in separate renovatieopdracht en koop. Gemotiveerd afwijken van het aanbestedingsbeleid voor de renovatie
 - * < EU drempel voor werken: kan in één opdracht, gemotiveerd afwijken van het aanbestedingsbeleid voor het totaalpakket.

Bel/mail gerust bij vragen!

Vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Advocaat

[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J

www.thna.nl

Voor informatie over hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan, verwijzen wij u graag naar ons privacybeleid. De meest recente versie is beschikbaar op onze website en kunt u tevens opvragen via [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J [REDACTED] J

Verzonden: vrijdag 15 april 2022 11:32

Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J

CC: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

Onderwerp: Geertruidahoeve 1e Tochtweg 25 NWK

Goedemorgen [REDACTED] J

Momenteel zijn wij bij de Geertruidahoeve aan het onderzoeken of de gemeente dit pand wil gaan aankopen.

De Geertruidahoeve is een vervallen Rijksmonument aan de 1e tochtweg 25 die ooit in 2008 (volgens mij) is aangekocht door particulieren met het idee om hier iets moois van te maken. De plannen zijn nooit echt van de grond gekomen en het Rijksmonument is mede daardoor helemaal vervallen, waarbij een gedeelte van het dak is ingestort. De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om het pand op te knappen. De eigenaar heeft een plan aangeleverd met extra woningbouw om de kosten van de renovatie te dekken (hiervoor hebben zij een subsidie van € 500.000 verkregen van de Provincie). Dit plan viel niet binnen de visie van de gemeente en mocht daarom niet doorgaan. De gemeente is nu voornemens om het pand zelf aan te kopen, maar wel eerst te laten opknappen door de eigenaar in verband met de snelheid waarmee het pand vervalt en hierdoor kunnen de renovatie gedempt worden door de subsidie die is ontvangen door de eigenaar. De eigenaar heeft reeds een gedelegeerde ontwikkelaar in de hand genomen die een bestek heeft opgevraagd bij een aannemer om de renovatie uit te voeren. De kosten bedragen € 1,6 mln. maar zullen inmiddels wel weer hoger liggen. Er is een vraag uitgezet op het bestek te updaten.

Wij hebben de volgende vraag voor jou:

* Gezien dat er reeds een subsidie is verleend door de Provincie aan de eigenaar om de kosten deels te dekken van een renovatie en dat er snel gerenoveerd moet worden, omdat het anders een ruïne wordt de eigenaar opdracht geven om de werkzaamheden uit te voeren en dit vast te leggen in de koopovereenkomst?

Gr. [REDACTED] J

Planeconoom

T [REDACTED] J

E [REDACTED] J

I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: 15-04-2022 11:32

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Geertruidahoeve 1e Tochtweg 25 NWK

Goedemorgen [redacted]

Momenteel zijn wij bij de Geertruidahoeve aan het onderzoeken of de gemeente dit pand wil gaan aankopen.

De Geertruidahoeve is een vervallen Rijksmonument aan de 1^e tochtweg 25 die ooit in 2008 (volgens mij) is aangekocht door particulieren met het idee om hier iets moois van te maken. De plannen zijn nooit echt van de grond gekomen en het Rijksmonument is mede daardoor helemaal vervallen, waarbij een gedeelte van het dak is ingestort. De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om het pand op te knappen. De eigenaar heeft een plan aangeleverd met extra woningbouw om de kosten van de renovatie te dekken (hiervoor hebben zij een subsidie van € [redacted] verkregen van de Provincie). Dit plan viel niet binnen de visie van de gemeente en mocht daarom niet doorgaan. De gemeente is nu voornemens om het pand zelf aan te kopen, maar wel eerst te laten opknappen door de eigenaar in verband met de snelheid waarmee het pand vervalt en hierdoor kunnen de renovatie gedempt worden door de subsidie die is ontvangen door de eigenaar. De eigenaar heeft reeds een gedelegeerde ontwikkelaar in de hand genomen die een bestek heeft opgevraagd bij een aannemer om de renovatie uit te voeren. De kosten bedragen € [redacted] maar zullen inmiddels wel weer hoger liggen. Er is een vraag uitgezet op het bestek te updaten.

Wij hebben de volgende vraag voor jou:

- Gezien dat er reeds een subsidie is verleend door de Provincie aan de eigenaar om de kosten deels te dekken van een renovatie en dat er snel gerenoveerd moet worden, omdat het anders een ruïne wordt de eigenaar opdracht geven om de werkzaamheden uit te voeren en dit vast te leggen in de koopovereenkomst?

Gr,

[redacted]

[redacted]

Planeconoom



gemeente
Zuidplas

T [redacted]

E [redacted]

I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 28-03-2022 13:49
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Geertruidahoeve Nieuwerkerk a/d IJssel

Hoi [redacted]

De Geertruidahoeve aan de 1^e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel is een rijksmonument en staat gedeeltelijk op instorten. Eigenaar is al diverse keren geordonneerd om het te renoveren. De gemeente Zuidplas wil nu het monument kopen. Projectleider [redacted] ([redacted] van Zuidplas wil nu informatie over de bodemgesteldheid van het perceel. Kan jij die [redacted] geven?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
ROM-adviseur
Afdeling Expertise



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

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

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

Van: [redacted]

Verzonden: 06-09-2022 17:13

Aan: [redacted]

Onderwerp: Geertruidahoeve schets

Hoi [redacted]

Ik heb een overzichtsschets van de Geertruidahoeve gemaakt, meestal om alle de gebouwen te duiden. Misschien is het handig voor jou.

Ik kan het altijd aanpassen als gewenst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Erfgoed specialist



gemeente
Zuidplas

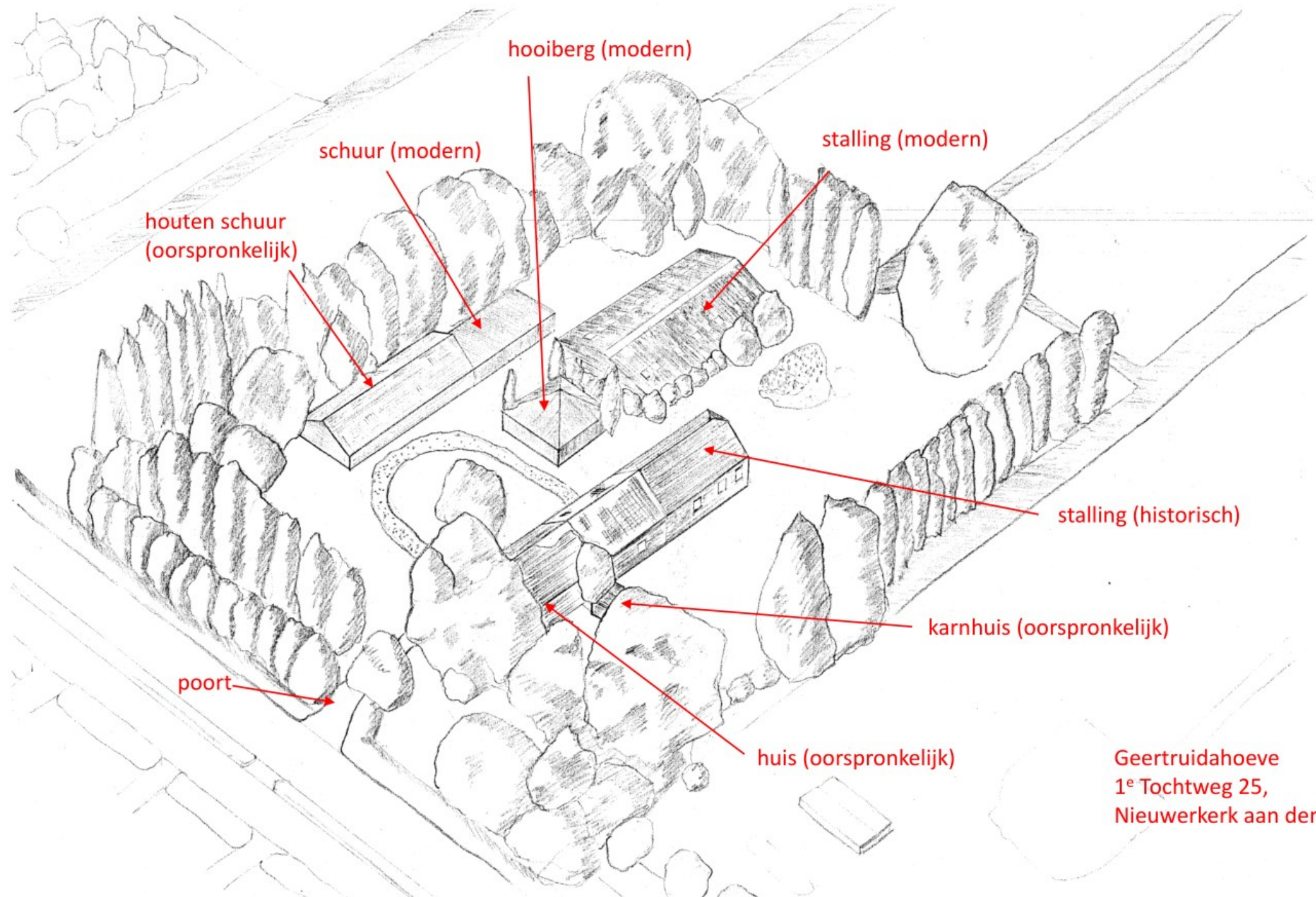
T 0180-330300 / [redacted]

E [redacted]

I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



hooiberg (modern)

schuur (modern)

stalling (modern)

houten schuur
(oorspronkelijk)

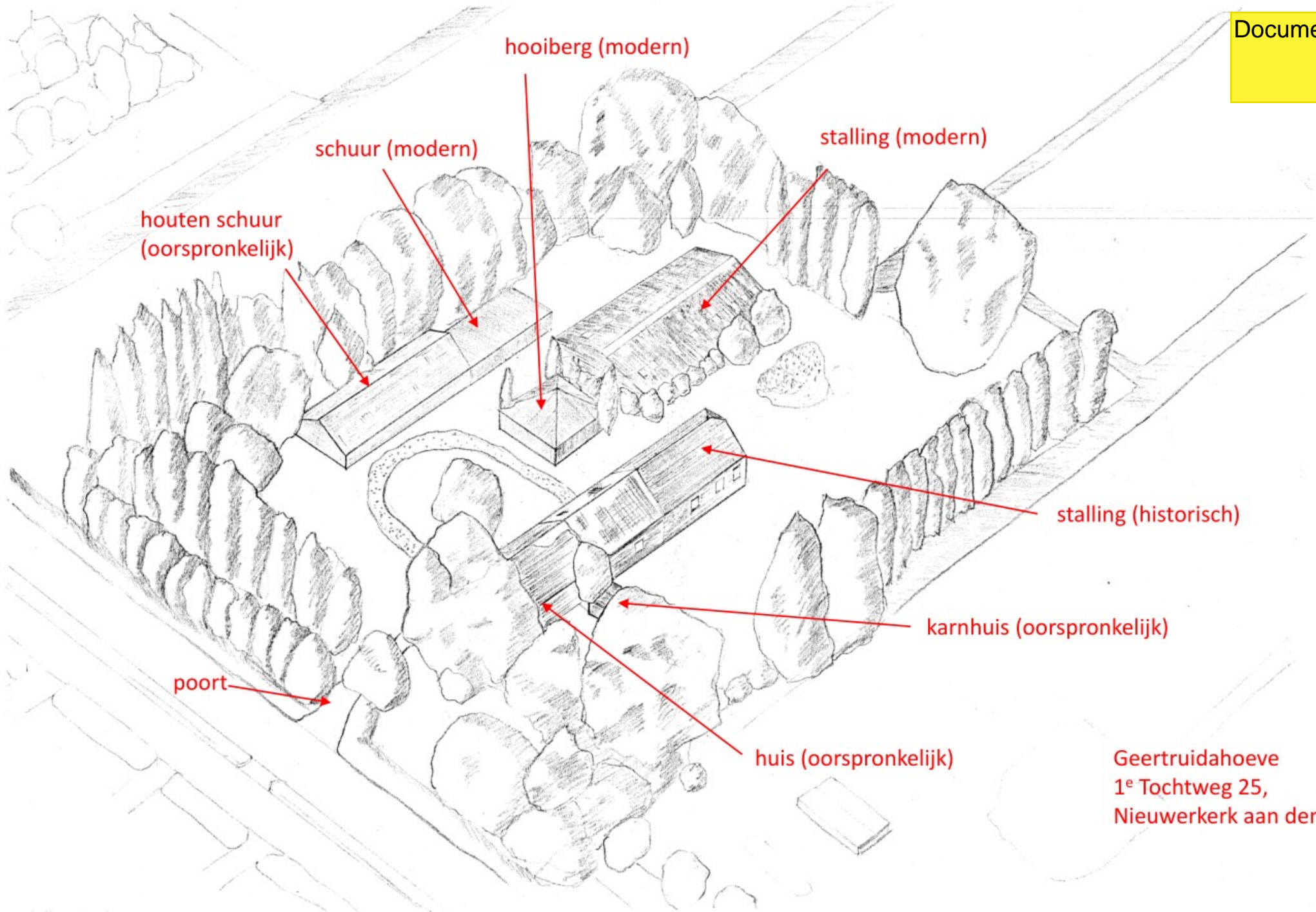
stalling (historisch)

karnhuis (oorspronkelijk)

poort

huis (oorspronkelijk)

Geertruidahoeve
1^e Tochtweg 25,
Nieuwerkerk aan den IJssel



hooiberg (modern)

schuur (modern)

stalling (modern)

houten schuur
(oorspronkelijk)

stalling (historisch)

karnhuis (oorspronkelijk)

poort

huis (oorspronkelijk)

Geertruidahoeve
1^e Tochtweg 25,
Nieuwerkerk aan den IJssel

Geertruidahoeve tekst augustus '22

Gebaseerd op Bouwhistorische Verkenning van Bureau Polderman, jan 2021

Samenvatting door  ErfgoedSpecialist Gem. Zuidplas

Geschiedenis van de Geertruidahoeve

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

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

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

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

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

Cultuurhistorische waarden

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

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

Samenvatting van waarden en belang

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

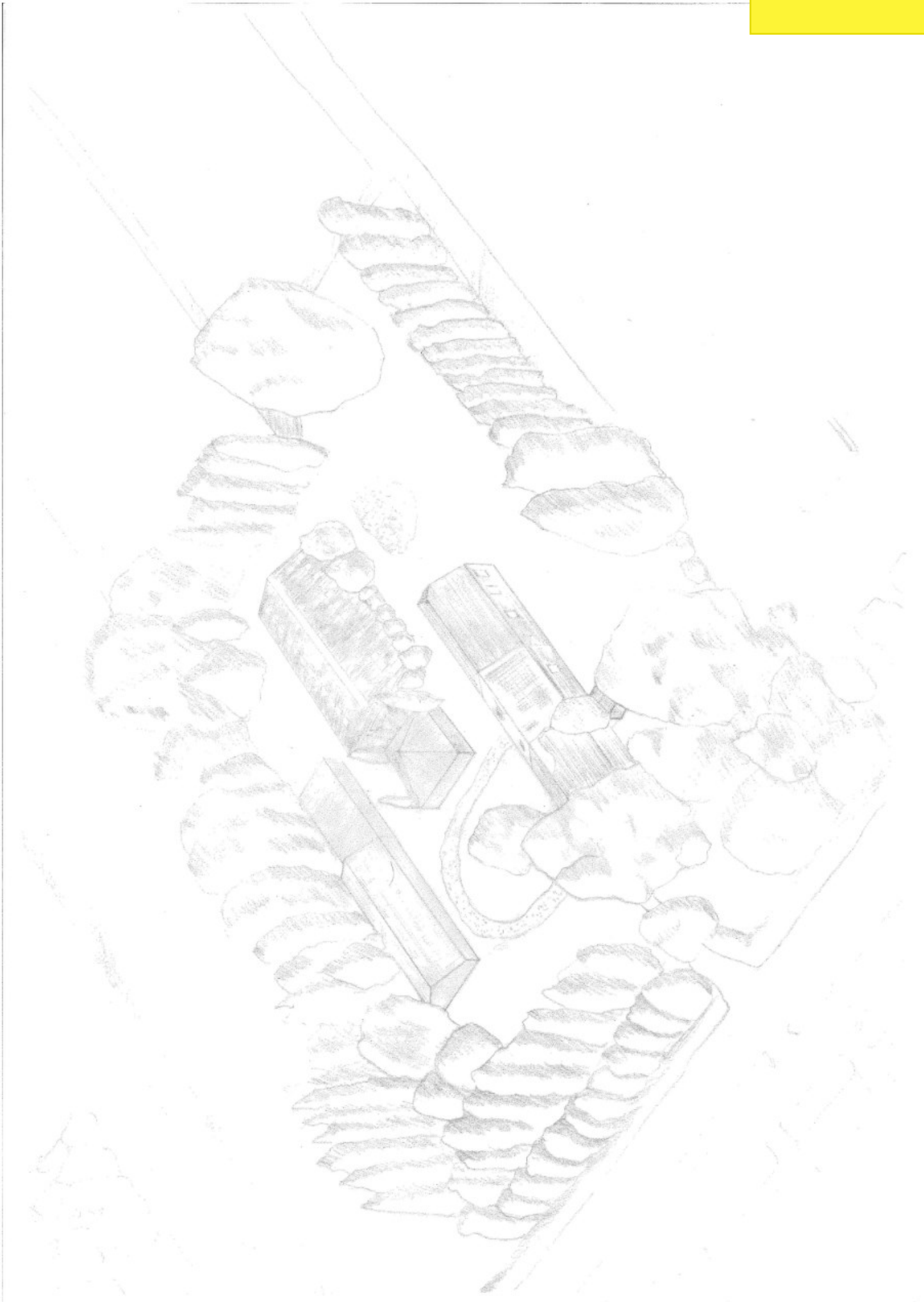
De cultuurhistorische waarden zijn meervoudig. De Geertruidahoeve heeft een hoge algemene historische waarde als tastbare herinnering aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De hoeve vormt een van de weinige bewaard gebleven boerderijen uit de periode direct volgend op de droogmaking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

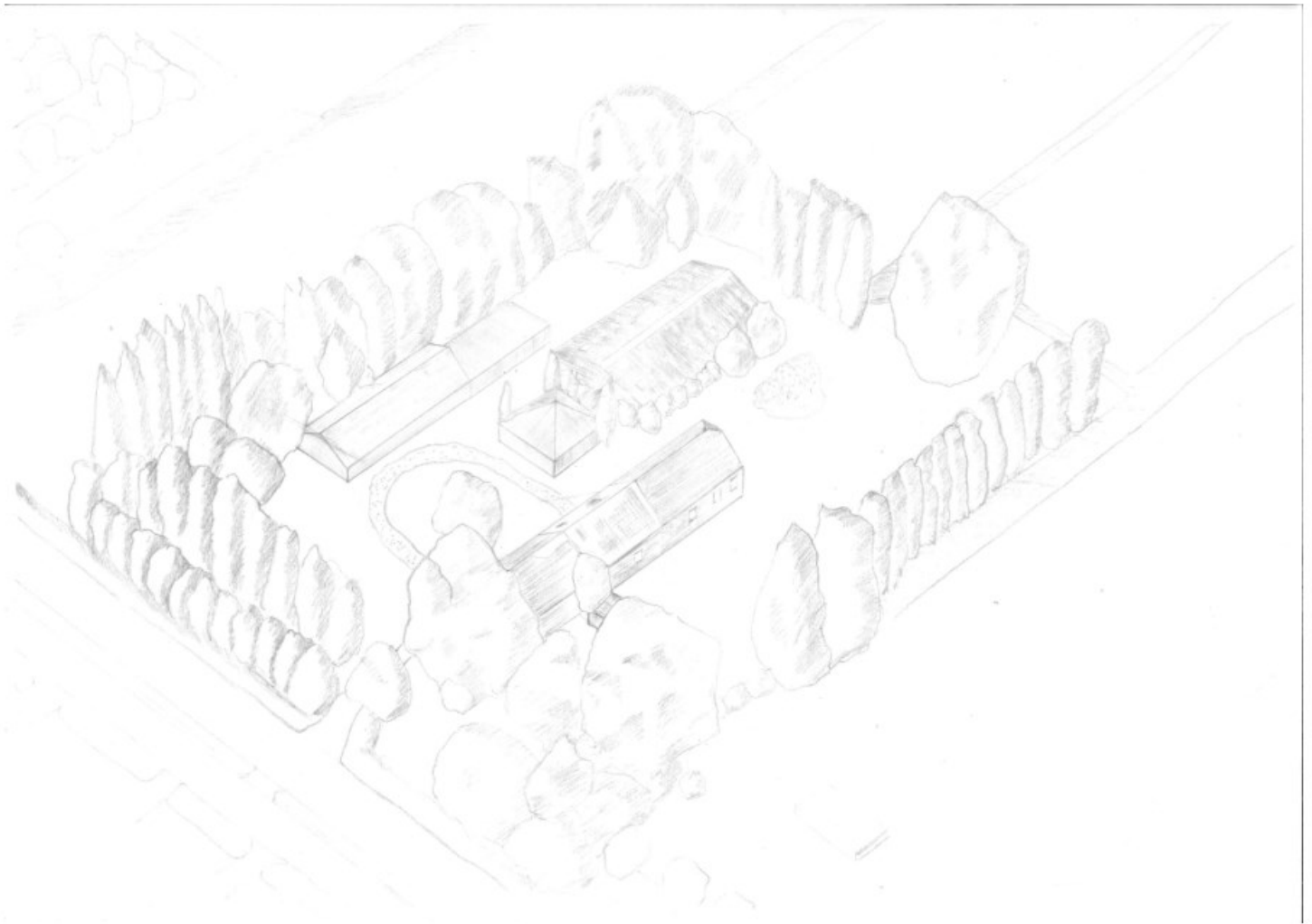
Vanwege de slechte staat van de gebouwen worden deze waarden ernstig bedreigd. Zonder de nodige werkzaamheden gaan de funderingen verder zakken, en het dak verder instorten. Dit hoofdstuk van het maatschappelijk verhaal van dit deel van Zuid-Holland zou dan verder verdwijnen, en daarmee de mogelijkheden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

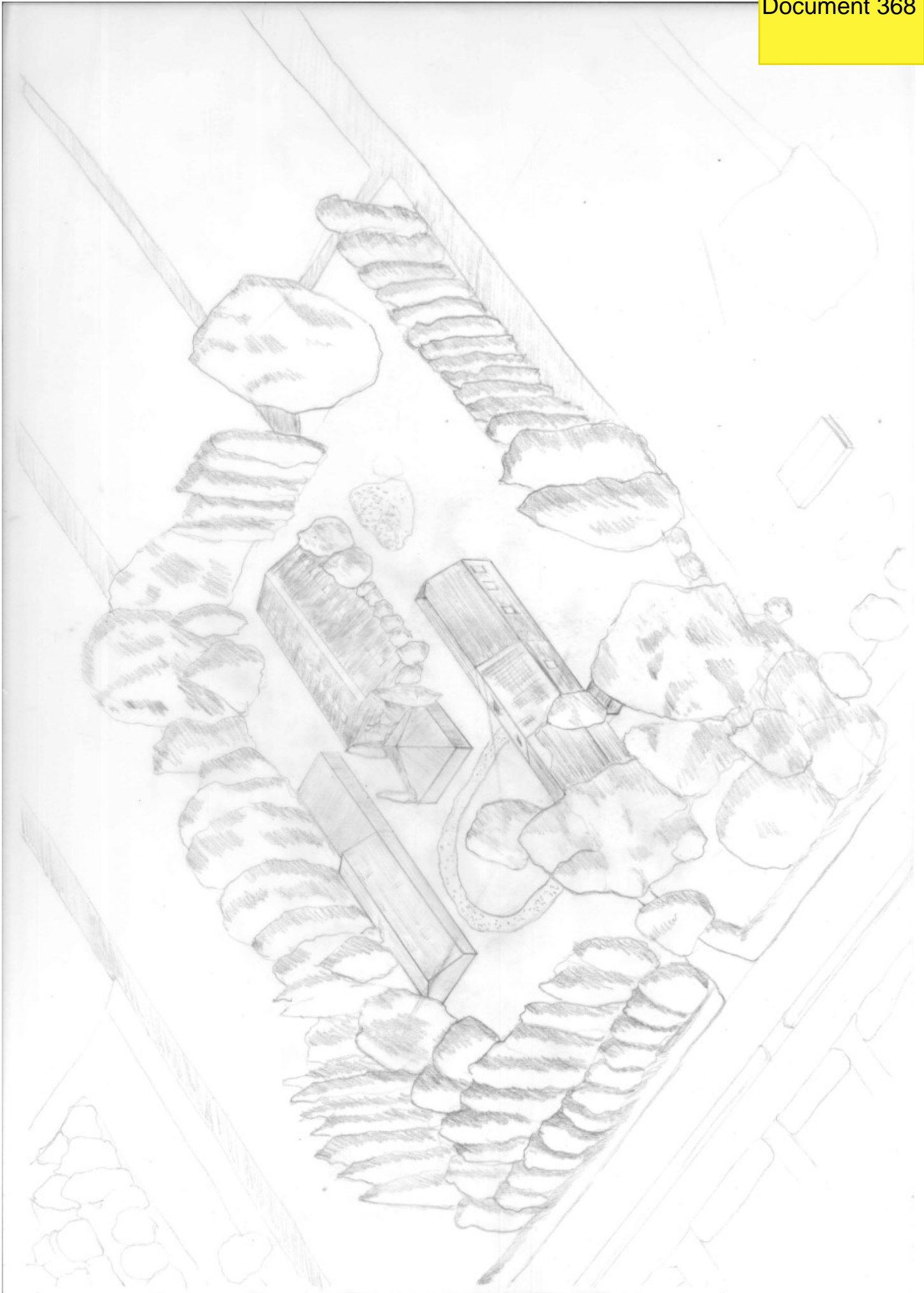
Kansen

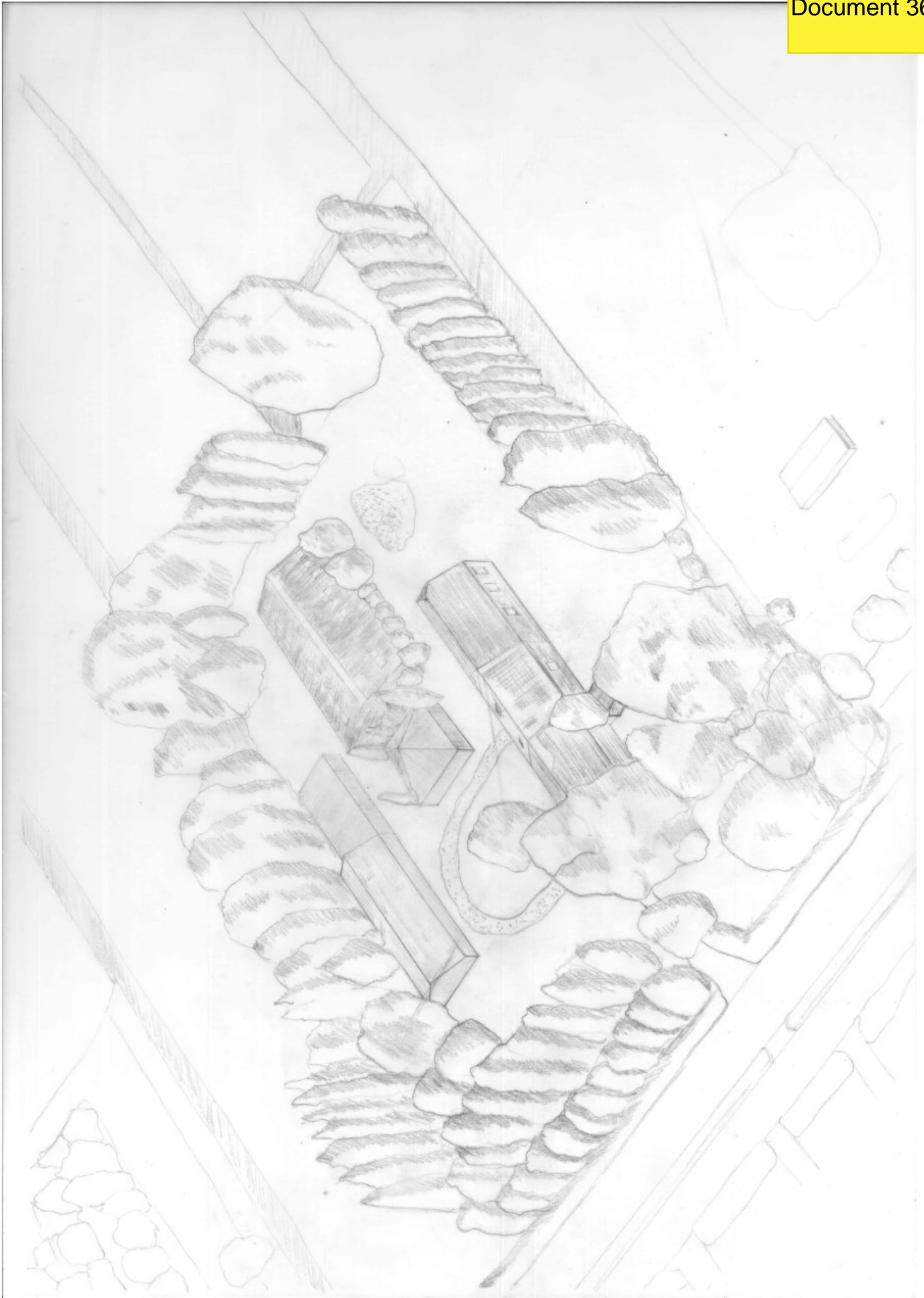
Het behouden van de Geertruidahoeve zou niet alleen cultureel erfgoed koesteren, maar biedt ook grote kansen om onze maatschappij te versterken. Dit kan zowel door commerciële als maatschappelijke herbestemmingen. De combinatie van verschillende maten gebouwen, met een ruim terrein, goede locatie en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

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











Van: [redacted]

Verzonden: 08-06-2022 17:17

Aan: [redacted]

Onderwerp: Geertruidehoeve

Beste [redacted]

Ik wil even vragen of ik met Geertruidehoeve kan helpen, nu dat ik in dienst ben. Zullen we een klein gesprek plannen, om me op de hoogte te brengen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Erfgoedspecialist



gemeente
Zuidplas

T 0180-330300 / [redacted]

E [redacted]

I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: 24-06-2022 13:44

Aan: [redacted]

Onderwerp: Gegevens provincie

[redacted]

Aanjager Agrarische Erfgoed Provincie Zuid-Holland

Loods Herbestemming Monumenten Provincie Noord-Holland

Courtel bv

Aanjager | Proces management | Project management | Interim management | Erfgoedontwikkeling en -advies

Karel van Ginkelstraat 2

3832 LH LEUSDEN

M. [redacted]

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[redacted] | [redacted] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

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



Informatienota aan de raad: pagina 4: "is niet haalbaar" (2x) en boven aan pagina 5 (1x). Pagina 5 Consequenties: de eerste zin schrappen. Of kan op deze wijze bewaard blijven. Kernboodschap aanpassen in de richting van "De Geertruidahoeve verkeerd in verval, het college gaat handhavend optreden om te conserveren Daarnaast blijven we in gesprek over verdere ontwikkeling." Mandaat aan wethouder Klovert

Besluit B. en W.

13 september 2022

Aangepast conform

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

onderwerp

 Geertruidahoeve (**GEHEIM**)

registratienummer

B22.000230

collegevergadering

13 september 2022

commissievergadering

11 oktober 2022

raadsvergadering
cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

portefeuillehouder

F. Klovert

behandelend ambtenaar

Bijlagen

7

Geheim / Openbaar

Geheim

Toelichting

Het rijksmonument De Geertruidahoeve verkeert al langere tijd in verval. Met de eigenaar van de Geertruidahoeve en de ontwikkelaar is herhaald overleg gevoerd om de Geertruidahoeve met een haalbare businesscase te restaureren. Er zijn diverse varianten onderzocht, waarbij extra woningen rond de Geertruidahoeve noodzakelijk zijn om tot een haalbare oplossing te komen. Er zijn verschillende scenario's onderzocht en overwogen. Gezien de zeer slechte staat van de Geertruidahoeve is het voorstel om handhavend te gaan optreden onder bestuursdwang om verder verval van het rijksmonument te voorkomen en instandhouding van dit monument te bewerkstelligen.

Beslispunten

1. Opleggen geheimhouding op voorliggend B&W-advies B22.000230
2. Handhaving in gang zetten om verdere achteruitgang van de Geertruidahoeve te stoppen;
3. Akkoord gaan met raadsinformatienota (Z22.000451) en deze beschikbaar stellen aan de raad.
4. Opleggen geheimhouding op informatienota Z22.000451 en deze laten bekrachtigen in de raadsvergadering van 27 september 2022.
5. Presidium te verzoeken om dit onderwerp te agenderen voor een PC Ruimte.

Inhoud van het voorstel
Inleiding

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

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

De cultuurhistorische waarden zijn meervoudig. De Geertruidahoeve heeft een hoge algemene historische waarde als tastbare herinnering aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De hoeve vormt een van de weinige bewaard gebleven boerderijen uit de periode direct



onderwerp

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B22.000230

volgens op de droogmaking van de Zuidplaspolder, wat de waarde verder verhoogt. Daarnaast vormt de hoeve een relatief goed bewaard gebleven voorbeeld van een Zuid-Hollandse zuivelboerderij uit het midden van de 19^e eeuw.

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

De Geertruidahoeve is in 1973 aangemeld als rijksmonument.

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

Handhaving

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

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

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

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

Plannen zonder resultaat

In de afgelopen jaren is met de eigenaar veel overleg gevoerd. Naast handhavingstrajecten in 2017 – 2018 zijn met de eigenaar diverse plannen en scenario's onderzocht. De eigenaar heeft bij deze plannen vergunningen en subsidies aangevraagd en verleend gekregen. Ondanks deze stappen leidde dit voor de eigenaar niet tot een voor hem noodzakelijke haalbare businesscase, om hiermee de daadwerkelijke restauratie op te starten. Voor meer uitvoerige beschrijving van dit proces wordt verwezen naar de bijgevoegde informatienota aan de raad. (**Bijlage 2 t/m 6**)

Aanpak handhaving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Handhaving is redelijk

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

2.3 Andere onderzochte scenario's niet haalbaar

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

2.4 De Geertruidahoeve blijft als rijksmonument bewaard voor Zuidplas

De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij aan de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. De boerderij is de afgelopen jaren erg verouderd en in verval geraakt. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de



onderwerp

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B22.000230

boerderij te kunnen behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt. Het is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert en restaureert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

De geheimhouding dient in de eerstvolgende raadsvergadering op 27 september 2022 door de gemeenteraad te worden bekrachtigd, conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet, zulks op straffe van verval van de geheimhouding.

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

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



onderwerp

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B22.000230

• **Kanttekeningen**

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

Na besluit van het college zal het financiële risicoprofiel hierop aangepast worden.

2.2 *De eigenaar heeft meer tijd nodig*

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

Beoogd effect

Op B22.000230 geheimhouding opleggen conform artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet.

Door middel van handhaving het rijksmonument behouden voor gemeente Zuidplas. De raad over het besluit te handhaven met bestuursdwang onder geheimhouding hierover te informeren.

Wettelijk kader

Gemeentewet, artikelen 25 en 55

Wet open overheid, artikel 5.1 lid 2.

Beleidskader

n.v.t.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

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

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

De kosten voor eerste stap van de handhaving onder bestuursdwang, de stabilisatie, zijn geraamd op ca. € 500.000,=

Andere betrokken clusters

Cluster communicatie, HR, JZ en inkoop

Cluster ruimtelijk beleid

Cluster financiën

Communicatie/ participatie

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



onderwerp

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B22.000230

Aanpak

Na het besluit van het college zal de eigenaar in een gesprek op de hoogte gebracht worden van het besluit. De eigenaar krijgt een redelijke termijn van 4 maanden de Geertruidahoeve te stabiliseren, zodat verder verval van het rijksmonument wordt voorkomen.

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

Bijlagen

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

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

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

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

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

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

Bijlage 7 R22.000062 Raadsbesluit geheimhouding (**GEHEIM**)

Advies aan het college van burgemeester en wethouders
**onderwerp**

Projectopdracht herontwikkeling Geertruida hoeve

registratienummer

B20.000327

collegevergadering

20 oktober 2020

commissievergadering**raadsvergadering****afdeling**

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar
 J
Paraaf afdelingshoofd + datum
, 5 oktober 2020
Bijlagen

1

Openbaar, besloten of geheim:

Openbaar

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

Toelichting

Dit collegeadvies ziet op het vaststellen van de projectopdracht "ontwikkeling Geertruida hoeve". De Geertruida hoeve is een rijksmonument uit 1849 waarvan de bouwkundige staat op dit moment slecht is. Doel is het zo optimaal mogelijk faciliteren van de ontwikkeling tot behoud van het monument. Om dit financieel mogelijk te maken voor een commerciële projectontwikkelaar is naast de restauratie de ontwikkeling van een aantal woningen noodzakelijk. Tevens is een subsidie van de provincie voor het herstel van het pand noodzakelijk.

Beslispunten

1. In te stemmen met de projectopdracht herontwikkeling Geertruidahoeve.
2. Een budget van €  beschikbaar te stellen vanuit het voorbereidingskrediet van €  dat door de Raad beschikbaar is gesteld (R20.000056).



onderwerp
Projectopdracht ontwikkeling Geertruidahoeve

registratienummer
B20.000327

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Het rijksmonument Geertruida hoeve, aan de 1e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel, verkeert reeds langere tijd in een slechte staat. Gemeente en eigenaar zijn wettelijk gezamenlijk verantwoordelijk voor het in stand houden van dit monument. De erfgoedvereniging Heemschut heeft op 1 juli 2020 een handhavingsverzoek gestuurd naar de gemeente. Op 7 september heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden tussen gemeente, ODMH en de erfgoedvereniging. De erfgoedvereniging heeft op basis van dit gesprek besloten het handhavingsverzoek in te trekken, bij brief van 30 september 2020. De gemeente beseft dat het monument de Geertruida hoeve samen met de eigenaar hersteld dient te worden. Diverse actoren zijn al gedurende de laatste maanden in nauw overleg met elkaar om dit mogelijk te maken. Er is een ontwikkelaar betrokken die herstel van de Geertruida hoeve, mits dit financieel haalbaar is, mogelijk wil maken. De verkrijging van een subsidie daartoe van de provincie is cruciaal.

- **Argumenten**

1.1 Mogelijk maken onderzoeken naar haalbaarheid herontwikkeling.

Met het vaststellen van de projectopdracht kan op een integrale en projectmatige wijze sturing worden gegeven aan het onderzoeken van de haalbaarheid van het herstel van de Geertruida hoeve.

2.1 Investering in uren van de gemeente,

De gemeente levert met deze investering in uren van gemeentelijke projectleden een bijdrage aan het onderzoeken en begeleiden van het haalbaarheidsonderzoek naar het herstel van de Geertruida hoeve.

- **Kanttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van deze projectopdracht kan het projectteam rondom de herontwikkeling van Geertruida hoeve onderzoeken welke ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk is om het herstel van het monument uit te voeren.

Wettelijk kader

Erfgoedwet, Wet Ruimtelijke Ordening.

Beleidskader

Gemeentelijk beleid erfgoed.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Totaal van ongeveer 240 interne uren a € [K] -/uur is € [K] - aan plankosten voor het uitvoeren van deze projectopdracht. Het college is gemandateerd om dit krediet beschikbaar te stellen uit het voorbereidingskrediet van € [K] dat de Raad beschikbaar heeft gesteld (R20.000056).

Binnen de reserve grondbedrijf is € [K] gereserveerd als maximale ruimte voor het voorfinancieren van kosten samenhangend met voorbereiding van gemeentelijke of particuliere projecten of een combinatie daarvan tot een maximum van € [K] per project. Met het cluster grondzaken is afgestemd dat deze projectopdracht hieruit gefinancierd mag worden.

Andere betrokken afdelingen

Op dit moment is alleen de afdeling Ruimte betrokken.



onderwerp
Projectopdracht ontwikkeling Geertruidahoeve

registratienummer
B20.000327

Aanpak

Deze fase van het onderzoek naar de herontwikkeling van Geertruida hoeve wordt op een projectmatige en integrale wijze aangestuurd.

Bijlagen

1. Z20.002505 Projectopdracht herontwikkeling Geertruida hoeve.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 07-07-2022 16:48

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: GTH - memo aanpassing maar ook tijdspad handhaving en vergunningverlening 2007-2022

Hoi [redacted]

Hierbij de aanpassingen en tijdspad GTH.

Laat me weten wat je er van vindt.

Groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

Werkdagen: ma, di, do, vr

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

MEMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proces last onder bestuursdwang:

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

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

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

- opstellen besluit handhaving:

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

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

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

- niet voldaan aan last uitvoering plan met uitgekozen aannemer.

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

- uitvoering vertalen in besluit kostenverhaal

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

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

Tijdslijn Geertruidahoeve

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

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

1. Nieuwerkerk aan den IJssel Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp
Voortgang herontwikkeling Geertruida
hoeve

Datum
7 september 2021

Voortgangsrapportage
2021

Bestuurlijk opdrachtgever
Jan Hordijk

Ambtelijk opdrachtgever
[redacted] J

Teamleider
[redacted] J

Projectleider
[redacted] J overgegaan per 6
september naar [redacted] J

Projectnummer
P-NW-6

Corsanummer
Z21.000826

Bespreekpunten

Stand van zaken

- De projectopdracht voor het haalbaarheidsonderzoek en de begeleiding van de projectgroep is in oktober 2020 vastgesteld door het college.
- Er staat veel druk op dit project. De gemeente heeft een wettelijke verplichting om het monument in stand te houden – samen met de eigenaar.
- De ontwikkelaar [redacted] J Vos is bereid het project te ontwikkelen met een 16 tal woningen op de kavel ter compensatie van de herstelkosten (tot 3 miljoen). De winstmarge is zeer gering en de risico's zijn groot – zie kopje risico's.
- Er is een link met het project Middengebied. Er wordt door [redacted] J afstemming gezocht op de korte termijn met [redacted] J en [redacted] J. Eerste gesprek met [redacted] J heeft plaatsgevonden (1/2/2021).



Ontwerp

- [redacted] R
- [redacted] G



- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] G

Planning (zie bijlage)

- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] R
- [Redacted] J G

Vergunningen

- Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden [Redacted] J
- Parkeren is o[J]elost.
- **Ontsluiting is een t[J]ingrijk aandachtspunt.**

Financiën / AO

- De ontwikkelaar ontwikkelt de herontwikkeling voor eigen rekening en risico. De projectopdracht dekt de uren van de gemeente. **Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten zodra er principe-overeenstemming is tussen gemeente en ontwikkelaar over de verkaveling. Is onderwerp van overleg op dit moment.**

- [Redacted] R
- J [Redacted] R
- [Redacted] R
- J [Redacted] J J J R
- J [Redacted] J J
- J [Redacted] R
- J [Redacted] R

- [Redacted] R
- J [Redacted] R
- [Redacted] R
- J [Redacted] R
- [Redacted] R

- G [Redacted] G
- J [Redacted] G
- J [Redacted] G



-	[Redacted]	G
-	[Redacted]	G

Nieuwerkerk aan den IJssel - Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp
Voortgang herontwikkeling Geertruida
hoeve

Datum
13 juli 2022

Voortgangsrapportage
Juli 2021

Bestuurlijk opdrachtgever
[Redacted] J

Ambtelijk opdrachtgever
[Redacted] J

Teamleider
[Redacted] J

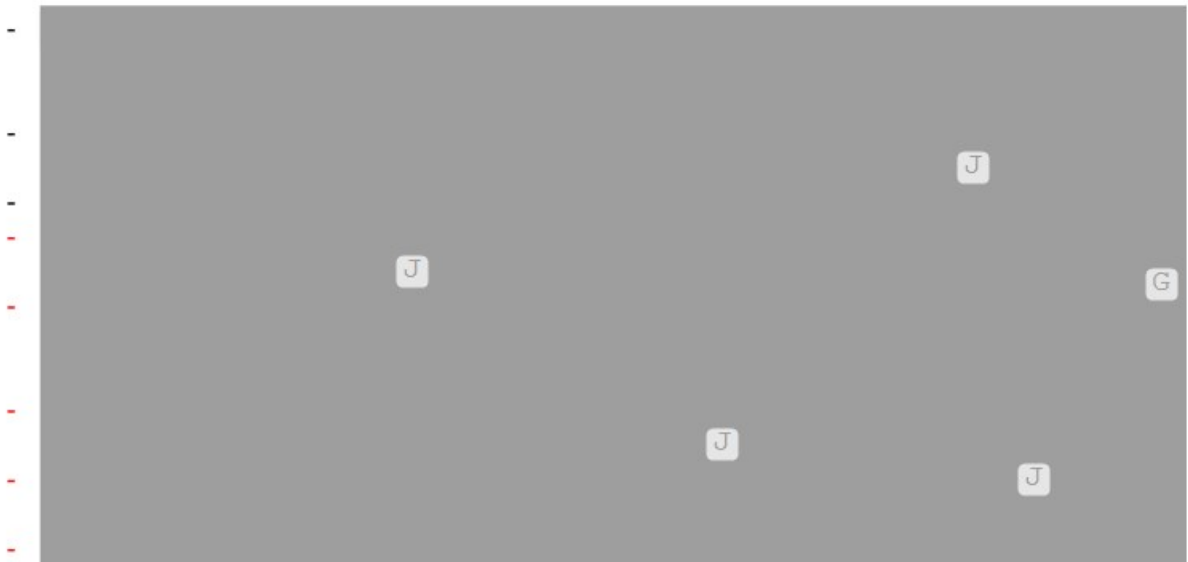
Projectleider
[Redacted] J

Projectnummer
P-NW-6

Corsanummer
Z21.000826

Bespreekpunten

Stand van zaken juni 2022



Ontwerp

- Op 28-10-2020 is een eerste verkaveling besproken tussen projectleider, ontwikkelaar en stedenbouwkundige [Redacted] J





- [Redacted] G

[Redacted] G

Vergunningen

- Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden
- Ontsluiting is een belangrijk aandachtspunt.

[Redacted] G

[Redacted] G

[Redacted] J

[Redacted] G

[Redacted] J J J

[Redacted] J J J G

[Redacted] J J

[Redacted] G

[Redacted] J

[Redacted] J

[Redacted] J G

[Redacted] G

1. Nieuwerkerk aan den IJssel Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp
Voortgang herontwikkeling Geertruida
hoeve

Datum
1 juni 2022

Voortgangsrapportage
Juni 2021

Bestuurlijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever

Teamleider

Projectleider

Projectnummer
P-NW-6

Corsanummer
Z21.000826

Bespreekpunten





G

J

J

J

J

G

J

J

J

J

Ontwerp

- Op 28-10-2020 is een eerste verkaveling besproken tussen projectleider, ontwikkelaar en stedenbouwkundige

J

-

-

-

-

J

J

J

J

J

J

J

G

G

-

-

-

-

J

J

J

J

G

J

J

J

J

J

J

G

J

Vergunningen

- Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden
- Parkeren is opgelost.
- Ontsluiting is een belangrijk aandachtspunt.

G

G

J

J

J

G

G

J



G

J

J

J

J

J

J

G

J

J

J

J

J

J

G

J

J

J

J

J

J

J

J

J

J

J

Nieuwerkerk aan den IJssel - Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp

Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

Datum

1 november 2022

Voortgangsrapportage

november 2021

Bestuurlijk opdrachtgever

 J

Ambtelijk opdrachtgever

 J

Teamleider

 J

Projectleider

 J

Projectnummer

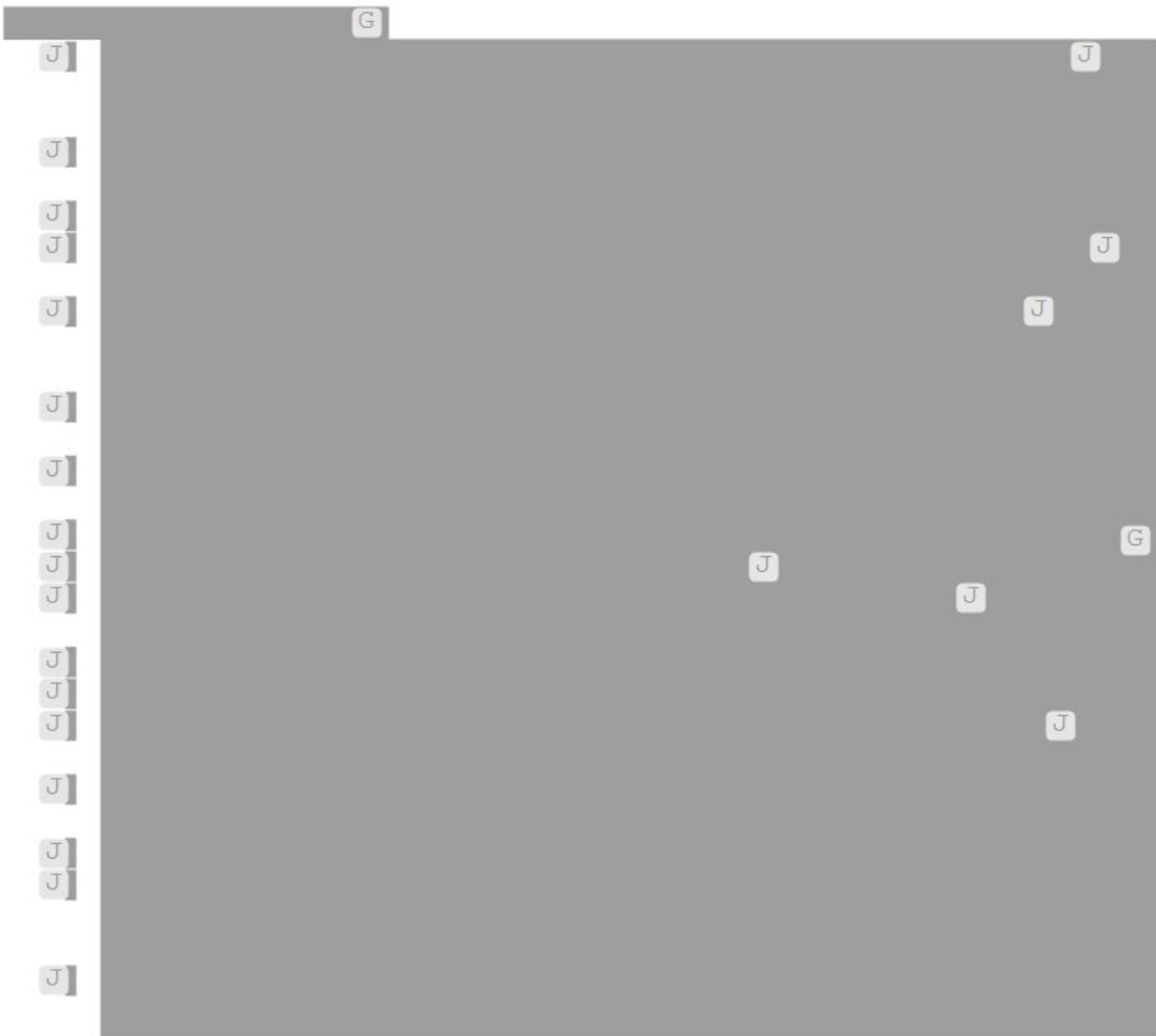
P-NW-6

Corsanummer

Z21.000826

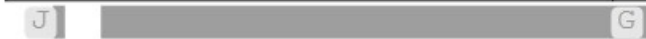
Het Project

De Geertruidahoeve aan de 1e tochtweg in Nieuwerkerk aan den IJssel is in dusdanige staat, dat restauratie noodzakelijk is.





	J	J	2023				2024				2025						
			3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	



Ontwerp

- Op 28-10-2020 is een eerste verkaveling besproken tussen projectleider, ontwikkelaar en stedenbouwkundige J



Vergunningen

- Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden
- Ontsluiting is een belangrijk aandachtspunt.



G

J

J

J

J

G

G

J

J

J

J

J

J

J

J

G

G

G

J

Nieuwerkerk aan den IJssel - Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp

Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

Datum

1 oktober 2022

Voortgangsrapportage

oktober 2021

Bestuurlijk opdrachtgever

[Redacted] J

Ambtelijk opdrachtgever

[Redacted] J

Teamleider

[Redacted] J

Projectleider

[Redacted] J

Projectnummer

P-NW-6

Corsanummer

Z21.000826

Het Project

De Geertruidahoeve aan de 1e tochtweg in Nieuwerkerk aan den IJssel is in dusdanige staat, dat restauratie noodzakelijk is.

Bespreekpunten

[Redacted content containing discussion points, marked with 'J' and 'G']



[Redacted] G
J [Redacted] G

[Redacted] G

[Redacted] J	2022		2023				2024				2025			
	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e
[Redacted] G	X													

J [Redacted] G

Ontwerp

- Op 28-10-2020 is een eerste verkaveling besproken tussen projectleider, ontwikkelaar en stedenbouwkundige [Redacted] J

J [Redacted] J

J [Redacted] J G

J [Redacted] J

J [Redacted] J

J [Redacted] G J

Vergunningen

- Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden
- Ontsluiting is een belangrijk aandachtspunt.

[Redacted] G

- [Redacted] J

[Redacted] J G



	G				J	J	J	J	J	J	J
J											
J											
J											

G											

Nieuwerkerk aan den IJssel - Voortgang herontwikkeling Geertruida hoeve

onderwerp
Voortgang herontwikkeling Geertruida
hoeve

Datum
1 september 2022

Voortgangsrapportage
september 2021

Bestuurlijk opdrachtgever
[Redacted] J

Ambtelijk opdrachtgever
[Redacted] J

Teamleider
[Redacted] J

Projectleider
[Redacted] J

Projectnummer
P-NW-6

Corsanummer
Z21.000826

Het Project

De Geertruidahoeve aan de 1e tochtweg in Nieuwerkerk aan den IJssel is in dusdanige staat, dat restauratie noodzakelijk is.

Bespreekpunten

[Redacted header] G

[Redacted content area] J J J J J J J J J J J G

[Redacted content area] G J G



[G]
[J] [G]

[G]

[J]	2022		2023				2024				2025			
	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e
[G]	X													

[J] [G]

Ontwerp

- Op 28-10-2020 is een eerste verkaveling besproken tussen projectleider, ontwikkelaar en stedenbouwkundige [J]

[J]

[J]

[J]

[J]

[J]

[J]

[J]

[G]

[J]

[J]

[J]

[G]

Vergunningen

- [J] Uitzoeken welke procedure gevolgd dient te worden
- [J] Ontsluiting is een belangrijk aandachtspunt.

[J]

[G]

[J]

[J]

[J]





provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

bureau Subsidies



Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2021-778170857

DOS-2021-0001485

Uw kenmerk

--

Uw contactpersoon

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.

T.a.v. de directie

Winthontlaan 6 e

3526 KV UTRECHT

Onderwerp

Herinnering aan indienen omgevingsvergunning en start
binnen 3 maanden na de onherroepelijke
omgevingsvergunning restauratie Geertruidahoeve

Geachte directie,

Met onze beschikking van 1 juni 2021 met kenmerk PZH-2021-774899165.01 hebben aan wij u –
onder voorbehoud – een meerjarige projectsubsidie 2022-2023 verleend voor de restauratie van de
Geertruidahoeve.

U had op het moment van onze subsidieverlenging nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning
voor de restauratie. Dit is de reden van ons voorbehoud.

Omgevingsvergunning

Gelet op de subsidieverleningsbeschikking dient u uiterlijk op 1 juni 2022 een onherroepelijke
omgevingsvergunning te hebben. Heeft u die niet of voorziet u dat u deze niet tijdig krijgt, dan dient
u ons hier hierover direct te informeren.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Als de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden, dan dient u dit onverwijld
aan ons te melden. Vanaf dat moment gaat namelijk de termijn van 3 maanden lopen waarbinnen
u dient te starten.

Herinnering aan tijdige start restauratie

In de subsidieverleningsbeschikking en in de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten 2013
Zuid-Holland is opgenomen dat u binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de
omgevingsvergunning dient te starten.

Als start van de restauratie beschouwen wij één van de volgende handelingen:

- het plaatsen van het bouwbord – uiteraard met vermelding van ons als subsidiegever;
- de aanvang van een aanvullend onderzoek ten behoeve van de werkzaamheden danwel
aanbesteding;
- de start van het gunningsproces;
- de eerste bouwvergadering en
- de eerste bouwkundige handelingen.



Ten minste 1 van de hiervoor genoemde zaken dient u binnen 3 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning uit te voeren als restauratiestart. Hierbij geven wij de voorkeur aan de laatste genoemde wijze van start, namelijk de eerste bouwkundige handelingen.

Mocht de startdatum een andere dan de in de beschikking vermelde geplande startdatum zijn, dan verzoeken wij u tevens om een juiste nieuwe einddatum aan te geven.

Indienen stukken gunning

Een andere subsidieverplichting is het indienen van de stukken van de gunning.

Met het indienen hiervan tezamen met vermelding van de startdatum en de geplande einddatum vraagt u tevens een voorschot aan. Wij verstrekken ten hoogste een voorschot van 80% van de maximale projectsubsidie. Hierbij houden wij rekening met de looptijd van de projectsubsidie en een eventueel door u in te dienen liquiditeitsprognose.

Bouwvergaderingen en bouwverslagen

Wij wijzen u op de verplichting om ons uit te nodigen voor bouwvergaderingen en bouwverslagen aan ons toe te zenden. Voor aanvang van de restauratie maken wij met u nadere afspraken over specifieke aanwezigheid bij periodieke bouwvergaderingen. In voorkomende gevallen kunnen wij ons namelijk laten vervangen door medewerkers van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE). U kunt hierover afspraken maken met [redacted] te bereiken via telefoonnummer [redacted] en via e-mail op [redacted].

Meldingsplicht

Wij wijzen nogmaals op de meldingsplicht. Alle wijzigingen met betrekking tot de restauratie dient u onverwijld te melden. Hiervoor is het meldingsformulier dat u via onze website kunt vinden (link: <http://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/subsidies/meldingsplicht/>). Wij vragen u om extra aandacht voor de volgende twee punten.

- Looptijd

Mocht er vooralsnog vertraging van de restauratie plaatsvinden, dan dient u vóór het verstrijken van de einddatum van de looptijd, bij ons een verzoek tot looptijdverlenging in te dienen. Zolang u dit tijdig doet – vóór de einddatum – en u blijft binnen de maximale termijn van 3 jaar van restaureren na de verzenddatum van de beschikking, is de kans op weigering van het verzoek klein.

- Wijzigingen in activiteiten

Wijzigingen in restauratiewerkzaamheden dient u zoveel mogelijk te melden tijdens bouwvergaderingen. Indien door onze vertegenwoordiger het nodig wordt geacht, dan dient u deze wijzigingen middels het meldingsformulier te melden. U kunt hierbij gebruik maken van het meldingsformulier op www.zuid-holland.nl/subsidies onder 'Subsidie ontvangen: wat nu?'.

Vragen?

Heeft u vragen, schroom u niet en neem met ons per telefoon en per email contact op. U kunt in ieder geval terecht bij onze vertegenwoordiger, die in de bouwvergaderingen aanwezig is, en ook bij de contactpersoon die in het briefhoofd staat.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

_____ J

Hoofd Subsidies

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Van: [redacted]

Verzonden: 08-03-2022 12:24

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Herontwikkeling Geertruidahoeve gemeente Zuidplas.

Beste [redacted]

Ik heb jullie emailadres gekregen van mijn collega omdat ik graag een afspraak wil maken betreffende de herontwikkeling van de Geertruidahoeve te gemeente Zuidplas.

Mijn collega [redacted] is de nieuwe projectleider van deze hoeve en wil graag wat informatie met en van jullie delen betreffende dit project.

Omdat ik geen telefoonnummers van jullie heb, wil ik jullie verzoeken contact met mij op te nemen om een overleg in te plannen.

Het overleg zal dan eventueel digitaal plaatsvinden.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 08-03-2022 14:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: Herontwikkeling Geertruidahoeve gemeente Zuidplas

Beste [redacted]

Ik heb uw email gekregen om een afspraak in te plannen met de nieuwe projectleider t.b.v. herontwikkeling Geertruidahoeve gemeente Zuidplas, [redacted]

Graag wil ik telefonisch met u in contact komen om een overleg in te plannen. Kunt u mij uw mobiele nr toesturen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl







Van: [redacted]

Verzonden: 19-09-2022 16:10

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Inplannen afspraak gemeente Zuidplas mbt de Geertruidahoeve

Beste [redacted]

Ik heb voor volgende week vrijdag 30 september een overleg ingepland van 10.00 – 11.00 uur op het gemeentehuis van Zuidplas in kamer 0.03.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 08-08-2022 11:37

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Inplannen bouwteam overleg Geertruidahoeve

Beste allen,

Graag wil ik een bouwteamoverleg inplannen (fysiek en 1,5 uur) t.b.v. Geertruidahoeve.

IK heb even gekeken in de agenda's en de kamers beschikbaar op het gemeentehuis van Zuidplas en heb de 3 volgende opties:

1) Maandag 22/8: Tussen 12.00 en 15.30 uur

2) Woensdag 24/8: van 16.00 – 17.30 uur

3) Woensdag 31/8: tussen 12.00 – 17.00 uur

Graag verneem ik z.s.m. welke dag/tijd het beste schikt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 08-03-2022 15:49

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Inplannen kennismaking met Projectleider [redacted]

Hoi [redacted]

Welkom bij Zuidplas.

Graag wil ik een kennismakingsgesprek inplannen met [redacted] en mijzelf.

[redacted] gaat stokje over nemen, van project herontwikkeling Geertruida hoeve, van [redacted]

Ik zie op blik nog niet welke dagen je gaat werken en heb je voor mij een direct telnr om je te benaderen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 17-03-2022 12:32

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Inplannen overleg Herontwikkeling Geertruidahoeve

Beste allen,

Bijgaande een aantal data opties voor het volgende overleg betreffende de Geertruidahoeve.

Graag verneem ik z.s.m. welke datum/tijd passende is in de agenda:

Donderdag 31/3:

09.00 -10.00 u

10.00 – 11.00 u

Dinsdag 5/4:

10.00 – 11.00 u

Het overleg zal dan digitaal plaatsvinden via Zoom. Deze gegevens volgen uiteraard dan nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 24-02-2022 11:18

Aan: [redacted]

Onderwerp: Inplannen overleg t.b.v. Herontwikkeling Geertruidahoeve gemeente Zuidplas

Goedemorgen [redacted]

Ik kreeg van [redacted] en [redacted] het verzoek om een overleg in te plannen.

Past het as maandag 28/2 in de ochtend in je agenda? 09.00 – 10.00 uur bijvoorbeeld?

Ik hoor het graag z.s.m. en bedankt alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 08-06-2022 11:47

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Interne PG Geertruidahoeve

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

Topic: My Meeting

Time: Aug 23, 2022 09:00 AM Amsterdam

Every 3 weeks on Tue, 8 occurrence(s)

Aug 23, 2022 09:00 AM

Sep 13, 2022 09:00 AM

Oct 4, 2022 09:00 AM

Oct 25, 2022 09:00 AM

Nov 15, 2022 09:00 AM

Dec 6, 2022 09:00 AM

Dec 27, 2022 09:00 AM

Jan 17, 2023 09:00 AM

Please download and import the following iCalendar (.ics) files to your calendar system.

Weekly: https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/meeting/tJ0kdeitqj8sGNBr4vx_IZ16lDJ0c7XTktrQ/ics?icsToken=98tyKuChpzkrH9CRthuDRox5HYjod-_wiCldjY1_jkvzGx96WFKgH8ZoYrEoKOzb

Join Zoom Meeting

<https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/j/99921544624?pwd=TXU2NHpNTDc1NVVVCUFU2YmZPeXVmUT09>

Meeting ID: 999 2154 4624

Passcode: 168818

Van: [redacted]

Verzonden: 20-04-2022 14:58

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Inzet Geertruidahoeve

Hoi [redacted]

Onlangs hebben wij gesproken omtrent de Geertruidahoeve. Wij zijn momenteel aan het onderzoeken om dit te kopen, echter hebben wij wel behoefte aan iemand die meedenkt met de toekomstige invulling. Hierin zien wij een rol weggelegd voor [redacted] hij weet ook van dit project af. Het is wel echter zo dat wij de capaciteit willen aanvragen via het management, zeker gezien de drukte die er nu ook voor [redacted] is. Als [redacted] qua capaciteit niet beschikbaar is (in eerste instantie zal het 2 á 3 overleggen met ons zijn) moeten wij denk ik kijken naar een bureau. Maar de kortste, snelste en goedkoopste klap is denk ik 2 á 3 overleggen met [redacted]

Zou je dit op korte termijn kunnen laten weten?

Gr,

[redacted]

[redacted]

Planeconoom



gemeente
Zuidplas

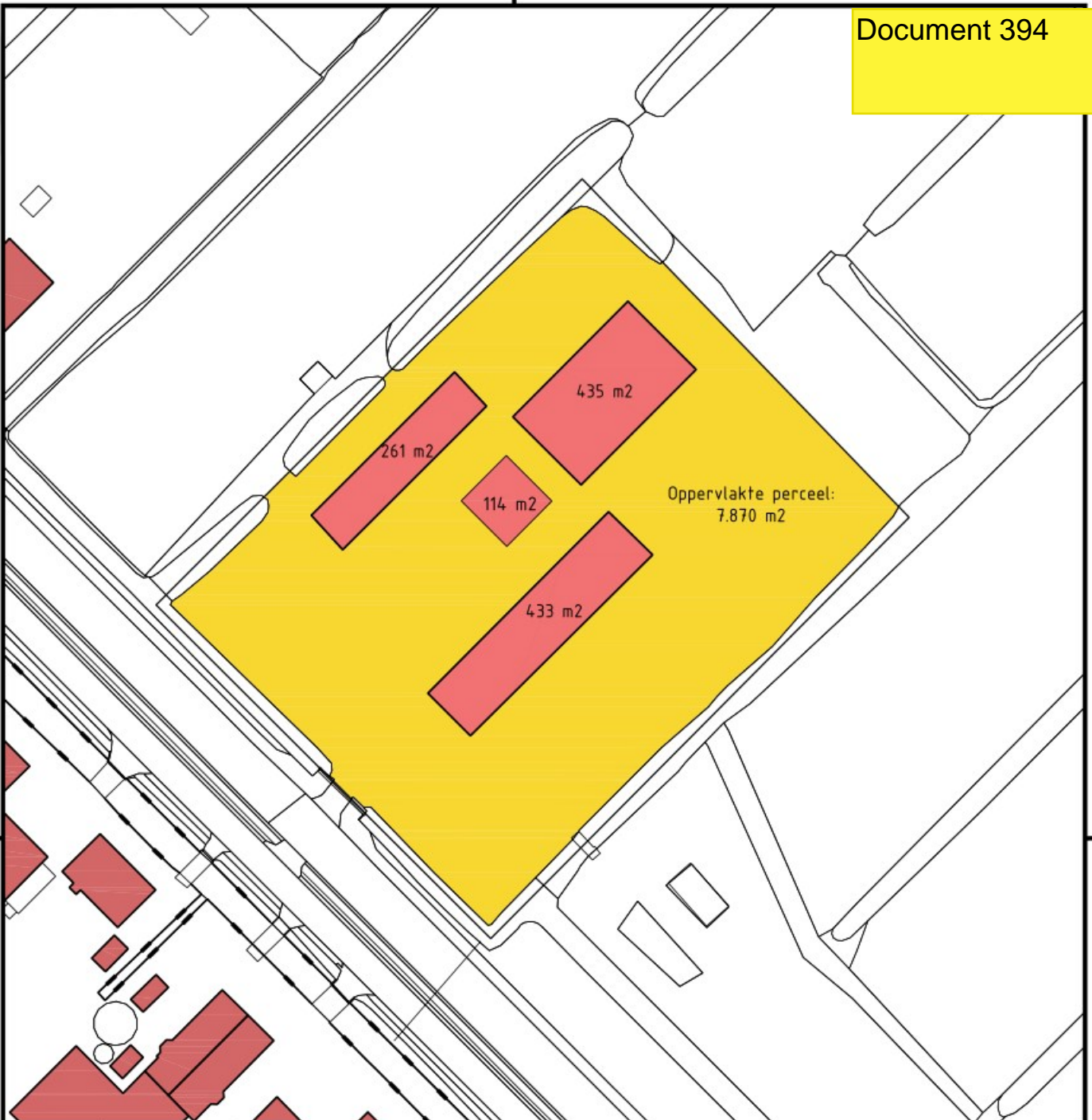
T [redacted]

E [redacted]

I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Wijziging	Datum	Wijziging	<h1>CLUSTER</h1> <h2>Openbare Werken</h2>
E			
D			
C			
B			
A			



gemeente
Zuidplas

Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329
www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl
Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Project
Geertruidahoeve
Omschrijving **Oppervlakte kaart**

Formaat
A4
Schaal
1:1000
Status

Getekend	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPLANNEN	Nummer	Wijziging
Gecontroleerd	Datum	Voorontwerp: Ontwerp: 10 juni 2022 Vaststelling:		

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 14-06-2022 16:53

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: kaartmateriaal geertruidahoeve

Beste [redacted]

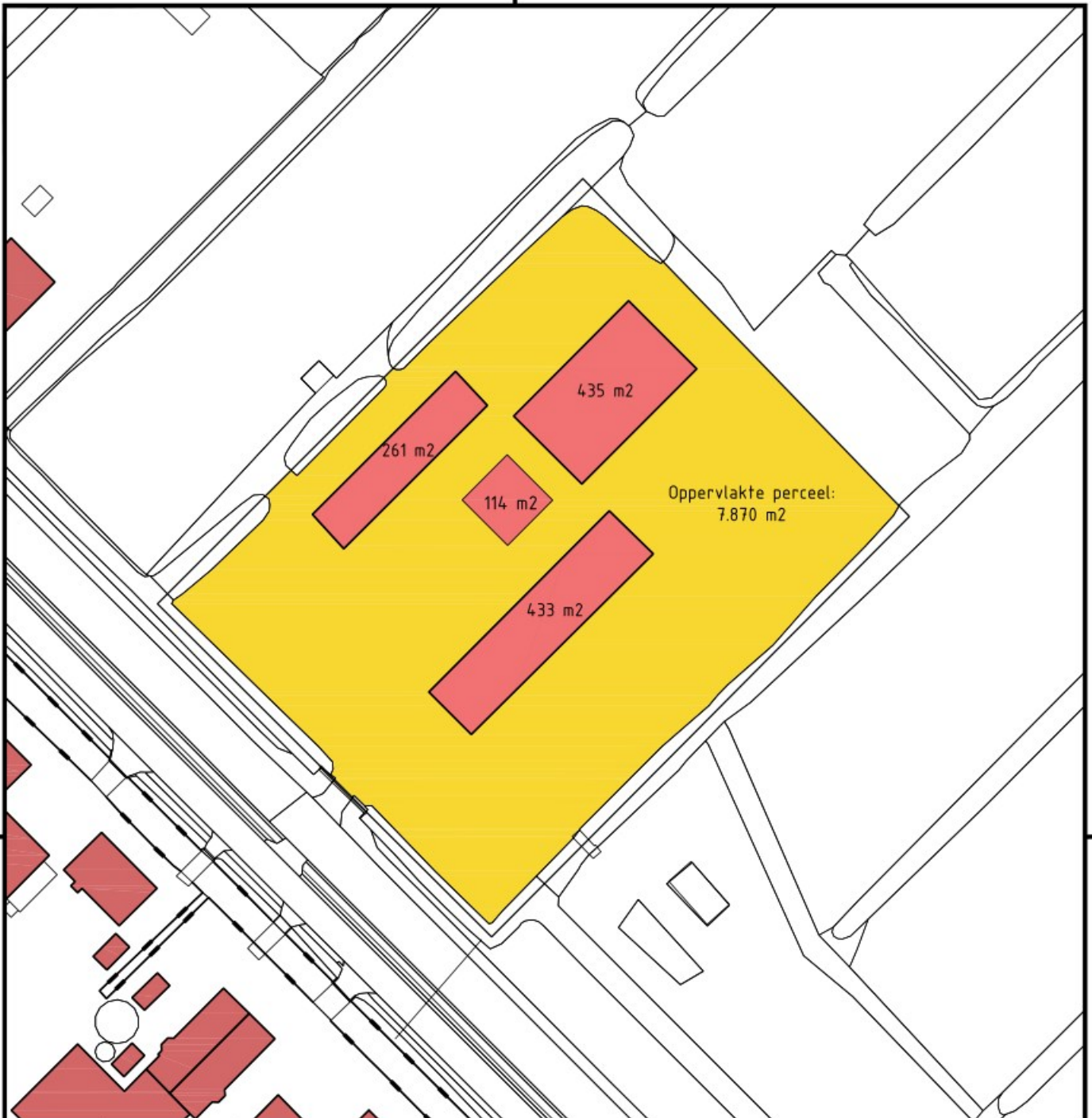
Excuses voor mijn late reactie. Ik heb het ook erg druk met andere opdrachten gehad de laatste weken dus vandaar dat ik hier nu pas op reageer. Deze week en vorige week heb ik tijd kunnen vrijmaken om eraan te werken in Autocad. Al ging dat niet zo makkelijk aangezien de werkruimte waarin ik Autocad gebruik meerdere keren is vastgelopen en ik tekenwerk kwijt ben geraakt.

In eerste instantie hadden wij alleen een afspraak dat ik de oppervlakte kaart zou maken. Ik kan mij niet herinneren dat ik ook andere kaarten zou moeten maken. Desondanks heb ik ook geprobeerd om de andere kaarten te maken, dit is wat ik heb gemaakt/gevonden (zie bijlage).

Mocht het niet helemaal compleet zijn dan hoor ik dat graag, het is dan wel handig om nog even bij elkaar te zitten om duidelijk te hebben wat verwacht wordt. Ik heb deze week nog op woensdag en donderdag enige tijd daarvoor. Daarna ben ik een week op vakantie naar Disneyland.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Wijziging	Datum	Wijziging	<h1>CLUSTER</h1> <h2>Openbare Werken</h2>
E			
D			
C			
B			
A			



gemeente
Zuidplas

Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329
www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl
Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Project
Geertruidahoeve
Omschrijving **Oppervlakte kaart**

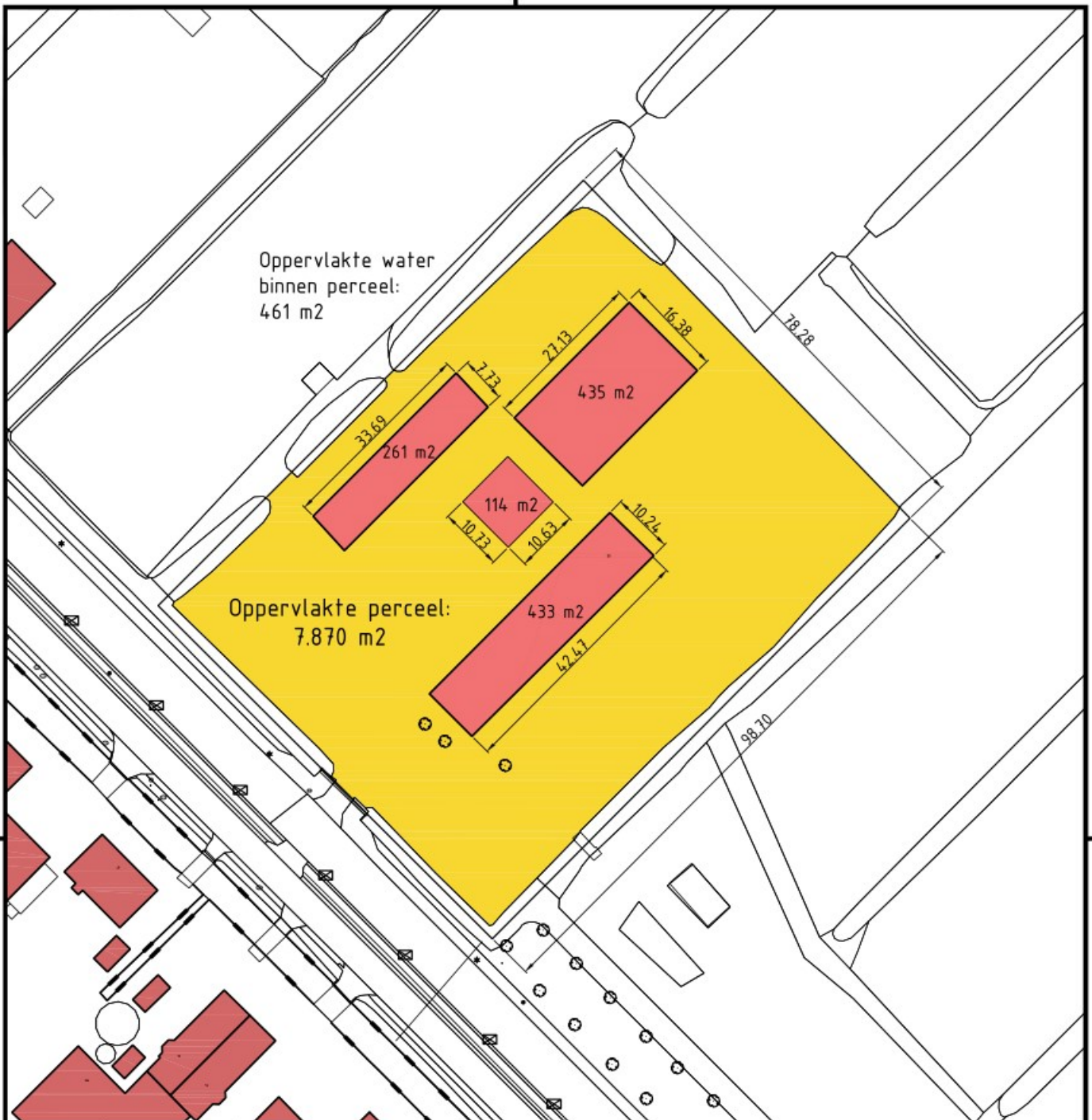
Formaat
A4
Schaal
1:1000
Status

Getekend	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPLANNEN	Nummer	Wijziging
Gecontroleerd	Datum	Voorontwerp: Ontwerp: 10 juni 2022 Vaststelling:		









Oppervlakte water
binnen perceel:
461 m²

Oppervlakte perceel:
7.870 m²

Wijziging	Datum	Wijziging	<h1>CLUSTER</h1> <h2>Openbare Werken</h2>
E			
D			
C			
B			
A			

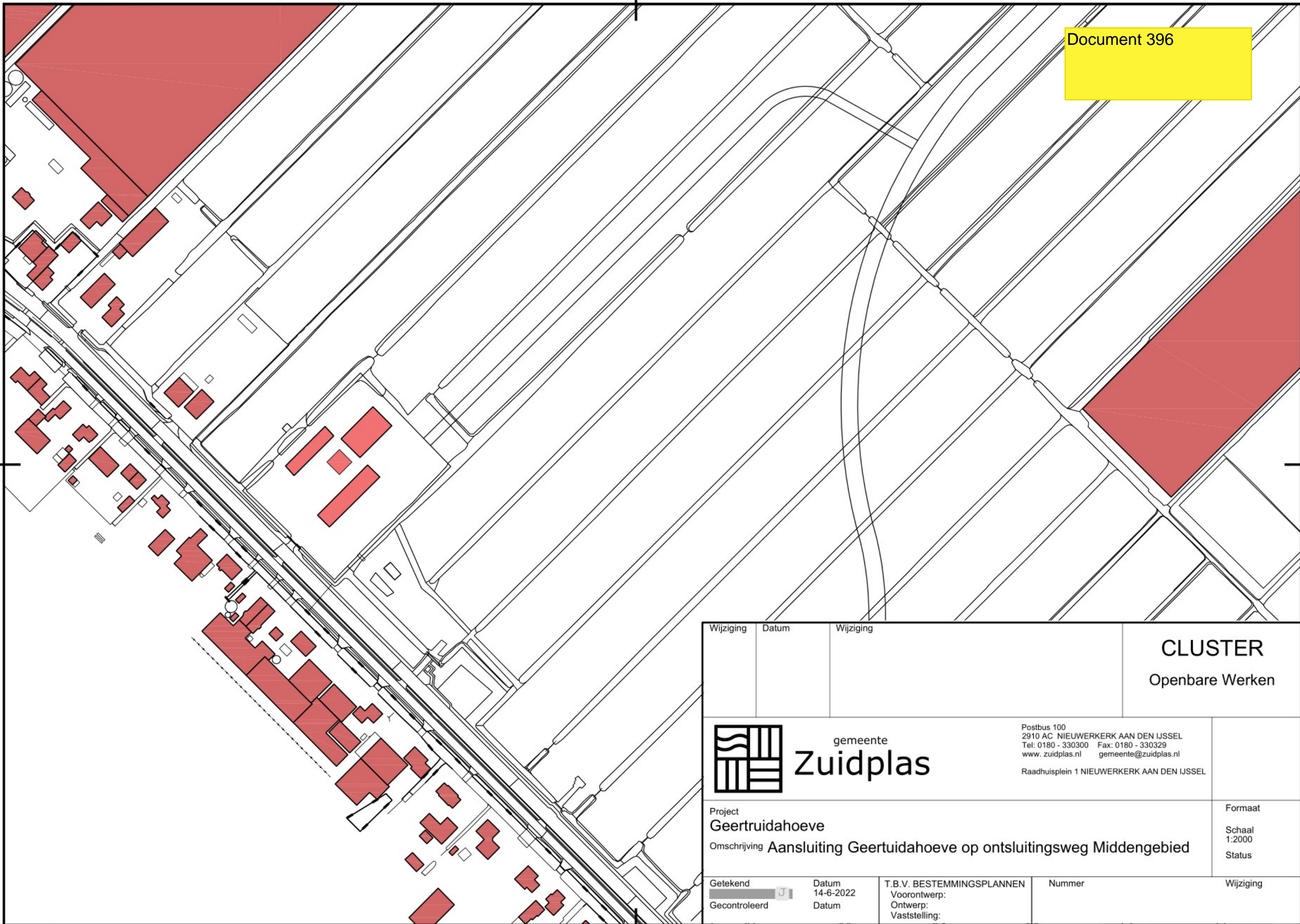


gemeente
Zuidplas

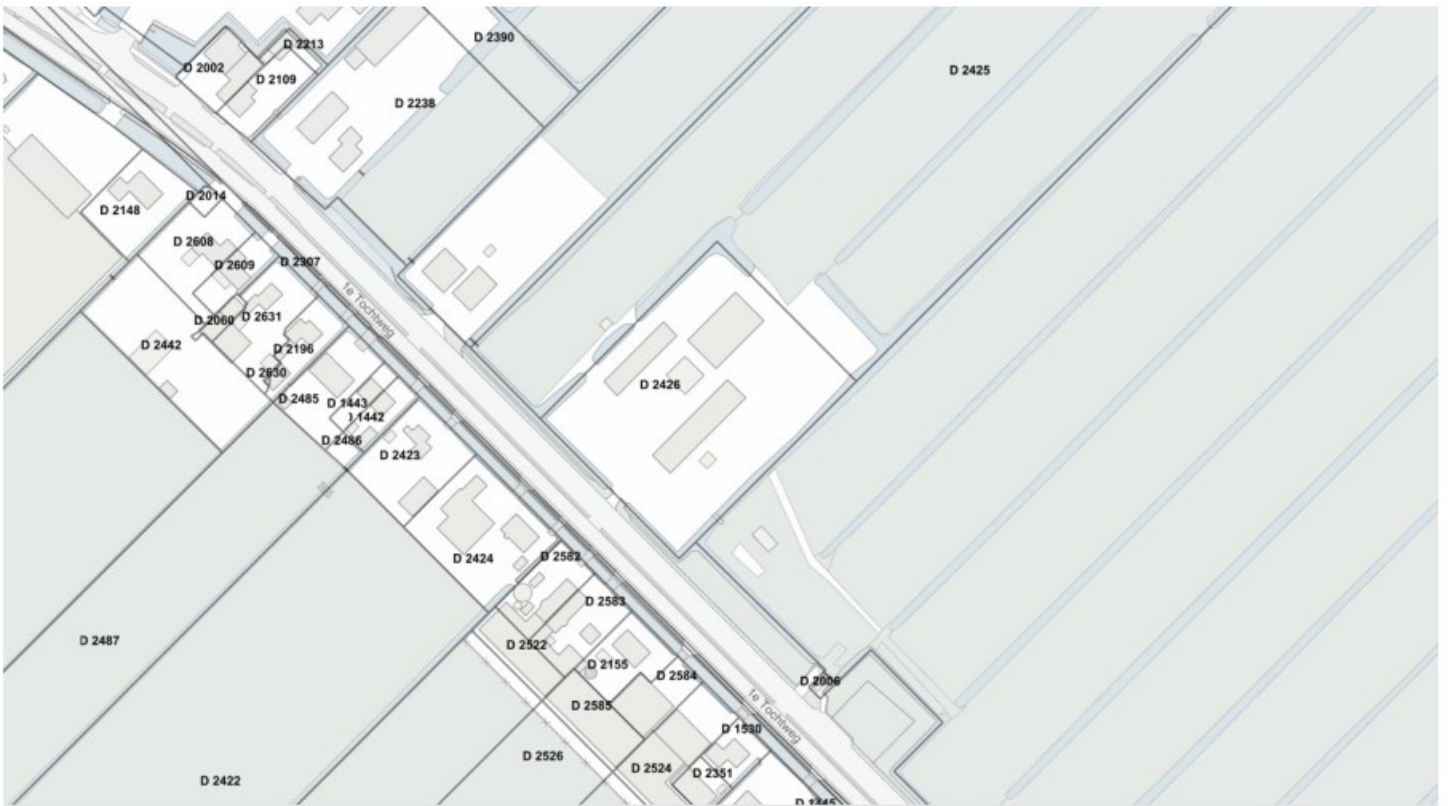
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329
www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl
Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Project Geertruidahoeve	Formaat A4 Schaal 1:1000 Status
Omschrijving Oppervlakte kaart	

Getekend 	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPANNEN Voorontwerp: Ontwerp: 10 juni 2022 Vaststelling:	Nummer	Wijziging
Gecontroleerd	Datum			



Wijziging	Datum	Wijziging	CLUSTER Openbare Werken	
 gemeente Zuidplas			Postbus 100 2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329 www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL	
Project Geertruidahoeve Omschrijving Aansluiting Geertuidahoeve op ontsluitingsweg Middengebied			Formaat Schaal 1:2000 Status	
Getekend 	Datum 14-6-2022 Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPANNEN Voorontwerp: Ontwerp: Vaststelling:	Nummer	Wijziging





WONINGBOUWMONITOR BASISGEGEVENS PER PLAN

Rapportage	01-01-21	Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW)
Datum bijgewerkt	19-04-21	

Woningbouwplan						
Plannaam	Herontwikkeling Geertruidahoeve					
Adres	Eerste Tichtweg 25 (even checken voor de zekerheid!)					
CBS wijk						
Status						
Bestemmingsplan	Moordrecht-West					
Omgevingsvergunning datum afgifte	Nog niet van toepassing					
Projectleider gemeente	J					
Initiatiefnemer(s)	Plegt Vos					
Woningbouwprogramma						
Financieringscategorie				Huur		
Soort woningen	grondgebonden			appartementen		
Categorie	goedkoop <€737	middel- duur €737- €900	duur >€ 900	goed-koop <€737	middel- duur €737- €900	
Opgeleverd	2018					
Opgeleverd	2019					
Woningbouwplanning	2020					
Woningbouwplanning	2021					
Woningbouwplanning	2022					
Woningbouwplanning	2023					
Woningbouwplanning	2024					
Woningbouwplanning	2025					
Woningbouwplanning	2026					
Woningbouwplanning	2027					
Woningbouwplanning	2028					
Woningbouwplanning	2029					
Periode 2030 e.v.	2030	e.v.				
Totaal			0	0	0	0
Voortgang						
Stand van zaken planologische status en vergunningverlening						
Stand van zaken bouwplanontwikkeling						
Planning	Oplevering woningen	Historie opgeleverd	0	2020	0	2021
Acties gemeente komende zes maanden		Bestemmingsplan, anterieure overeenkomst, projectplan,				
Opmerkingen voortgang		Het aantal woningen dat in de boerderij komt is waarschijnlijk informatie op dit moment (19 april 2021)				

Wijzigingen tov vorige monitor	
--------------------------------	--

Duurzaamheid

Zonnepanelen (totaal piekvermogen)
Warmtebron
Isolatiewaarde woningen (BENG)
Laadinfrastructuur op eigen terrein (aantal woningen)
Groene daken (klimaatadaptie)

Overige gegevens

Plantype
Type locatie (BSD of niet BSD)
Woonmilieu
Aantal levensloopbestendige woningen
Invloed HOV (binnen invloedssfeer van een stedenbaanstation)

Wit Kun je invullen
 Blauw Niet aankomen, wordt automatisch ingevuld
 Grijs Niet aankomen, kopjes
 Gesloopte woningen: invoeren als negatief aantal

Plan ID ZH		
Kern		
CBS-buurt		

Planologische status		
Bouwplanfase		
Blok		
Woningcorporatie		

		Koop (prijzen*€1000)						
en		grondgebonden					ap	
duur >€900	Nb/Nnb	sociale koop €185	betaal- baar €185- €225	middel- duur laag €225-375	middel- duur hoog €375- €475	duur >€475	sociale koop €185	betaal- baar €185- €225
						4		
					12			
0	0	0	0	0	12	4	0	0

0	2022	4	2023	12	2024	0	2025	0
stedebouwkundig plan.			Acties initiatiefnemer komende zes maanden			bouwplan verder uitwerken met c		

nljk 4. Daarnaast wordt ter compensatie nog ruimte gezocht voor ongeveer 12 woningen zodat de c

		Overige opmerkingen duurzaamheid
	kWp	
Overig, nl.		
	woningen	
	m ²	
		Overige opmerkingen
Transformatie (T)		
Bestaand stedelijk dorpsgebied (BSD)		
Centrum-dorps		
	0%	
Nee		

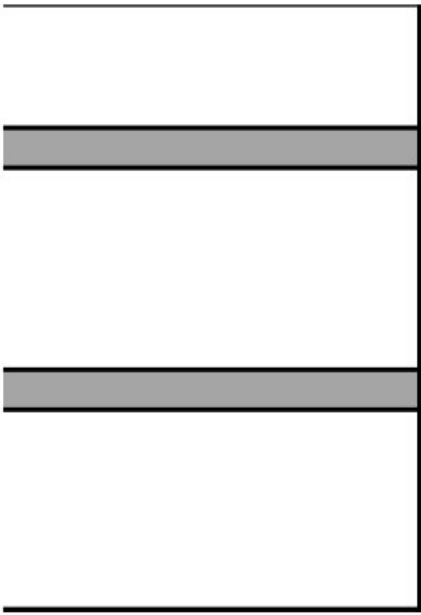
Totaal aantal won.	
Grex gemeente?	

Departementen				Nb/Nnb	Totaal	Bijzonderheden Won
middel- duur laag €225-375	middel- duur hoog €375- €475	duur >€475	Nb/Nnb			
					0	
					0	
					0	
					0	
					4	
					12	
					0	
					0	
					0	
					0	
					0	
					0	
					0	
					0	
0	0	0	0	0	16	

2026	0	2027	0	2028	0	2029	0	Periode 2030 e.v.
------	---	------	---	------	---	------	---	----------------------

te gemeente.

ontwikkelaar de hoge kosten van de renovatie van het rijksmonument enigszins kan goedmaken. Dit



totaal aantal won.?'

Van: DIV_vragen ODMH <div@odmh.nl>

Verzonden: 18-10-2022 11:53

Aan:

Onderwerp: Kopie Verseon-object: Document 2022258589 Beschikking op handhavingsverzoek (n-o)

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief alleen in digitale vorm, er zal u geen papieren exemplaar worden toegezonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen. U vindt de contactgegevens en het kenmerk bovenaan deze brief. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u dit kenmerk te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Team Documentaire informatie voorziening



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 000](tel:088-5450000) | div@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 -13:00

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

Onderwerp

Besluit op uw verzoek handhavend op te treden tegen de slechte staat van de Geertruidahoeve

Beste [Redacted]

In uw e-mail van 30 maart 2022 en uw bericht van 11 september 2022 heeft u ons college verzocht om handhavend op te treden inzake de slechte staat van de Geertruidahoeve op het perceel aan de 1^e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Daarnaast heeft u diverse andere bestuursdiensten en erfgoedverenigingen gevraagd ons, zijnde het college, er op te wijzen dat aandacht en maatregelen dienen te worden getroffen om het verval van de Geertruidahoeve verder te voorkomen.

Het college heeft dit verzoek doorgestuurd naar de Omgevingsdienst Midden-Holland omdat wij namens hen zijn gemandateerd op handhavingsverzoeken besluiten te nemen.

Hieronder leest u ons besluit en de motivering.

Besluit

U bent niet-ontvankelijk aangezien u geen belanghebbende bent in uw verzoek op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Om de vorenstaande reden wijzen wij uw verzoek om handhavend optreden af.

Motivering

Degene die een verzoek tot handhaving indient behoort belanghebbende te zijn in zijn verzoek. Dit heet belanghebbende. Op grond van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

U bent geen belanghebbende aangezien u niet in de directe nabijheid van de 1^e tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel woont¹. Daarmee bedoelen wij dat u geen zicht of hinder op dan wel van het pand heeft. In dat kader kunnen wij uw verzoek, zijnde de handhaving oppakken aangaande dit pand, niet ter hand nemen.

¹ Uitspraak van de ABRvS van 22 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3812).

Nadere informatie

Ook wij hebben geconstateerd dat de Geertruidahoeve in zeer slechte staat is en dat nader onderhoud noodzakelijk is. In dat kader staan wij ook in contact met de eigenaar over de huidige status van het pand en het noodzakelijk onderhoud.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] Dat kan via 088 - 54 50 383 of per e-mail via [REDACTED] Vermeld dan het kenmerk 2022258529. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,

[REDACTED]
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland
Dit document is digitaal vastgesteld.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Neem dan contact met ons op voor meer informatie of om uw vragen te stellen. U kunt bellen met 088-54 50 000. In het algemeen blijkt dat met een telefoontje veel kan worden verduidelijkt.

Komen we er dan toch niet uit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan als u belanghebbende bent. Dit mag overigens ook direct, zonder eerst te bellen. Een bezwaarschrift kunt u indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is toegezonden of uitgereikt. Het besluit blijft ook bij het indienen van een bezwaarschrift gewoon geldig. Uw bezwaarschrift kunt u sturen naar College van burgemeester en wethouders van Zuidplas, t.a.v. de commissie bezwaarschriften, Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel.

U kunt uw bezwaarschrift ook indienen op de website van de gemeente. Dit doet u via www.zuidplas.nl/bezwaar-maken. Op deze pagina staat uitgelegd hoe u online uw bezwaarschrift indient. U heeft hiervoor wel een DigiD of eHerkenning nodig. Zet in elk geval in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres en handtekening;
- de datum waarop u het bezwaarschrift verstuurt;
- een omschrijving en het kenmerk (nummer) van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen waarom u bezwaar maakt;
- indien mogelijk het telefoonnummer en e-mailadres waarop u bereikbaar bent.

Om u sneller van dienst te kunnen zijn is het handig als u een kopie meestuurt van het besluit waartegen u bezwaar maakt.

Voorlopige voorziening

Heeft u een bezwaarschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw bezwaren niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening. Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.


```
<ExtraRightsAdmin><Roles/><AdHocKeys><AdHocKey ID="Taak76D67391-DD97-4797-9FD3-2A601AAA88C1" Rights="3"><Trustee ID="8D60EC9A-C54D-49ED-A385-C0052136EA2E" ExtraRights="3"/></AdHocKey><AdHocKey ID="TaakF81245CB-E749-4DD4-9FA2-260A98515319" Rights="3"><Trustee ID="454DEBC8-9AD4-41CF-BA90-31C707E61C44" ExtraRights="0"/></AdHocKey></AdHocKeys></ExtraRightsAdmin>
```

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 07-03-2022 08:53

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Kort overleg Middengebied/ Geertruidahoeve

Afstemmen van zaken rondom scenario koop GH:

- Ontsluiting;
- Infocentrum
- Planning
- Etc.

Van: [redacted]

Verzonden: 23-04-2021 09:57

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Kosten 45000 euro max voorschieten Geertruidahoeve

Goedemorgen [redacted]

Heb je al uitsluitsel van [redacted] over de benodigde ruimte van max. [redacted] euro aan voor te schieten onderzoeken voor de Geertruidahoeve?

Als het wat jou betreft akkoord is kan ik het de ontwikkelaar mededelen. Uiteraard wil ik schriftelijk van hem hebben dat het verrekend wordt via of claim of anterieure overeenkomst. Mijn voorkeur gaat uit naar de anterieure overeenkomst overigens. Denk jij daar ook zo over?

Ik hoor graag van je. Vanmiddag ben ik vrij en moeilijk bereikbaar op het water (zeilen)

Groeten, fijn weekend! [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Gebiedsregie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Beste J

Zoals gevraagd stuur ik je een opsomming van de te verwachten kosten voor de komende periode.

- **Onderzoek Flora & Fauna**

Bijgaand een overzicht van de onderzoeken die op basis van de uitgevoerde quickscan moeten worden uitgevoerd inclusief de bijbehorende kosten:

Op het perceel bestaat de kans op nog meer soorten dieren dan onderstaand opgenomen, namelijk de heikikker, poelkikker en buizerd, maar voor deze soorten geldt dat ze met de werkzaamheden zodanig kunnen worden ontzien dat ontheffing niet nodig is en dat soortgericht onderzoek ook niet nodig is.

De reeds geoffreerde kosten voor flora & fauna onderzoek:

onderzoek	aantal rondes	bedrag ex btw	planning
veldbezoek quickscan (incl. voorbereiding)	1	K	1-april-15 mei
rapportage quickscan			
onderzoek huismussen	2		15 mei-20 juni
onderzoek steenuil	3		maart - 30 april
onderzoek gierzwaluw	3		1 juni -15 juli
cameravallenonderzoek (ihb ivm steenmarter)	1		(plaatsen en weer verwijderen 2 cameravallen en uitzoeken beelden incl. risico verlies/diefstal) reistijd e -kosten icm. andere onderzoeken
onderzoek vleermuizen zomer- en/kraamverblijf (hierbij wordt plangebied ingedeeld in 2 deelgebieden)	3 rondes x 2 deelgebieden		15 mei-15 juli
onderzoek vleermuizen paarverblijf	2		15 augustus-30 september
rapportage	1		30 november
korting bij combinatie verslaglegging aanvullend onderzoek met rapportage quickscan			
Totaal			

- **Traject woonhuissubsidie**

Bijgaand de offerte voor het traject naar de woonhuissubsidie (indienen voor 1 juli 2021).

In de offerte staan 2 posten:

- 1. Voorlopig ontwerp: EUR K excl. btw
- 2. Definitief ontwerp: EUR K excl. btw

De werkzaamheden die binnen post 2 vallen zijn voor de werkzaamheden die J doet om het DO uit te werken tot aan het punt waarop Den Hoed voldoende info heeft om te rekenen én kan Polderman de aanvraag verzorgen tot aan RCE.

Om uiteindelijk de aanvraag voor transformatie bij de gemeente te moeten doen zijn er naast de kosten van Polderman nog wel wat aanvullende kosten nodig voor adviseurs. De verwachting is dat die kosten ca. rond onderstaand zullen liggen. Ik heb daar nog geen offertes van.

- Constructeur, ca. EUR [redacted] K excl. btw
- Brandveiligheidsadvies EUR [redacted] K excl. btw
- Installatie-advies EUR [redacted] K excl. btw
- Bouwfysisch advies EUR [redacted] K excl. btw

Het totaal aan te verwachten kosten komt dan op: EUR [redacted] K Het is iets meer dan we vorige week besproken hadden, omdat de opgave voor Flora & Fauna ik vorige week nog niet had.

In afwachting van je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Commercieel Manager

 **PLEGT-VOŠ**

Plegt-Vos West

Winthontlaan 6^E

3526 KV Utrecht

M [redacted] J

www.plegt-vos.nl



	Kosten	Afgerond
Bureau Polderman		
MONITORING		
Scheurmeters	€	100%
ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARTATIEPLAN		
Inmeten, tekenen	€	100%
Bouwhistorisch onderzoek	€	100%
Restauratieplan	€	100%
Raming in model PZH	€	100%
MJOP	€	100%
Bestek	€	100%
Vergunningsaanvraag casco	€	100%
Indiening aanvraag subsidie	€	100%
 ONTWERP TRAJECT GEERTRUIDA'S HOEVE		
Visie, Voorlopig ontwerp	€	75%
Definitief ontwerp	€	0%
Vianen Constructeur		
ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARTATIEPLAN		
Advies en constructie fundering	€	100%
Aanvullend advies en constructie fundering	€	100%
Beltmann Architecten		
ONTWERP TRAJECT ONDERSTEUNENDE NIEUWBOUW		
Verkaveling, schetsontwerp	€	100%
Tiko Seip		
ADVIES & BEGELEIDING		
Veldbezoek quickscan	€	100%
Vastlegging tbv quickscan ecologie Geertruidahoeve Nieuwerkerk	€	100%
Onderzoek huismussen	€	100%
Onderzoek steenuil	€	100%
Onderzoek gierzwaluw	€	100%
Cameravallenonderzoek (ihb ivm steenmarter)	€	0%
Onderzoek vleermuizen zomer- en/kraamverblijf	€	100%
Onderzoek naar paarverblijven vleermuizen	€	100%
Rapportage	€	100%
Den Hoed Aannemers		
ADVIES EN CALCULATIE		
Fase 1	€	100%
Fase 2	€	100%
Gemeente Zuidplas		
OMGEVINGSVERGUNNING		
Activiteit bouwen	€	100%
Welstandstoets zonder BWT	€	100%
Welstandstoets met BTW	€	100%
Activiteit monumenten	€	100%
Plegt-Vos		
BOUWGROEP		
Projecturen á € <input type="text" value="K"/> p/u * 600 (01-01-2019 - 09-03-2022)	€	100%
INFRA & MILIEU		
Projecturen á € <input type="text" value="K"/> p/u * 40	€	100%
Asbest- en bodemonderzoek + aanvullende kwaliteitsanalyses	€	100%
Adviseur bodem	€	100%
Algemene kosten á 8,5%	€	100%
Totale kosten	€	

Van: [redacted]

Verzonden: 24-10-2022 08:12

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Mail RCE - afvoeren Rijksmonumentstatus

[redacted]

In de bijlage mail ik je een mail door van het RCE over het afvoeren van de Rijksmonumentstatus van de GTH.

Conclusie: voor het RCE is dus duidelijk, afvoeren is niet aan de orde.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 24-06-2022 10:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: Mailgegevens subsidieaanvraag woonhuissubsidie

Ha [redacted]

Zou je mij nog de mailgegevens kunnen sturen van de mailwisseling met RCE over het stapelen van subsidies.

Bij voorbaat dank!

Fijn weekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 25-05-2022 08:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: Mailwisselingen Plegt Vos inzake GTH

[redacted]

Hierbij de mailwisseling met PlegtVos.

We hier nog wel even over.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Memo concept

Betreft: Stand van zaken mbt Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Datum: 25-03-2020

Doel: reactie op de situatie en de stukken met betrekking tot het rijksmonument Geertruidahoeve.

1. Algemeen.

- a. De Geertruidahoeve is in zeer slechte staat. De boerderij is een rijksmonument. De eigenaar heeft al diverse pogingen ondernomen om tot herbestemming te komen, c.q. de boerderij te verkopen. Als laatste is erfgoedontwikkelaar [redacted] afgehaakt. Hierna heeft de eigenaar contact gezocht met [redacted] bouw en ontwikkeling. De insteek met deze partij is enerzijds om te onderzoeken of de boerderij in zijn geheel herbouwd kan worden. Om de kosten daarvoor gedekt te krijgen, denken zij dat er ca 30-40 woningen gebouwd dienen te worden om dit plan te realiseren. Ondertussen lijkt het alsof de boerderij steeds verder wegzakt, waardoor het risico tot instorting met de dag toeneemt.
- b. De aanjager van de provincie Zuid-Holland is sinds februari 2020 bij dit project betrokken. Zijn insteek is vooral om te onderzoeken of de boerderij nog gered kan worden en of een herbestemming mogelijk is.
- c. Op 27 februari is overleg geweest tussen aanjager met de eigenaar, vertegenwoordigers van [redacted], omgevingsdienst en gemeente Zuidplas. Daarin is afgesproken dat er informatie met betrekking tot de situatie van de boerderij opgestuurd wordt naar de aanjager. Deze informatie betreft onderzoeken naar de boerderij en studies met betrekking tot de herbestemming. Deze informatie is 5 maart toegestuurd.

2. Inhoud van de stukken.

- a. Bouwkundige inspectie, uitgevoerd op 16 januari 2020.
Dit document is voor nu het belangrijkste document. Het document geeft de urgentie aan van de situatie met de woorden "zorgelijke bouwkundige toestand" en "zeer slechte onderhoudstoestand"
In hoofdlijnen komen de volgende knelpunten aan de orde:
 - i. Dak.
Het afdekken van het dak heeft mogelijk voorkomen dat er op bepaalde momenten (minder) regenwater naar binnen kwam, maar dit soort oplossingen werken tijdelijk. Erger, ze veroorzaken juist meer schade als ze te lang blijven zitten wegens verstikking in vochtig klimaat. Bovendien is de levensduur kort, waardoor weer opnieuw schade door regenwater optreedt.
 - ii. Gevels.
Door het slechte dak en het ontbreken van goten, worden de gevels te nat, blijven te nat en zal schade aan metselwerk en houtwerk (o.a. kozijnen) snel verslechteren. Ook het opgroeiende groen werkt nadelig mee aan deze situatie.

- iii. Constructie bovengronds.
Wanneer de beschermde buitenschil verslechterd, zal dat ook met de interne constructies gebeuren. Houten vloeren zullen bezwijken en houten gebinten, hoewel dit veel langer duurt, krijgen het ook zwaar te verduren.
- iv. Fundering.
Het gebouw schijnt te verzakken en gezien de foto's en berichten gaat dat heel erg snel. Deze situatie heeft in principe niets met de slechte situatie van de opbouw te maken. Wel heeft deze verzakking een grote invloed op de bovenliggende constructies. De oorzaak of oorzaken hiervan zijn niet bekend en blijken ook niet uit het rapport. Het meest waarschijnlijk is dat de oorzaak hiervan ligt in de waterstand. Een stijgende waterstand kan de kelder doen drijven en opduwen, een dalende waterstand kan inklinking van de ondergrond veroorzaken, waardoor ook het bovenliggende gebouw naar beneden zakt.

b. Herstelbegrotingen.

- i. Betonvloer. Begroting 2016. € [redacted] K incl. btw. Prijs Den Hoed. (volgens Stabico zijn die kosten (pp 2009) € [redacted] K excl. btw en excl. sloopkosten en engineering.)
Uitgangspunt van deze calculatie is het vernieuwen van de fundering, door het gehele gebouw op een nieuwe, onderheide betonplaat zetten, zie ook beschrijving Stabico). In deze begroting is echter niet meegenomen het stabiliseren van de fundering en het opvijzelen van de verzakte constructie.
- ii. Casco restauratie. Begroting 2020. € [redacted] K incl. btw, incl. funderingsherstel. De begroting is gemaakt in het model wat gebruikt wordt bij de aanvraag voor restauratie subsidie vanuit de subsidieregeling meerjarenonderhoud (RCE). De begroting is gemaakt door dezelfde partij als die de bouwkundige inspectie heeft gemaakt. Het is niet bekend of de aanvraag ook is ingediend, in ieder geval is er geen beoordeelde begroting bekend.

c. Tekeningen fundering en sonderingsrapport.
Deze informatie hoort feitelijk bij de begrotingen.

3. Status Quo.

Duidelijk is dat er een kritieke situatie is. Toch voordat ik verder ga een aantal vragen en kanttekeningen.

- a. Het is opvallend dat [redacted] J schrijft "Toen de huidige eigenaar het pand kocht was het nog een in goed onderhouden staat. Aanvankelijk startte de restauratie van dit rijksmonument. Maar deze restauratie stagneerde zodanig dat [redacted] J in oktober 2015 al bij de gemeente Zuidplas aan de bel trok."
Hoewel we vooruit moeten kijken, vind ik dit wel een merkwaardige verhaal. Hoe kan de boerderij in zo'n relatief korte tijd zo vervallen zijn?
- b. Uit de opmerking van huis- en erfgoedcollectief blijkt dat er zo veel groen naast het gebouw natte gevels veroorzaakt, dat ik me erover verbaas dat er niets een gedaan is. Waarom is er niets, of onvoldoende aan gedaan om schade hierdoor te voorkomen?
- c. Dichthouden van het gebouw. Tijdelijk maatregelen kwamen erg moeizaam tot stand. Zoals hiervoor ook al is beschreven is de uiteindelijk gekozen maatregel aan de ene kant

een doekje voor het bloeden geweest en aan de andere kant een drama, omdat er 'voorlopig' toch geen restauratie op gang kwam.

- d. Hoe is mogelijk dat niemand weet waarom het gebouw zo ernstig verzakt? Er zijn alleen vermoedens. Er kan contact gezocht worden met het hoogheemraadschap om de waterstanden te achterhalen. Deze informatie zou ook bij de gemeente bekend moeten zijn.

Volgens de rijksdienst moet alles in het werk worden gesteld om de boerderij te behouden. Wettelijk verantwoordelijk voor de instandhoudingsplicht is de eigenaar. Het niet nakomen leidt conform de (erfgoed)wet tot het aanklagen en aansprakelijk stellen van de eigenaar voor die situatie. De gemeente, de handhaver van de wet, kan daarna zelfs voor rekening van de eigenaar de nodige herstelwerkzaamheden uitvoeren om het monument in stand te houden. Dit is allemaal nog niet gebeurd, maar het dreigt wel. Iets om wel degelijk rekening mee te houden.

4. Toekomst

Hoe moeten we nu verder, en dan het liefst zonder dat er allerlei wettelijke verplichtingen moeten worden uitgevoerd?

De eigenaar heeft een belangrijke rol in het vervolg proces. Hij heeft een (nieuwe) ontwikkelaar in de hand genomen en heeft aangegeven het liefst de boerderij hersteld en herbestemd te zien. Hij is degene die ook alle beslissingen moet nemen. Daardoor is het van belang dat hij actief meedoet in het proces over de toekomst.

Dan een opsomming van acties en de stand van zaken op grond waarvan we naar de toekomst zullen kijken.

- a. RCE.

De RCE heeft aangegeven dat zij gezien de huidige stand van zaken (o.a. de coronacrisis) een locatiebezoek niet willen. Wanneer er keuzes gemaakt moeten worden die te maken hebben met het monument gaan ze meedenken. Zij vinden het niet aan de orde dat het monument maar moet worden opgegeven.

- b. First things first.

Van belang is om duidelijk te krijgen wat er moet gebeuren om de situatie niet ernstiger te laten worden. Daarvoor is het nodig om snel duidelijkheid te krijgen wat er moet gebeuren om de boerderij te stabiliseren en het verzakken zo mogelijk te stoppen.

Daarvoor is het nodig dat er een constructeur naar de situatie gaat kijken en met conclusies en advies komt. Dat gaat geld kosten. Omdat de provincie Zuid-Holland het van belang vindt om mee te denken in dit proces, wil zij, naast de inzet van de aanjager, dit advies op maat betalen.

Volgende week dinsdag ga ik met de constructeur naar de locatie, waar we het nodige onderzoek doen, waarna de constructeur het advies maakt. Dit advies zal zeker inhouden dat er maatregelen genomen moeten worden om verdere verzakking te voorkomen. Die maatregelen zullen niet neerkomen op aanpassen van de waterstand, maar het zullen constructieve maatregelen zijn in de vorm van bijvoorbeeld noodpalen (kleef of stuit) boren en inpakken van de constructie.

Deze “gevolg-maatregelen” zullen door de eigenaar getroffen en betaald dienen te worden. Als dat advies wordt opgevolgd, staat het gebouw stabiel. Met dat uitgangspunt kunnen wij verder met het vervolg.

c. Herbestemming.

Het is duidelijk dat de [redacted] niet op de boerderij gaat wonen, dat betekent dat er een andere bestemming moet komen. Het herbestemmen van de boerderij is een route waaraan al eerder door Hermon is gewerkt, en mogelijk zijn er ook al andere partijen mee aan de slag geweest. In het gesprek wat ik met [redacted] heb gehad, bleek dat hij vooralsnog in woningen dacht. Hoewel dat soms wel een richting kan zijn, heeft dat in dit geval te veel nadelen.

- i. Er moeten relatief veel woningen worden gebouwd. Dit levert zeker problemen op bij de aanpassing van het bestemmingsplan. Het gebied ligt net buiten de nieuwbouwlocatie Zuidplas en het is niet zeker of er op korte termijn woningen rondom de boerderij komen. Wel komen er woningen tegenover de locatie.
- ii. De locatie wordt te zwaar belast met woningen en daardoor mogelijk te vol
- iii. In de boerderij veel woningen maken, levert grote knelpunten op voor het gebouw. Er kan onvoldoende daglicht worden gecreëerd.
- iv. De ontsluiting van veel woningen op de provinciale weg is een groot probleem.

Daarom moet de oplossing vooralsnog van andere kanten komen. Zelf denk ik nu aan zorgoplossingen, maar er zijn mogelijk ook andere oplossingen in beeld. Daarin zie ik ook een rol voor de gemeente Zuidplas, maar als we dit een route vinden, ga ik ook op zoek naar andere oplossingen.

Op dit moment ben ik in gesprek met 2 zorgorganisaties. Dat wil niet zeggen dat zij dé oplossing zijn, en dat zij dit ook willen, maar het kan mogelijk wel. Bij deze organisaties weet ik dat zij beiden het object willen verwerven. Vanwege coronacrisis ben ik niet in staat om met hen op korte termijn de locatie te bezoeken, ik breng de locatie nu op een andere manier bij hen onder de aandacht.

Het herbestemmen naar een zorglocatie gaat vanzelfsprekend ook niet van een financieel leien dakje, maar er zijn hier wel zeker kansen. Ook de aansluiting op de provinciale weg is nog een opgave, maar daar zijn wel oplossingen voor.

De oplossing om de boerderij geheel in oude staat nieuw te herbouwen is wel een oplossing, maar niet een voor de provincie en de rijksdienst.

Omdat ik (nog) niet beschik over een exploitatieopzet voor deze situatie, weet ik dat er minstens 1 miljoen euro nodig is voor de redding en de restauratie van het casco. Deze kosten komen in de exploitatie. Er zijn echter niet alleen maar kosten, er zijn ook mogelijke inkomstenbronnen in beeld.

In dit alles is het ook van belang te weten wat [redacted] als opbrengst wil.

d. Geld.

De kosten van het restaureren van het rijksmonument zijn hoog, dat is duidelijk. Er zijn echter ook inkomsten- en financieringsbronnen in beeld. De overheid heeft subsidiemogelijkheden en het restauratiefonds kan aantrekkelijke leningen verstrekken.

Toch is het ook zo dat er bij de regelingen die er zijn, geen zekerheden worden meegegeven om ze ook verleend te krijgen. Ook daar kan ik niets aan veranderen.

Een overzicht van de subsidieregelingen met betrekking tot deze situatie, mogelijk zijn er nog meer bronnen aan te boren:

- i. Restauratiesubsidie van de provincie.
- ii. Herbestemmingssubsidie van de provincie
- iii. Meerjaren onderhoudssubsidie van de RCE
- iv. Bijdrage uit het boerderijenfonds.

e. Afspraken.

We moeten afspraken maken. Daarom stel ik het volgende voor:

- i. Iedereen reageert op het stuk.
- ii. Volgende week ben ik met de constructeur op de locatie. Zijn rapport/advies komt zo snel mogelijk, zodra ik weet wanneer geef ik dat door.
- iii. We gaan aan tafel om herbestemmingsmodellen te maken: doel om te kijken welke mogelijkheden er zijn en naar kansen te zoeken. Daarin is het van belang om ook naar het geld te kijken en naar de rol van alle partijen in dezen.

5. Tenslotte.

Er is haast geboden, dat willen we allen. IJzer met handen breken is nog steeds niet mogelijk. Ook de huidige coronacrisis draagt niet bij aan snel met elkaar schakelen. Toch zullen we alles op alles moeten zetten.

We kunnen vergaderen via Skype of ander een ander product, en veel kan per mail. Op locatie kunnen we eventueel ver uit elkaar blijven. Wat we niet weten is of de overheid ons allemaal gaat verbieden om op het werk te zijn. Daar wil ik echter nog niet op vooruitgrijpen.

Provincie Zuid-Holland

25-03-2020



Memo concept

Betreft: Stand van zaken mbt Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Datum: 25-03-2020

Doel: reactie op de situatie en de stukken met betrekking tot het rijksmonument Geertruidahoeve.

1. Algemeen.

- a. De Geertruidahoeve is in zeer slechte staat. De boerderij is een rijksmonument. De eigenaar heeft al diverse pogingen ondernomen om tot herbestemming te komen, c.q. de boerderij te verkopen. Als laatste is erfgoedontwikkelaar [REDACTED] afgehaakt. Hierna heeft de eigenaar contact gezocht met [REDACTED] bouw en ontwikkeling. De insteek met deze partij is enerzijds om te onderzoeken of de boerderij in zijn geheel herbouwd kan worden. Om de kosten daarvoor gedekt te krijgen, denken zij dat er ca 30-40 woningen gebouwd dienen te worden om dit plan te realiseren. Ondertussen lijkt het alsof de boerderij steeds verder wegzakt, waardoor het risico tot instorting met de dag toeneemt.
- b. De aanjager van de provincie Zuid-Holland is sinds februari 2020 bij dit project betrokken. Zijn insteek is vooral om te onderzoeken of de boerderij nog gered kan worden en of een herbestemming mogelijk is.
- c. Op 27 februari is overleg geweest tussen aanjager met de eigenaar, vertegenwoordigers van [REDACTED], omgevingsdienst en gemeente Zuidplas. Daarin is afgesproken dat er informatie met betrekking tot de situatie van de boerderij opgestuurd wordt naar de aanjager. Deze informatie betreft onderzoeken naar de boerderij en studies met betrekking tot de herbestemming. Deze informatie is 5 maart toegestuurd.

2. Inhoud van de stukken.

- a. Bouwkundige inspectie, uitgevoerd op 16 januari 2020.
Dit document is voor nu het belangrijkste document. Het document geeft de urgentie aan van de situatie met de woorden "zorgelijke bouwkundige toestand" en "zeer slechte onderhoudstoestand"
In hoofdlijnen komen de volgende knelpunten aan de orde:
 - i. Dak.
Het afdekken van het dak heeft mogelijk voorkomen dat er op bepaalde momenten (minder) regenwater naar binnen kwam, maar dit soort oplossingen werken tijdelijk. Erger, ze veroorzaken juist meer schade als ze te lang blijven zitten wegens verstikking in vochtig klimaat. Bovendien is de levensduur kort, waardoor weer opnieuw schade door regenwater optreedt.
 - ii. Gevels.
Door het slechte dak en het ontbreken van goten, worden de gevels te nat, blijven te nat en zal schade aan metselwerk en houtwerk (o.a. kozijnen) snel verslechteren. Ook het opgroeiende groen werkt nadelig mee aan deze situatie.

- iii. Constructie bovengronds.
Wanneer de beschermde buitenschil verslechterd, zal dat ook met de interne constructies gebeuren. Houten vloeren zullen bezwijken en houten gebinten, hoewel dit veel langer duurt, krijgen het ook zwaar te verduren.
- iv. Fundering.
Het gebouw schijnt te verzakken en gezien de foto's en berichten gaat dat heel erg snel. Deze situatie heeft in principe niets met de slechte situatie van de opbouw te maken. Wel heeft deze verzakking een grote invloed op de bovenliggende constructies. De oorzaak of oorzaken hiervan zijn niet bekend en blijken ook niet uit het rapport. Het meest waarschijnlijk is dat de oorzaak hiervan ligt in de waterstand. Een stijgende waterstand kan de kelder doen drijven en opduwen, een dalende waterstand kan inklinking van de ondergrond veroorzaken, waardoor ook het bovenliggende gebouw naar beneden zakt.

b. Herstelbegrotingen.

- i. Betonvloer. Begroting 2016. € [redacted] K incl. btw. Prijs Den Hoed. (volgens Stabico zijn die kosten (pp 2009) € [redacted] K excl. btw en excl. sloopkosten en engineering.)
Uitgangspunt van deze calculatie is het vernieuwen van de fundering, door het gehele gebouw op een nieuwe, onderheide betonplaat zetten, zie ook beschrijving Stabico). In deze begroting is echter niet meegenomen het stabiliseren van de fundering en het opvijzelen van de verzakte constructie.
- ii. Casco restauratie. Begroting 2020. € [redacted] K incl. btw, incl. funderingsherstel. De begroting is gemaakt in het model wat gebruikt wordt bij de aanvraag voor restauratie subsidie vanuit de subsidieregeling meerjarenonderhoud (RCE). De begroting is gemaakt door dezelfde partij als die de bouwkundige inspectie heeft gemaakt. Het is niet bekend of de aanvraag ook is ingediend, in ieder geval is er geen beoordeelde begroting bekend.

c. Tekeningen fundering en sonderingsrapport.
Deze informatie hoort feitelijk bij de begrotingen.

3. Status Quo.

Duidelijk is dat er een kritieke situatie is. Toch voordat ik verder ga een aantal vragen en kanttekeningen.

- a. Het is opvallend dat Heemschut schrijft "Toen de huidige eigenaar het pand kocht was het nog een in goed onderhouden staat. Aanvankelijk startte de restauratie van dit rijksmonument. Maar deze restauratie stagneerde zodanig dat Heemschut in oktober 2015 al bij de gemeente Zuidplas aan de bel trok."
Hoewel we vooruit moeten kijken, vind ik dit wel een merkwaardige verhaal. Hoe kan de boerderij in zo'n relatief korte tijd zo vervallen zijn?
- b. Uit de opmerking van huis- en erfgoedcollectief blijkt dat er zo veel groen naast het gebouw natte gevels veroorzaakt, dat ik me erover verbaas dat er niets een gedaan is. Waarom is er niets, of onvoldoende aan gedaan om schade hierdoor te voorkomen?
- c. Dichthouden van het gebouw. Tijdelijk maatregelen kwamen erg moeizaam tot stand. Zoals hiervoor ook al is beschreven is de uiteindelijk gekozen maatregel aan de ene kant

een doekje voor het bloeden geweest en aan de andere kant een drama, omdat er 'voorlopig' toch geen restauratie op gang kwam.

- d. Hoe is mogelijk dat niemand weet waarom het gebouw zo ernstig verzakt? Er zijn alleen vermoedens. Er kan contact gezocht worden met het hoogheemraadschap om de waterstanden te achterhalen. Deze informatie zou ook bij de gemeente bekend moeten zijn.

Volgens de rijksdienst moet alles in het werk worden gesteld om de boerderij te behouden. Wettelijk verantwoordelijk voor de instandhoudingsplicht is de eigenaar. Het niet nakomen leidt conform de (erfgoed)wet tot het aanklagen en aansprakelijk stellen van de eigenaar voor die situatie. De gemeente, de handhaver van de wet, kan daarna zelfs voor rekening van de eigenaar de nodige herstelwerkzaamheden uitvoeren om het monument in stand te houden. Dit is allemaal nog niet gebeurd, maar het dreigt wel. Iets om wel degelijk rekening mee te houden.

4. Toekomst

Hoe moeten we nu verder, en dan het liefst zonder dat er allerlei wettelijke verplichtingen moeten worden uitgevoerd?

De eigenaar heeft een belangrijke rol in het vervolg proces. Hij heeft een (nieuwe) ontwikkelaar in de hand genomen en heeft aangegeven het liefst de boerderij hersteld en herbestemd te zien. Hij is degene die ook alle beslissingen moet nemen. Daardoor is het van belang dat hij actief meedoet in het proces over de toekomst.

Dan een opsomming van acties en de stand van zaken op grond waarvan we naar de toekomst zullen kijken.

- a. RCE.

De RCE heeft aangegeven dat zij gezien de huidige stand van zaken (o.a. de coronacrisis) een locatiebezoek niet willen. Wanneer er keuzes gemaakt moeten worden die te maken hebben met het monument gaan ze meedenken. Zij vinden het niet aan de orde dat het monument maar moet worden opgegeven.

- b. First things first.

Van belang is om duidelijk te krijgen wat er moet gebeuren om de situatie niet ernstiger te laten worden. Daarvoor is het nodig om snel duidelijkheid te krijgen wat er moet gebeuren om de boerderij te stabiliseren en het verzakken zo mogelijk te stoppen.

Daarvoor is het nodig dat er een constructeur naar de situatie gaat kijken en met conclusies en advies komt. Dat gaat geld kosten. Omdat de provincie Zuid-Holland het van belang vindt om mee te denken in dit proces, wil zij, naast de inzet van de aanjager, dit advies op maat betalen.

Volgende week dinsdag ga ik met de constructeur naar de locatie, waar we het nodige onderzoek doen, waarna de constructeur het advies maakt. Dit advies zal zeker inhouden dat er maatregelen genomen moeten worden om verdere verzakking te voorkomen. Die maatregelen zullen niet neerkomen op aanpassen van de waterstand, maar het zullen constructieve maatregelen zijn in de vorm van bijvoorbeeld noodpalen (kleef of stuit) boren en inpakken van de constructie.

Deze “gevolg-maatregelen” zullen door de eigenaar getroffen en betaald dienen te worden. Als dat advies wordt opgevolgd, staat het gebouw stabiel. Met dat uitgangspunt kunnen wij verder met het vervolg.

c. Herbestemming.

Het is duidelijk dat de [REDACTED] niet op de boerderij gaat wonen, dat betekent dat er een andere bestemming moet komen. Het herbestemmen van de boerderij is een route waaraan al eerder door Hermon is gewerkt, en mogelijk zijn er ook al andere partijen mee aan de slag geweest. In het gesprek wat ik met [REDACTED] heb gehad, bleek dat hij vooralsnog in woningen dacht. Hoewel dat soms wel een richting kan zijn, heeft dat in dit geval te veel nadelen.

- i. Er moeten relatief veel woningen worden gebouwd. Dit levert zeker problemen op bij de aanpassing van het bestemmingsplan. Het gebied ligt net buiten de nieuwbouwlocatie Zuidplas en het is niet zeker of er op korte termijn woningen rondom de boerderij komen. Wel komen er woningen tegenover de locatie.
- ii. De locatie wordt te zwaar belast met woningen en daardoor mogelijk te vol
- iii. In de boerderij veel woningen maken, levert grote knelpunten op voor het gebouw. Er kan onvoldoende daglicht worden gecreëerd.
- iv. De ontsluiting van veel woningen op de provinciale weg is een groot probleem.

Daarom moet de oplossing vooralsnog van andere kanten komen. Zelf denk ik nu aan zorgoplossingen, maar er zijn mogelijk ook andere oplossingen in beeld. Daarin zie ik ook een rol voor de gemeente Zuidplas, maar als we dit een route vinden, ga ik ook op zoek naar andere oplossingen.

Op dit moment ben ik in gesprek met 2 zorgorganisaties. Dat wil niet zeggen dat zij dé oplossing zijn, en dat zij dit ook willen, maar het kan mogelijk wel. Bij deze organisaties weet ik dat zij beiden het object willen verwerven. Vanwege coronacrisis ben ik niet in staat om met hen op korte termijn de locatie te bezoeken, ik breng de locatie nu op een andere manier bij hen onder de aandacht.

Het herbestemmen naar een zorglocatie gaat vanzelfsprekend ook niet van een financieel leien dakje, maar er zijn hier wel zeker kansen. Ook de aansluiting op de provinciale weg is nog een opgave, maar daar zijn wel oplossingen voor.

De oplossing om de boerderij geheel in oude staat nieuw te herbouwen is wel een oplossing, maar niet een voor de provincie en de rijksdienst.

Omdat ik (nog) niet beschik over een exploitatieopzet voor deze situatie, weet ik dat er minstens 1 miljoen euro nodig is voor de redding en de restauratie van het casco. Deze kosten komen in de exploitatie. Er zijn echter niet alleen maar kosten, er zijn ook mogelijke inkomstenbronnen in beeld.

In dit alles is het ook van belang te weten wat [REDACTED] als opbrengst wil.

d. Geld.

De kosten van het restaureren van het rijksmonument zijn hoog, dat is duidelijk. Er zijn echter ook inkomsten- en financieringsbronnen in beeld. De overheid heeft subsidiemogelijkheden en het restauratiefonds kan aantrekkelijke leningen verstrekken.

Toch is het ook zo dat er bij de regelingen die er zijn, geen zekerheden worden meegegeven om ze ook verleend te krijgen. Ook daar kan ik niets aan veranderen.

Een overzicht van de subsidieregelingen met betrekking tot deze situatie, mogelijk zijn er nog meer bronnen aan te boren:

- i. Restauratiesubsidie van de provincie.
- ii. Herbestemmingssubsidie van de provincie
- iii. Meerjaren onderhoudssubsidie van de RCE
- iv. Bijdrage uit het boerderijenfonds.

e. Afspraken.

We moeten afspraken maken. Daarom stel ik het volgende voor:

- i. Iedereen reageert op het stuk.
- ii. Volgende week ben ik met de constructeur op de locatie. Zijn rapport/advies komt zo snel mogelijk, zodra ik weet wanneer geef ik dat door.
- iii. We gaan aan tafel om herbestemmingsmodellen te maken: doel om te kijken welke mogelijkheden er zijn en naar kansen te zoeken. Daarin is het van belang om ook naar het geld te kijken en naar de rol van alle partijen in dezen.

5. Tenslotte.

Er is haast geboden, dat willen we allen. IJzer met handen breken is nog steeds niet mogelijk. Ook de huidige coronacrisis draagt niet bij aan snel met elkaar schakelen. Toch zullen we alles op alles moeten zetten.

We kunnen vergaderen via Skype of ander een ander product, en veel kan per mail. Op locatie kunnen we eventueel ver uit elkaar blijven. Wat we niet weten is of de overheid ons allemaal gaat verbieden om op het werk te zijn. Daar wil ik echter nog niet op vooruitgrijpen.



Provincie Zuid-Holland

25-03-2020

Van: [redacted]

Verzonden: 10-08-2022 14:35

Aan: [redacted]

Onderwerp: Monumentstatus Rijksmonument - Geertruidahoeve

Beste [redacted]

Zoals zojuist besproken: Zou jij contact kunnen leggen met het RCE over het volgende:

- Gemeente is aan het onderzoeken of de gemeente de Geertruidahoeve kan verwerven om zelf de stabilisatie en restauratie ter hand te nemen, gezien de ernstige staat waarin het nu verkeerd. Hiermee stopt dan het verval en behouden we het rijksmonument.
- Gemeente hoopt binnenkort het bestuur een voorstel te doen voor verwerving.
- Gezien de investeringen die de gemeente dan moet doen worden vragen verwacht of een dergelijk rijksmonumentstatus ook er af gehaald kan worden, waarmee de situatie dan in meerdere- en/of mindere mate voor huidige eigenaar/ gemeente financieel complex wordt.

Mijn vraag aan jou is: Kun jij de bovenstaande vragen deze week nog bij RCE voorleggen en per mail bevestiging krijgen van hun reactie? Let op: gemeente heeft niet deze intentie, maar wil voorbereid zijn op deze vraag.

In het verleden is door [redacted] contact geweest met RCE - [redacted] tel. [redacted] Wellicht kan hij deze vraag beantwoorden of doorverwijzen naar de juiste persoon?

Bij voorbaat dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden: 22-06-2021 12:40

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: Morgen nog afstemming over bestuurlijk overleg?

Beste [REDACTED] heel graag stem ik morgen nog even met je af over het overleg over de Geertruida hoeve. Ik ga nu met knallende hoofdpijn naar bed. Hoe laat mag ik de afspraak bij je inprikken? Vanavond zou ook kunnen als koppijn over is. Groetjes [REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

U20.000453

verzendsdatum	ons kenmerk U20.000453	afdeling Ruimte
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen 'vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve'	uw kenmerk bijlage	behandeld door  telefoon 0180-330300

Geachte  

Op 31 januari 2020 stelde u ons college schriftelijke vragen over ' het vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve, Eerste tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

Inleidend stelt u:

Uit berichten in o.m. de Nieuwsbrief van de Bond Heemschut d.d. 18 december 2019 en het Hart van Holland d.d. 8 januari 2020 blijkt dat de projectontwikkelaar Hermon Erfgoed zich heeft teruggetrokken uit de planvorming voor herontwikkeling van de locatie en restauratie van het monument. Het college heeft de raad over de voornemens en het besluit daaraan mee te werken geïnformeerd met Informatienota B 907 d.d. 20 december 2018. De fractie van D66 Zuidplas maakt zich intussen ernstige zorgen over het voortgaande verval en de verwaarlozing van de Geertruidahoeve, zeker nu er geen perspectief meer is op spoedige herbestemming en restauratie. Er zit geen glas meer in het pand, ramen en deuren zijn dichtgetimmerd, karakteristieke luiken verdwenen en onder de dekzeilen over het dak staat het gebouw door het hoge vochtgehalte steeds verder te verrotten. Aan deze verwaarlozing moet nu na 10 jaar leegstand een eind komen. De ontwikkeling geeft onze fractie aanleiding tot de volgende vragen.

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording.

Vraag 1:

Is het juist dat de onderhandelingen tussen de eigenaar en de projectontwikkelaar ondanks de toegezegde medewerking van de gemeente zijn afgebroken? Zo ja, door welke partij en om welke redenen?

Antwoord:



Ja, dat is juist. De ontwikkelaar heeft ons in een gesprek laten weten niet verder te gaan met het project. Reden hiervoor is dat de afnemer voor de te realiseren woon-zorgwoningen is afgehaakt en tevens door de hoge kosten voor het restaureren van het Rijksmonument.

Vraag 2:

Wat heeft het college sinds het begin van de planvorming medio 2018 tot heden ondernomen om partijen nader tot elkaar te brengen? Welke contacten zijn er in deze periode door het college met partijen onderhouden en hoe vaak? Wat is de rol van het college daarbij geweest? Kunt u uw antwoorden toelichten?

Antwoord:

Na het principebesluit is verder gewerkt aan de planvorming. Dit zou enkele maanden in beslag nemen wat vrij gebruikelijk is. Gezien de huidige marktomstandigheden en hoeveelheid aan projecten was er vertraging ontstaan bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar gaf voor de zomer van 2019 aan druk doende te zijn met het project en ons na de zomer in september 2019 weer verder op de hoogte te stellen. Gesprekken liepen toen met de provincie en beleggers om het plan te realiseren. Pas begin oktober 2019 bleek dat er problemen waren om tot realisatie te gaan komen. De gemeente heeft vanaf dat moment tot de afspraak op 4 december 2019 in meerdere gesprekken verwoede pogingen gedaan om te kijken of toch tot een haalbaar plan kan worden gekomen met de eigenaar en ontwikkelaar. Door het afhaken van de afnemer en de hoge restauratiekosten is dit uiteindelijk niet gelukt. Op de 4e december 2019 is in een gesprek door de ontwikkelaar ons als gemeente definitief gemeld dat het project niet door ging. Wethouder Hordijk is regelmatig op de hoogte gesteld van de voortgang en er vond afstemming plaats over de aanpak. De uitvoering was zoals te doen gebruikelijk ambtelijk belegd.

Vraag 3:

Heeft het college bij het overleg tussen partijen ook de Aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie Zuid-Holland ingeschakeld die is aangesteld om bij herbestemming van Rijksmonumenten ontwikkelingen te faciliteren, marktpartijen bij elkaar te brengen, kansen voor herbestemming te verzilveren en te zorgen voor beweging bij gevallen die vastgelopen zijn? Zo nee, waarom niet? Indien dit niet is gebeurd, wilt u deze functionaris alsnog inschakelen en indien u hier geen heil in ziet, waarom niet? En als betrokkene wel al is ingeschakeld, wat zijn de bevindingen die door hem/haar aan u zijn gerapporteerd?

Antwoord:

Deze functionaris is tot nog toe niet betrokken bij dit project. Er was immers concreet zicht op een herontwikkeling. Inmiddels staat op korte termijn een eerste gesprek met de aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie gepland. Wanneer meer bekend is over een nieuwe oplossing voor de Geertruidahoeve zal de gemeenteraad hier over worden geïnformeerd door het college. Ook zal hierin dan aandacht zijn op welke manier de aanjager agrarisch erfgoed betrokken is.

Vraag 4:

Is het college van mening dat de huidige genomen noodmaatregelen voldoende zijn om het Rijksmonument in stand te houden en voor verder verval te behoeden? Zijn er recente bouwkundige inspecties beschikbaar om op grond daarvan hierover conclusies te trekken zijn? Zo nee, kunt u daarin voorzien?

Antwoord:

Op basis van inspecties is ingezet op het dichthouden van het dak met zeilen voor het behoud van het rijksmonument, dit op basis van uitgevoerde inspecties van toezichthouders van de ODMH. Hier is frequent op toegezien. Wanneer er toch weer een zeil los zat, is door de gemeente gelijk gebeld en heeft de eigenaar het dak zo snel als mogelijk dichtgezet.

Er zijn geen recentelijke bouwkundige rapporten beschikbaar. Wel is in gesprek op de 4e december 2019 over zo'n rapport gesproken met de eigenaar. In dit gesprek is afgesproken dat een rapport over de bouwkundige staat wordt opgesteld door een deskundig bureau en dit mede als verder uitgangspunt te betrekken bij het zoeken naar nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden.



Vraag 5:

Met referte aan recente vergelijkbare casussen in andere gemeenten van ernstige verwaarlozing van Rijksmonumenten waarbij met succes handhavingstrajecten zijn ingezet – wij denken o.m. aan Sluis, De Ronde Venen, Leiden en Wassenaar (Villa Ivecké)– is onze vraag aan het college wanneer u voornemens bent uw wettelijke handhavingsbevoegdheid in casu te gaan gebruiken? Zowel de Woningwet, de Wabo als de Erfgoedwet bieden daarvoor immers diverse mogelijkheden. Indien u dat nu niet voornemens bent, dan vernemen wij graag waarom niet en onder welke omstandigheden u dit dan wel gaat doen.

Antwoord:

er was sinds eind 2018 zicht op een concrete ontwikkeling. Dit is bereikt door in te zetten op een goede verstandhouding met de eigenaar. Er is toen er zicht was op een concrete ontwikkeling afgezien van handhaving omdat dit de samenwerking om tot een oplossing te komen zou bemoeilijken. Inmiddels wordt doorgewerkt aan plannen voor een nieuwe herontwikkeling. Daarbij wordt opnieuw bezien of de handhavingprocedure moet worden opgepakt.

Vraag 6:

Hoe gaat u in het geval van de Geertruidahoeve uitvoering geven aan het recent in de Cultuurvisie 2019 – 2022, pag 16, prominent vastgelegde beleid voor cultureel erfgoed: “We vinden het belangrijk dat cultureel erfgoed behouden blijft voor toekomstige generaties”?

Antwoord:

Vanaf maart 2020 start een project om samen met onder andere historische verenigingen en de monumentencommissie te komen tot een erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma en nieuwe erfgoedverordening. We gaan dan bouwen aan een nieuw erfgoedbeleid voor Zuidplas. Door deze visie concreet handen en voeten te geven moeten dossiers, zoals nu de Geertruidahoeve, tot het verleden gaan behoren. De gemeenteraad wordt binnenkort nog betrokken in dit proces.

Met vriendelijke groet,

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

Hoofd van de afdeling Ruimte

U20.000453

verzendsdatum	ons kenmerk U20.000453	afdeling Ruimte
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen 'vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve'	uw kenmerk bijlage	behandeld door [REDACTED] telefoon 0180-330300

Geachte 

Op 31 januari 2020 stelde u ons college schriftelijke vragen over ' het vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve, Eerste tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

Inleidend stelt u:

Uit berichten in o.m. de Nieuwsbrief van de Bond Heemschut d.d. 18 december 2019 en het Hart van Holland d.d. 8 januari 2020 blijkt dat de projectontwikkelaar Hermon Erfgoed zich heeft teruggetrokken uit de planvorming voor herontwikkeling van de locatie en restauratie van het monument. Het college heeft de raad over de voornemens en het besluit daaraan mee te werken geïnformeerd met Informatienota B 907 d.d. 20 december 2018. De fractie van D66 Zuidplas maakt zich intussen ernstige zorgen over het voortgaande verval en de verwaarlozing van de Geertruidahoeve, zeker nu er geen perspectief meer is op spoedige herbestemming en restauratie. Er zit geen glas meer in het pand, ramen en deuren zijn dichtgetimmerd, karakteristieke luiken verdwenen en onder de dekzeilen over het dak staat het gebouw door het hoge vochtgehalte steeds verder te verrotten. Aan deze verwaarlozing moet nu na 10 jaar leegstand een eind komen. De ontwikkeling geeft onze fractie aanleiding tot de volgende vragen.

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording.

Vraag 1:

Is het juist dat de onderhandelingen tussen de eigenaar en de projectontwikkelaar ondanks de toegezegde medewerking van de gemeente zijn afgebroken? Zo ja, door welke partij en om welke redenen?

Antwoord:



Ja, dat is juist. De ontwikkelaar heeft ons in een gesprek laten weten niet verder te gaan met het project. Reden hiervoor is dat de afnemer voor de te realiseren woon-zorgwoningen is afgehaakt en tevens door de hoge kosten voor het restaureren van het Rijksmonument.

Vraag 2:

Wat heeft het college sinds het begin van de planvorming medio 2018 tot heden ondernomen om partijen nader tot elkaar te brengen? Welke contacten zijn er in deze periode door het college met partijen onderhouden en hoe vaak? Wat is de rol van het college daarbij geweest? Kunt u uw antwoorden toelichten?

Antwoord:

Na het principebesluit is verder gewerkt aan de planvorming. Dit zou enkele maanden in beslag nemen wat vrij gebruikelijk is. Gezien de huidige marktomstandigheden en hoeveelheid aan projecten was er vertraging ontstaan bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar gaf voor de zomer van 2019 aan druk doende te zijn met het project en ons na de zomer in september 2019 weer verder op de hoogte te stellen. Gesprekken liepen toen met de provincie en beleggers om het plan te realiseren. Pas begin oktober 2019 bleek dat er problemen waren om tot realisatie te gaan komen. De gemeente heeft vanaf dat moment tot de afspraak op 4 december 2019 in meerdere gesprekken verwoede pogingen gedaan om te kijken of toch tot een haalbaar plan kan worden gekomen met de eigenaar en ontwikkelaar. Door het afhaken van de afnemer en de hoge restauratiekosten is dit uiteindelijk niet gelukt. Op de 4e december 2019 is in een gesprek door de ontwikkelaar ons als gemeente definitief gemeld dat het project niet door ging. Wethouder [REDACTED] regelmatig op de hoogte gesteld van de voortgang en er vond afstemming plaats over de aanpak. De uitvoering was zoals te doen gebruikelijk ambtelijk belegd.

Vraag 3:

Heeft het college bij het overleg tussen partijen ook de Aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie Zuid-Holland ingeschakeld die is aangesteld om bij herbestemming van Rijksmonumenten ontwikkelingen te faciliteren, marktpartijen bij elkaar te brengen, kansen voor herbestemming te verzilveren en te zorgen voor beweging bij gevallen die vastgelopen zijn? Zo nee, waarom niet? Indien dit niet is gebeurd, wilt u deze functionaris alsnog inschakelen en indien u hier geen heil in ziet, waarom niet? En als betrokkene wel al is ingeschakeld, wat zijn de bevindingen die door hem/haar aan u zijn gerapporteerd?

Antwoord:

Deze functionaris is tot nog toe niet betrokken bij dit project. Er was immers concreet zicht op een herontwikkeling. Inmiddels staat op korte termijn een eerste gesprek met de aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie gepland. Wanneer meer bekend is over een nieuwe oplossing voor de Geertruidahoeve zal de gemeenteraad hier over worden geïnformeerd door het college. Ook zal hierin dan aandacht zijn op welke manier de aanjager agrarisch erfgoed betrokken is.

Vraag 4:

Is het college van mening dat de huidige genomen noodmaatregelen voldoende zijn om het Rijksmonument in stand te houden en voor verder verval te behoeden? Zijn er recente bouwkundige inspecties beschikbaar om op grond daarvan hierover conclusies te trekken zijn? Zo nee, kunt u daarin voorzien?

Antwoord:

Op basis van inspecties is ingezet op het dichthouden van het dak met zeilen voor het behoud van het rijksmonument, dit op basis van uitgevoerde inspecties van toezichthouders van de ODMH. Hier is frequent op toegezien. Wanneer er toch weer een zeil los zat, is door de gemeente gelijk gebeld en heeft de eigenaar het dak zo snel als mogelijk dichtgezet.

Er zijn geen recentelijke bouwkundige rapporten beschikbaar. Wel is in gesprek op de 4e december 2019 over zo'n rapport gesproken met de eigenaar. In dit gesprek is afgesproken dat een rapport over de bouwkundige staat wordt opgesteld door een deskundig bureau en dit mede als verder uitgangspunt te betrekken bij het zoeken naar nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden.



Vraag 5:

Met referte aan recente vergelijkbare casussen in andere gemeenten van ernstige verwaarlozing van Rijksmonumenten waarbij met succes handhavingstrajecten zijn ingezet – wij denken o.m. aan Sluis, De Ronde Venen, Leiden en Wassenaar (Villa Ivecké)– is onze vraag aan het college wanneer u voornemens bent uw wettelijke handhavingsbevoegdheid in casu te gaan gebruiken? Zowel de Woningwet, de Wabo als de Erfgoedwet bieden daarvoor immers diverse mogelijkheden. Indien u dat nu niet voornemens bent, dan vernemen wij graag waarom niet en onder welke omstandigheden u dit dan wel gaat doen.

Antwoord:

er was sinds eind 2018 zicht op een concrete ontwikkeling. Dit is bereikt door in te zetten op een goede verstandhouding met de eigenaar. Er is toen er zicht was op een concrete ontwikkeling afgezien van handhaving omdat dit de samenwerking om tot een oplossing te komen zou bemoeilijken. Inmiddels wordt doorgewerkt aan plannen voor een nieuwe herontwikkeling. Daarbij wordt opnieuw bezien of de handhavingprocedure moet worden opgepakt.

Vraag 6:

Hoe gaat u in het geval van de Geertruidahoeve uitvoering geven aan het recent in de Cultuurvisie 2019 – 2022, pag 16, prominent vastgelegde beleid voor cultureel erfgoed: "We vinden het belangrijk dat cultureel erfgoed behouden blijft voor toekomstige generaties"?

Antwoord:

Vanaf maart 2020 start een project om samen met onder andere historische verenigingen en de monumentencommissie te komen tot een erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma en nieuwe erfgoedverordening. We gaan dan bouwen aan een nieuw erfgoedbeleid voor Zuidplas. Door deze visie concreet handen en voeten te geven moeten dossiers, zoals nu de Geertruidahoeve, tot het verleden gaan behoren. De gemeenteraad wordt binnenkort nog betrokken in dit proces.

Met vriendelijke groet,

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



Hoofd van de afdeling Ruimte



U22.003151

verzendsdatum
8 november 2022

ons kenmerk
U22.003151

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp
Ontvangstbevestiging verzoek op WOO
[redacted]

uw kenmerk
Ontvangstbevestiging WOO GTH vd
[redacted]

behandeld door
[redacted]

bijlage

telefoon
0180-330300

Geachte [redacted]

Bij e-mailbericht van 28 oktober 2022 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) gevraagd om openbaarmaking van stukken die zien op de informatiewisseling rond de Geertruidahoeve

Wij hebben uw verzoek op 31 oktober 2022 in goede orde ontvangen. Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bestuursorgaan dat bevoegd is om te beslissen op uw Woo-verzoek, aan belanghebbenden waarop het verzoek betrekking heeft een zienswijze te vragen.

Belanghebbenden hebben daarom bij brief 8 november 2022 de mogelijkheid gekregen om binnen twee weken na verzendsdatum van die brief schriftelijk een zienswijze naar voren te brengen.

Artikel 4.4 lid 1 van de Woo bepaalt dat in principe binnen vier weken een besluit genomen dient te worden op een Woo-verzoek. Deze termijn wordt opgeschort indien er een zienswijze gevraagd wordt aan een belanghebbende. De termijn wordt daarom in dit geval opgeschort tot het moment dat de zienswijze is binnengekomen of de twee weken ongebruikt verstreken zijn op grond van artikel 4.4, derde lid, van de Woo.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en houden u van het verdere verloop van de procedure schriftelijk op de hoogte.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas
Namens deze,

[redacted]

Projectleider cluster Gebiedsontwikkeling en planeconomie


Natuurtoets

Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel



Maart 2022

Colofon

Titel: Natuurtoets
Subtitel: Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel
Auteur: 
Datum: 11 maart 2022
Versie: 1.0

Opdrachtnemer: Tiko Seip Ecologisch Advies
Delflandstraat 60
2631 HE Nootdorp

Opdrachtgever: Plegt-Vos
Winthontlaan 6-E
3526 KV Utrecht



Tiko Seip
Delflandstraat 60
2631 HE Nootdorp

Tel: 0031-641209564
E-mail: tikoseip@gmail.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wettelijk kader	5
1.3 Doelstelling	5
2. Werkwijze	6
2.1 Beschermde gebieden	6
2.2 Beschermde soorten	6
3. Locatie en activiteiten	7
3.1 Locatie	7
3.2 Activiteiten	9
4. Beschermde gebieden	10
4.1 Natura 2000	10
4.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	11
5. Beschermde soorten	12
5.1 Planten	12
5.2 Vogels	12
5.2.1 Vogels_biotoopbeoordeling	12
5.2.2 Vogels_soortgericht onderzoek_methode	14
5.2.3 Vogels_Soortgericht onderzoek_bevindingen	14
5.3 Grondgebonden zoogdieren	15
5.3.1 Grondgebonden zoogdieren_biotoopbeoordeling	15
5.3.2 Grondgebonden zoogdieren_soortgericht onderzoek_methode	15
5.4 Vleermuizen	16
5.4.1 Vleermuizen_biotoopbeoordeling	16
5.4.2 Vleermuizen_soortgericht onderzoek_methode	17
5.4.3 Vleermuizen_soortgericht onderzoek_bevindingen	18
5.5 Reptielen	19
5.6 Amfibieën	19
5.7 Vissen	19
5.8 Ongewervelden	19
6. Conclusie	20
6.1 Effecten op beschermde natuurwaarden	20
6.1.1 Beschermde gebieden	20
6.1.2 Beschermde soorten	20
6.2 Vervolgstappen	20
6.2.1 Vervolgonderzoek	20
6.2.2 Aanvraag ontheffing of vergunning	21
6.2.3 Maatregelen	21
7. Bronnen	23

Bijlage 1: Wetgeving en beleid

24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Zuidplas is van plan om renovatie en herontwikkeling uit te laten voeren aan de 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het voornemen is om de monumentale boerderij, de hooischuur en een oude schuur te renoveren, en om de overige opstallen op het perceel te slopen. De boerderij zal weer bewoonbaar worden gemaakt.

1.2 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkeling is het vanuit natuurwetgeving van belang om na te gaan of er door de werkzaamheden significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden optreden. Dit betreft beschermde soorten en beschermde gebieden. De bescherming van soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt ook voor de bescherming van Natura 2000-gebieden. In aanvulling op de Natura 2000-gebieden zijn er in iedere provincie ook gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De aanwijzing en bescherming van deze gebieden (voor zover dit geen Natura 2000-gebieden betreft) maken deel uit van provinciaal beleid. Voor verdere uitleg over het wettelijke kader wordt verwezen naar bijlage 1. Hierin worden ook de soorten genoemd waar de wetgeving betrekking op heeft. Kortgezegd gaat het om planten, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden.

1.3 Doelstelling

In de voorliggende natuurtoets wordt getoetst of de activiteit leidt tot negatieve effecten op natuurwaarden. Indien nodig wordt aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen of te verzachten (mitigerende maatregelen).

In de natuurtoets worden de volgende vragen beantwoord:

- Komen ter plaatse en in de omgeving van de geplande werkzaamheden beschermde soorten voor?
- Wat is het effect van het project op de beschermde soorten?
- Bevinden zich in de omgeving van de geplande werkzaamheden beschermde gebieden?
- Wat is het effect van het project op de beschermde gebieden?
- Zijn er vervolgstappen, zoals de aanvraag van een vergunning of ontheffing?
- Welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten op natuurwaarden te voorkomen of te beperken?

2. Werkwijze

Voor de natuurtoets zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Beschrijving locatie en voorgenomen activiteiten (hoofdstuk 3);
- Beschrijving nabijgelegen beschermde gebieden en effectbepaling van de voorgenomen ingreep op deze gebieden (hoofdstuk 4);
- Bureaustudie, oriënterend veldbezoek, indien nodig aanvullend onderzoek, effectbepaling en vaststellen vervolgstappen ten aanzien van beschermde soorten. Deze stappen zijn per soortgroep doorlopen (hoofdstuk 5);
- Opstellen conclusies met betrekking tot benodigde vervolgstappen, zoals de aanvraag van een ontheffing, en/of uitvoeren maatregelen (hoofdstuk 6).

2.1 Beschermde gebieden

Om de begrenzing van de beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied te achterhalen zijn de websites van Bij12 en van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd (met focus op Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). Voor de effectbepaling is naast ruimtebeslag op beschermd gebied, ook gekeken naar mogelijke indirecte effecten. Dit betreft de 'externe werking' van het project op beschermde gebieden in de omgeving. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar een eventuele (tijdelijke) toename van geluid waardoor effecten op naastgelegen beschermde gebieden optreden. Op basis van de effectbepaling is aangegeven of en eventueel welke vervolgstappen nodig zijn. Hierbij valt te denken aan mitigerende maatregelen, nader onderzoek of het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

2.2 Beschermde soorten

Op 24 maart 2021 is in het kader van de quickscan door een ervaren ecooloog een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek is gericht gekeken naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten en heeft tevens een biotoopbeoordeling plaatsgevonden. Aan de hand van deze biotoopbeoordeling wordt per soortgroep aangegeven of er beschermde soorten in het gebied kunnen worden verwacht. Indien relevant, wordt van beschermde soorten die op basis van de biotoopbeoordeling binnen het plangebied kunnen worden verwacht, door middel van een bureauonderzoek verder nagegaan of deze soorten in de omgeving voorkomen.

Indien nodig en mogelijk is nader soortgericht veldonderzoek uitgevoerd. De gehanteerde onderzoeksmethode voor de uitgevoerde soortgerichte onderzoeken wordt in hoofdstuk 5 per soortgroep besproken.

Aan de hand van het veldonderzoek en de bureaustudie wordt in hoofdstuk 5 per soortgroep besproken met welke soorten binnen het plangebied rekening moet worden gehouden.

3. Locatie en activiteiten

3.1 Locatie

Het plangebied betreft het perceel aan de 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het betreft kadastraal perceel nr. 2426.

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1. In foto's 1 tot en met 3 wordt een impressie gegeven van de aard van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied (rood omlijnd). De oranje gemarkeerde gebouwen worden gerenoveerd, de rest van de bebouwing wordt gesloopt.



Foto 1: Overzicht perceel vanaf de oprit aan de zuidwestzijde. Zicht in noordoostelijke richting.



Foto 2: Noordoostelijke en zuidoostelijke gevels van het hoofdbouw. Zicht in zuidwestelijke richting.



Foto 3: Zicht op de zuidwestelijke en de zuidoostelijke zijden van de te behouden schuur (links), de zuidwestgevel van de hoischuur (midden) en de noordelijke hoek van de boerderij (rechts). Zicht in noordoostelijke richting.

3.2 Activiteiten

De voorgenomen activiteiten betreffen:

- Het renoveren van de boerderij, de hooisluur en de oude schuur langs de noordwestzijde van het perceel (allen oranje gearceerd in figuur 1).
- Het slopen van de overige bebouwing binnen het plangebied.
- Het egaliseren van delen van het perceel.

Ten behoeve van de werkzaamheden zullen mogelijk enkele bomen en struiken moeten worden verwijderd. De rand met bomen rond het perceel (groen gemarkeerd in figuur 1) zal echter worden gehandhaafd. Ook de sloten rond het perceel worden gehandhaafd.

De doorlooptijd en de planning van de werkzaamheden zijn nog niet bekend.

4. Beschermde gebieden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden rond het plangebied en de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep op deze gebieden. In figuur 2 is de ligging van de beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.

4.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op ruime afstand tot natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 10 kilometer afstand van het plangebied en wordt van het plangebied gescheiden door diverse wegen en de bebouwde kom van Gouda. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) is dermate groot (ruim 10 kilometer) dat een negatief effect op dit beschermde natuurgebied redelijkerwijs kan worden uitgesloten (zie figuur 2).

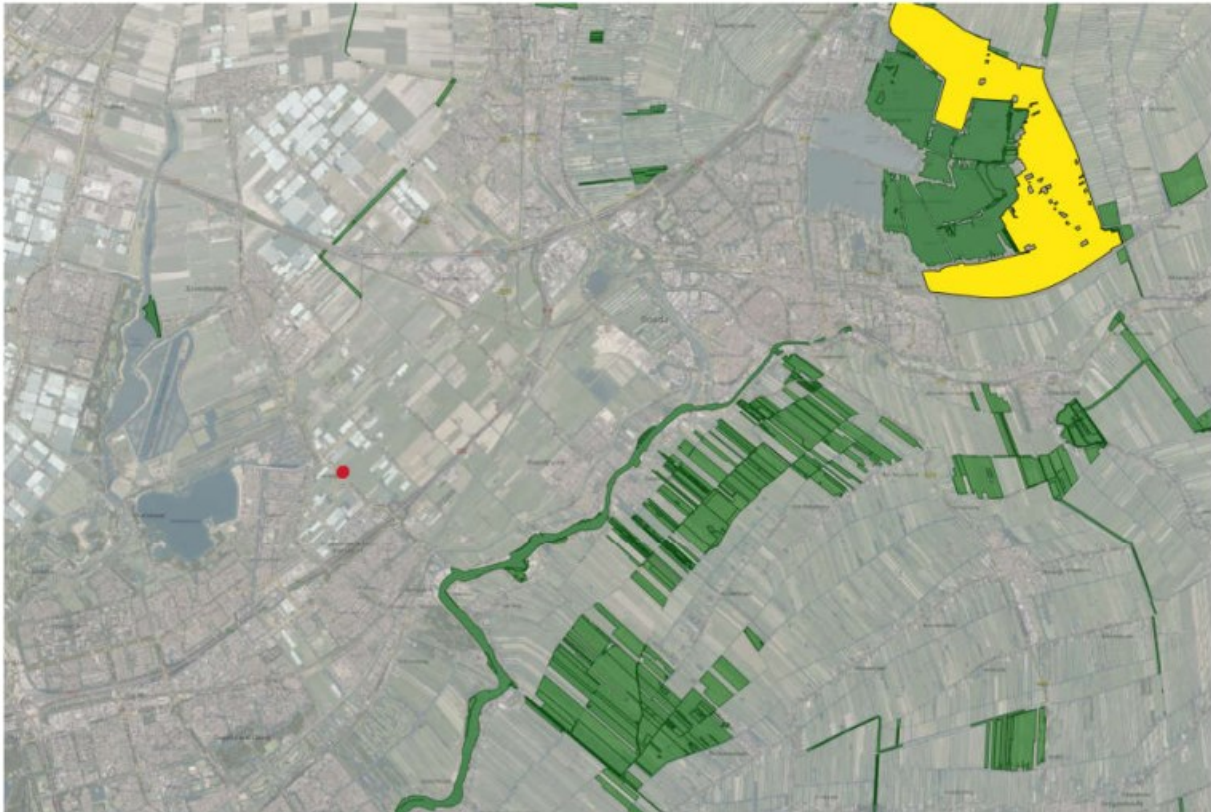
De uitvoer van de werkzaamheden kan echter wel tijdelijk leiden tot een licht verhoogde uitstoot van stikstofoxiden (NO_x).

Op 1 juli 2021 is de wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) echter in werking getreden. Met deze wet worden, conform het nieuwe artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming (Wnb), de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden van bepaalde activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor de Wnb-vergunningplicht. Specifiek worden, conform artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming, de volgende activiteiten vrijgesteld van een vergunningplicht:

- het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;
- het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

Hiermee hoeft de realisatiefase van projecten niet meer beschouwd te worden in het stikstofdepositieonderzoek. Voor bouwactiviteiten is geen AERIUS-berekening meer nodig en is een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming niet aan de orde (Omgevingsdienst Haaglanden, 2021).

Conform de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid, 2020) leidt de nieuwbouw van 50 woningen op een afstand van 10 kilometer van een Natura 2000-gebied zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase tot een depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Gezien de aard en de zeer beperkte schaal van de voorgenomen werkzaamheden in verhouding tot de nieuwbouw van 50 woningen kan worden uitgesloten dat de uitstoot ten gevolge van de werkzaamheden leidt tot depositiewaarden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee zijn derhalve ook eventuele effecten door stikstofdepositie in de gebruiksfase uitgesloten.



Figuur 2: De ligging van Natura 2000 (geel) een Natuurnetwerk Nederland (groen) ten opzichte van het plangebied (rood gemarkeerd): De afstand tot Natura 2000-gebied bedraagt ruim 10 kilometer, de afstand tot NNN bedraagt ruim 2 kilometer (bron ligging Natura 2000-gebied en NNN: nationaal georegister).

4.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN en de afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied is ruim 2 kilometer (figuur 2). Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en het NNN, samen met de tussenliggende bebouwing en wegen worden indirecte negatieve effecten (zoals licht, geluid, trillingen) op het NNN-gebied eveneens uitgesloten. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

5. Beschermde soorten

In dit hoofdstuk wordt per soortgroep aangegeven welke beschermde soorten er op basis van het veldbezoek en de bureaustudie in en nabij het plangebied worden verwacht. Per soortgroep wordt tevens besproken welke effecten het project kan hebben en of vervolgstappen nodig zijn (zoals maatregelen, nader onderzoek of aanvraag ontheffing).

5.1 Planten

Het grootste deel van het plangebied betreft een verruigde grasvegetatie. Plaatselijk zijn straatverharding en enkele bomen en struiken aanwezig. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en zijn hier gezien de aanwezige biotopen ook niet te verwachten.

De voorgenomen werkzaamheden hebben daarmee geen effect op beschermde planten.

Er zijn voor planten geen vervolgstappen nodig.

5.2 Vogels

5.2.1 Vogels_biotoopbeoordeling

Vogels algemeen

De bomen en struiken rond het gebouw vormen geschikt broedbiotoop voor diverse algemene broedvogels. Ook de bebouwing kan als broedplaats worden gebruikt. Voor de meeste vogelsoorten geldt dat voor het verwijderen van nesten geen ontheffing nodig is. Wel dient bij de werkzaamheden rond geschikte nestplaatsen rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels ¹. In principe dienen werkzaamheden rond potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaande aan de werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels te worden gecontroleerd of binnen het plangebied en in de directe omgeving broedende vogels aanwezig zijn. Indien vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten niet kan worden uitgesloten dienen de werkzaamheden te worden opgeschort tot de betreffende nesten zijn verlaten.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Tijdens het eerste veldbezoek is een kerkuil vastgesteld in de nok van de hooisluur. In de schuur hangt een kerkuilenkast welke op basis van de aanwezige poepsporen en braakballen, duidelijk in gebruik is (zie figuur 2).

Naast kerkuil is binnen de bebouwing op het perceel ook verblijfgelegenheid aanwezig voor de volgende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten:

- huismus,
- gierzwaluw,
- steenuil

Ook is in de te behouden bomenrand rond het perceel een groot nest aanwezig dat mogelijk door boom bewonende vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals buizerd, sperwer of boomvalk, wordt gebruikt (zie figuur 2).

Binnen het plangebied zijn geen bomen met holten aanwezig die verblijfgelegenheid bieden voor andere vogels met jaarrond beschermde nesten.

¹ Globaal loopt het broedseizoen van 15 maart tot 15 augustus. Het gaat echter om in gebruik zijnde nesten, ongeacht de datum.



Figuur 2: Ligging plangebied (rood omlijnd). De oranje markeerde gebouwen worden gerenoveerd, de rest van de bebouwing wordt gesloopt. De te behouden groenstrook rond het perceel is met groen gemarkeerd. De locaties van het grote vogelnest (horst) en van de kerkuilenkast zijn aangegeven met groene stippen.



Foto 4: Kerkuilenkast in te renoveren hoischuur.

De voorgenomen werkzaamheden aan de gebouwen kan leiden tot verstoring of verlies van eventueel aanwezige jaarrond beschermde nestplaatsen. Voor het nest in de te behouden boomstrook geldt dat deze met de juiste maatregelen goed behouden kan blijven. Indien bij de uitvoer van de werkzaamheden voldoende maatregelen worden getroffen om verstoring van broedende vogels te voorkomen dan vormt de voorgenomen activiteit geen bedreiging voor dit potentiële roofvogelnest.

Naar aanleiding van bovengenoemde bevindingen is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid huismus, gierzwaluw en steenuil in de bebouwing.

5.2.2 Vogels_soortgericht onderzoek_methode

Naar aanleiding van de bevindingen uit de biotoopbeoordeling is in 2021 soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van de volgende soorten.

- huismus,
- gierzwaluw,
- steenuil

In tabel 1 zijn de data, onderzochte typen verblijfplaatsen en de weersomstandigheden bij de uitgevoerde onderzoeksronden aangegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd volgende de soorteninventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2017).

Tabel 1: Overzichtstabel met de datum, tijd, onderzochte typen verblijfplaatsen en weersomstandigheden voor de uitgevoerde onderzoeksronden.

Datum	Tijd	Onderzoek naar	Weer	Zon op/onder
24-03-2021	1700u-1900u	huismus (+ buizerd)	10°C, 2 Bft, bewolking 3/8, droog	1901u
24-03-2021	1901u-2101u	steenuil	10°C, 2 Bft, bewolking 3/8, droog	1901u
08-04-2021	2026u-2226u	steenuil	7°C, 2 Bft, bewolking 1/8, droog	2026u
22-04-2021	2050u-2250u	steenuil	8°C, 2 Bft, bewolking 1/8, droog	2050u
10-06-2021	1955u-2230u	huismus + gierzwaluw (+buizerd)	20°C, 2 Bft, bewolking 1/8, droog	2159u
20-06-2021	2000u-2230u	huismus + gierzwaluw (+buizerd)	19°C, 2 Bft, bewolking 7/8, droog	2204u
02-07-2021	2030u-2230u	gierzwaluw (+buizerd)	19°C, 1 Bft, bewolking 1/8, droog	2204u
12-07-2021	2030u-2230u	gierzwaluw (+buizerd)	19°C, 2 Bft, bewolking 7/8, droog	2158u

De onderzoeken zijn uitgevoerd door [REDACTED] heeft meer dan 10 jaar ervaring met onderzoek naar vogels met jaarrond beschermde nesten.

5.2.3 Vogels_Soortgericht onderzoek_bevindingen

Er zijn tijdens het onderzoek, naast de nestplaats van de kerkuil, geen jaarrond beschermde vogelnesten vastgesteld.

De gierzwaluw is alleen 2 keer kort hoog overvliegend waargenomen. Deze heeft duidelijk geen binding met het gebied.

Op het perceel zijn geen huismussen waargenomen. In de woonhuizen aan de overzijde van de weg zijn wel enkele roepende huismussen vastgesteld. Er zijn geen waarnemingen gedaan van steenuil. Tijdens bijna alle nachtelijke bezoeken (inclusief de rondes die zijn uitgevoerd in het kader van het vleermuisonderzoek) zijn 1 tot 2 kerkuilen waargenomen. Ook zijn later in het seizoen roepende jongen gehoord bij de nestkast.

5.3 Grondgebonden zoogdieren

5.3.1 Grondgebonden zoogdieren_biotoopbeoordeling

Binnen het plangebied is geschikt leefgebied aanwezig voor diverse soorten grondgebonden zoogdieren.

Op basis van biotoop en verspreiding gaat het om de soorten:

- boommarter
- steenmarter

Andere soorten beschermde en niet vrijgestelde soorten, waaronder de das, de waterspitsmuis en de eekhoorn, komen in de omgeving ook voor (verspreidingsatlas.nl) maar hiervoor is binnen het plangebied geen geschikt habitat aanwezig.

Binnen het plangebied is wel geschikt leefgebied aanwezig voor diverse algemenere soorten grondgebonden zoogdieren. Dit betreft diverse soorten welke niet zijn beschermd (zoals mol, huismuis en bruine rat) en soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling (waaronder haas, egel, wezel, hermelijn, bunzing en huisspitsmuis).

5.3.2 Grondgebonden zoogdieren_soortgericht onderzoek_methode

De het perceel en de binnenkant van de gebouwen zijn op 25 maart 2021 grondig nagelopen op de aanwezigheid van (sporen van) grondgebonden zoogdieren.

Ook tijdens de onderzoeken die ten behoeve van het soortgericht onderzoek naar vogels (zie 5.2.2) en naar vleermuizen (zie 5.4.2) zijn uitgevoerd is zowel binnen als buiten de bebouwing gericht gekeken naar de aanwezigheid van (sporen van) grondgebonden zoogdieren. Bij de nachtelijke onderzoeken is hierbij tevens gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera (FLIR SCION OTM266).

5.3.3 Grondgebonden zoogdieren_soortgericht onderzoek_bevindingen

Bij de inspectie van de gebouwen zijn veel uitwerpselen van ratten aangetroffen. Verder is een los, groter uitwerpsel aangetroffen welke vermoedelijk afkomstig is van een huiskat. Er zijn geen uitwerpselen aangetroffen van marterachtigen.

Tijdens diverse bezoeken zijn hazen en konijnen waargenomen op het terrein. Verder is enkele malen een huiskat op het perceel waargenomen. Er zijn tijdens het onderzoek geen marterachtigen waargenomen.

Op basis van het uitblijven van waarnemingen van (sporen van) marterachtigen wordt het zeer onwaarschijnlijk geacht dat op het terrein verblijfplaatsen aanwezig zijn van boom- of steenmarter.

Om meer zekerheid te krijgen over het voorkomen van boom- of steenmarter op het perceel wordt aanbevolen om onderzoek te doen met cameravallen. Tijdens de onderzoeken in 2021 was het plaatsen van cameravallen niet goed werkbaar vanwege de regelmatige aanwezigheid van inbrekers op het terrein.

5.4 Vleermuizen

5.4.1 Vleermuizen_biotoopbeoordeling

Verblijfplaatsen

Binnen de bebouwing zijn diverse geschikte verblijfsgelegenheden voor vleermuizen aanwezig. Het betreft hoofdzakelijk ruimten onder losse dakpannen op de boerderij en op de te renoveren schuur langs de noordwestzijde van het perceel. Grote delen van de daken en gevels zijn echter niet geschikt of toegankelijk voor vleermuizen door de aanwezigheid van bomen die met de kronen tegen het dak van de schuur staan en door de aanwezigheid van rieten dakbedekking en de aanwezigheid van bouwzeil dat over een deel van het dak van de boerderij is gespannen om het verval van het pand tegen te gaan.

De overige opstallen zijn door het gebruik van golfplaten daken en dichte muren niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De geschikte dak- en geveldelen zijn in figuur 4 met donkerblauwe lijnen gemarkeerd.

Het gaat hoofdzakelijk om potentiële zomer- en paarverblijven van solitaire dieren of enkele kleine groepjes dwergvleermuizen. Kraamverblijven van gewone dwergvleermuizen zijn niet geheel uitgesloten, maar worden gezien de beperkte thermische bufferwaarde van de beschikbare verblijfgelegenheden niet verwacht. Door de beperkte hoogte en warmtebuffering van de beschikbare verblijfsruimten is de aanwezigheid van massawinterverblijven uitgesloten.

In de bomen binnen het plangebied zijn geen holten aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Op basis van ligging in stedelijk gebied, met weinig groen direct rond het plangebied, maar met goede aansluiting op het water valt qua soorten vooral te denken aan: gewone,- ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis. Andere vleermuissoorten worden op basis van biotoop en/of verspreiding niet verwacht.

Vliegroutes of foerageergebieden

De bomen en struiken op het perceel maken geen deel uit van een doorlopende structuur. Gezien de ruime aanwezigheid van bomen in de verdere omgeving en vanwege het voorgenomen behoud van de rand van bomen rond het perceel (groen gemarkeerd in figuur 3) kan tevens worden uitgesloten dat de bomen en struiken die mogelijk ten behoeve van de werkzaamheden worden verwijderd van wezenlijk belang zijn als vliegroute of als foerageergebied. Wel is het mogelijk dat bij gebruik van kunstlicht tijdelijke verstoring optreedt van foeragerende of passerende vleermuizen in de omgeving.

Om dit te voorkomen dient eventuele werkverlichting zodanig te worden gericht dat verhoogde lichtval op boomkronen, watergangen en gebouwen in de omgeving wordt voorkomen.



Figuur 3: Ligging plangebied (rood omlijnd). De oranje markeerde gebouwen worden gerenoveerd, de rest van de bebouwing wordt gesloopt. De te behouden groenstrook rond het perceel is met groen gemarkeerd. De gevel- en dakhellingen met potentiële vleermuisverblijven zijn met donkerblauwe lijn aangegeven. De tijdens het onderzoek gehanteerde postlocaties/posities zijn met zwarte stippen weergegeven.

5.4.2 Vleermuizen_soortgericht onderzoek_methode

Naar aanleiding van de bevindingen uit de biotoopbeoordeling is in 2021 soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuisverblijven binnen het plangebied.

Het onderzoek is hoofdzakelijk gericht op de aanwezigheid van zomer- kraam- en/of paarverblijven van de volgende soorten: Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis.

In tabel 2 zijn de data, onderzochte typen verblijfplaatsen en de weersomstandigheden bij de uitgevoerde onderzoeksronden aangegeven.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector met time-expansion (Petterson D240x en een Batlogger M van Elekon) en een warmtebeeldcamera (FLIR SCION OTM260). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur).

Bij de bezoeken in de kraamperiode zijn twee postposities gehanteerd (De gehanteerde postposities zijn met genummerde zwarte stippen weergegeven in figuur 3). Voor het controleren op in- en uitvliegers bij de 2^e postpositie is gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera gecombineerd met een batlogger M.

In de paarperiode is de baltsactiviteit vaak verspreid over de hele nacht waar te nemen hiervoor kon ook in de paarperiode voldoende dekking worden behaald met de inzet van 1 persoon.

Tabel 2: Overzichtstabel met de datum, tijd, onderzochte typen verblijfplaatsen en weersomstandigheden voor de uitgevoerde onderzoeksronden.

Datum	Tijd	Onderzoek naar	Weer	Zon op/onder
24-03-2021	1901u-2101u	vleermuizen, zomerverblijven (bonus ronde, in combinatie met onderzoek naar uilen)	10°C, 2 Bft, bewolking 3/8, droog	1901u
08-04-2021	2026u-2226u	vleermuizen, zomerverblijven (bonus ronde, in combinatie met onderzoek naar uilen)	7°C, 2 Bft, bewolking 1/8, droog	2026u
22-04-2021	2050u-2250u	vleermuizen, zomerverblijven (bonus ronde, in combinatie met onderzoek naar uilen)	8°C, 2 Bft, bewolking 1/8, droog	2050u
20-06-2021	2204u-0034u	vleermuizen (zomer-/kraamverblijven)	19°C, 2 Bft, bewolking 7/8, droog	2204u
02-07-2021	2204u-0034u	vleermuizen (zomer-/kraamverblijven)	19°C, 1 Bft, bewolking 1/8, droog	2204u
12-07-2021	2158u-0028u	vleermuizen (zomer-/kraamverblijven)	19°C, 2 Bft, bewolking 7/8, droog	2158u
13-07-2021	0236u-0536u	vleermuizen (zomer-/kraamverblijven)	16°C, 0 Bft, bewolking 1/8, droog	0536u
25-08-2021	2225u-0125u	vleermuizen (paarverblijven)	19°C, 2 Bft, bewolking 7/8, overwegend droog met af en toe lichte motregen en van 0018u tot 0022u een korte bui.	2043u
15-09-2021	1957u-2257u	vleermuizen (paarverblijven)	14°C, 2 Bft, bewolking 3/8, droog	1957u

De onderzoeken zijn uitgevoerd door [REDACTED] [REDACTED] heeft meer dan 10 jaar ervaring met onderzoek naar vleermuizen.

5.4.3 Vleermuizen_soortgericht onderzoek_bevindingen

Er zijn tijdens het onderzoek vier vleermuissoorten waargenomen. Het betreft: Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*).

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld.

De groenstrook rond het plangebied wordt regelmatig door enkele gewone dwergvleermuizen (6-10) en ruige dwergvleermuizen (2-4) en laatvliegers gebruikt als foerageergebied. Verder zijn enkele malen overvliegende of kort foeragerende rosse vleermuizen (1-2) waargenomen.

Er zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen vastgesteld. Tijdens de avondbezoeken was het duidelijk dat de (meeste) gewone dwergvleermuizen vanuit het zuidwesten van het plangebied aan

kwamen vliegen. Tijdens het ochtendbezoek vlogen ze ca 20 minuten voor zonsopkomst richting het zuidwesten van het perceel af. De waargenomen laatvliegers kwamen steeds vanuit het noordoosten van het perceel aangevlogen.

5.5 Reptielen

Binnen het plangebied is geen biotoop aanwezig dat van belang kan zijn voor reptielen.

De sloot rond het perceel en de bijbehorende oever kunnen dienst doen als foerageergebied voor de ringslang. Deze komt voor in de omgeving (verspreidingsatlas.nl).

De sloot en de bijbehorende oever blijven echter behouden.

De werkzaamheden leiden dan ook niet tot negatieve effecten op reptielen.

Er zijn voor deze soortgroep geen maatregelen of andere vervolgstappen benodigd.

5.6 Amfibieën

Op het perceel zijn diverse bomen, struiken en ruigtevegetaties aanwezig die geschikt foerageergebied vormen voor algemene amfibieënsoorten als gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker. Voor deze soorten geldt in Zuid-Holland een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling (www.zuid-holland.nl).

Strenger beschermde soorten amfibieën zijn op basis van biotoop en verspreiding niet verwacht.

Er is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. De sloot rond het perceel wordt gehandhaafd en de slootkanten zijn door de aanwezigheid van de te behouden bomenrij rond het perceel beschermd tegen de invloeden van de werkzaamheden.

De werkzaamheden leiden dan ook niet tot negatieve effecten op reptielen.

Er zijn voor deze soortgroep geen maatregelen of andere vervolgstappen benodigd.

Negatieve effecten op niet vrijgestelde amfibieën zijn niet te verwachten. Anders dan de algemene maatregelen die vanuit de zorgplicht in acht dienen te worden genomen (zie 6.2.3) zijn voor deze soortgroep geen maatregelen of andere vervolgstappen benodigd.

5.7 Vissen

Er is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. De sloot rond het perceel wordt bij de werkzaamheden niet aangetast.

Er zijn voor deze soortgroep geen maatregelen of andere vervolgstappen nodig.

5.8 Ongewervelden

Binnen het plangebied zijn geen biotopen aanwezig die van belang kunnen zijn voor beschermde ongewervelden (zoals b.v. diverse soorten libellen, vlinders en slakken).

Effecten op beschermde ongewervelden zijn dan ook niet te verwachten.

Er zijn voor deze soortgroep geen maatregelen of andere vervolgstappen benodigd.

6. Conclusie

6.1 Effecten op beschermde natuurwaarden

6.1.1 Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en/of Natuurnetwerk Nederland). Ook zijn er gezien de afstand tot de beschermde gebieden in de omgeving geen negatieve effecten door externe werking te verwachten. De uitvoer van de werkzaamheden kan tijdelijk leiden tot een licht verhoogde uitstoot van stikstofoxiden (NO_x). Op basis van artikel 2.9a van de Wnb hoeft de realisatiefase van projecten echter niet meer beschouwd te worden in het stikstofdepositieonderzoek. Voor bouwactiviteiten is geen AERIUS-berekening meer nodig en is een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Ook in de gebruiksfase zijn effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebied uitgesloten.

6.1.2 Beschermde soorten

Binnen het plangebied en in de directe omgeving moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten uit de volgende soortgroepen:

- **Vogels:** *De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van broedende vogels. Binnen het plangebied is een jaarrond beschermd nest van een paartje kerkuilen aanwezig. Het nest kan worden behouden, maar maatregelen zijn nodig om verstoring te voorkomen.*
- **Grondgebonden zoogdieren:** De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boom- en/of steenmarter binnen het plangebied wordt niet verwacht, maar is niet geheel uitgesloten. Voor meer zekerheid wordt aanbevolen om onderzoek met cameravallen te doen. Met oog op de regelmatige activiteit van inbrekers op het terrein wordt aanbevolen dit onderzoek te doen nadat het terrein voorzien is van beveiliging/bewaking.
- **Vleermuizen:** *De werkzaamheden kunnen, bij het gebruik van kunstlicht, leiden tot het tijdelijk verstoren van foeragerende of passerende vleermuizen in de omgeving.*

Voor de volgende soortgroepen geldt dat de aanwezigheid van beschermde, niet vrijgestelde, soorten is uitgesloten of dat de werkzaamheden geen invloed hebben op deze soorten:

- **Planten**
- **Reptielen**
- **Amfibieën**
- **Vissen**
- **Ongewervelden**

6.2 Vervolgstappen

6.2.1 Vervolgonderzoek

De aanwezigheid van boommarter en/of steenmarter is niet geheel uitgesloten. Op basis van de diverse nachtelijke onderzoeksrondes inclusief veelvuldige visuele inspecties in de gebouwen wordt aanwezigheid van deze soorten niet verwacht, maar voor de zekerheid wordt aanbevolen om onderzoek uit te voeren met cameravallen. Dit cameravallenonderzoek was gedurende de looptijd van de overige onderzoeken niet goed mogelijk vanwege de regelmatige aanwezigheid van inbrekers op het perceel.

Met oog op de regelmatige activiteit van inbrekers op het terrein wordt aanbevolen dit onderzoek te doen nadat het terrein voorzien is van beveiliging/bewaking.

6.2.2 Aanvraag ontheffing of vergunning

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Indien de werkzaamheden met voldoende zorg worden uitgevoerd kunnen de werkzaamheden echter zo worden uitgevoerd dat de bestaande gebruiksfuncties worden behouden en er geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Om zo goed mogelijk zeker te stellen dat de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat er geen verblijfplaatsen verloren gaan wordt aanbevolen om een deel van de werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren en de maatregelen vast te leggen in een ecologisch werkprotocol. Met name de aanwezigheid van het kerkuilenverblijf in de hooischuur vraagt extra aandacht.

6.2.3 Maatregelen

Om effecten op beschermde natuurwaarden in de omgeving te voorkomen, wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen (een deel van deze maatregelen is reeds benoemd in paragrafen 5.2 en 5.4):

Maatregelen algemeen:

- **Rekening houden met het vogelbroedseizoen:** Bij de uitvoer van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels². In principe dienen werkzaamheden rond potentiële broedlocaties buiten de broedperiode te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is dient voorafgaande aan werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels te worden gecontroleerd of binnen het plangebied en in de directe omgeving broedende vogels aanwezig zijn. Indien vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten niet kan worden uitgesloten, dienen de werkzaamheden te worden opgeschort tot deze nesten zijn verlaten.
- **Behoud nestplaats kerkuil:** In de hooischuur is een nestkast aanwezig die door kerkuil als broedplaats wordt gebruikt. Dit nest is jaarrond beschermd. Om ervoor te zorgen dat dit nest behouden blijft dient te allen tijden, maar in het bijzonder in de broedperiode, verstoring rond het nest te worden voorkomen. Hiertoe dienen voorafgaand aan de werkzaamheden en gedurende de werkzaamheden maatregelen te worden getroffen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het strategisch plaatsen van afschermingen tussen de werkzaamheden en de nestlocatie. De maatregelen dienen te worden afgestemd op de werkzaamheden en dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.
- **Gebruik van gerichte verlichting:** Om verstoring van foeragerende of passerende vleermuizen of van vleermuisverblijven in de directe omgeving te voorkomen dient eventuele werkverlichting zodanig te worden gericht dat verhoogde lichtval op boomkronen, watergangen en gebouwen in de omgeving wordt voorkomen. Dit geldt ook voor het gebruik van verlichting in de gebruiksfase.
- **Voorzichtig werken:** Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient zodanig te worden gewerkt dat schade aan flora en fauna (zowel beschermd als onbeschermd) zo veel mogelijk wordt beperkt (zorgplicht). Dit houdt onder meer in dat:
 - Werkzaamheden aan beplanting dienen richting overblijvend groen te worden uitgevoerd zodat eventueel aanwezige dieren de gelegenheid hebben om weg te komen;

² Globaal loopt het broedseizoen van 15 maart tot 15 augustus. Het gaat echter om in gebruik zijnde nesten, ongeacht de datum.

- Bij werkzaamheden aan gebouwen rekening moet worden gehouden met mogelijk aanwezige dieren zodat eventueel aanwezige dieren niet bekneld of ingesloten kunnen raken;
- Bij de uitvoer van werkzaamheden schade aan te behouden vegetatie zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

7. Bronnen

www.zuid-holland.nl

Rijksoverheid, 2020. Handreiking woningbouw en AERIUS.

Omgevingsdienst Haaglanden juli 2021, Indieningsvereisten aanvraag vergunning Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebieden) onderdeel stikstof.

Netwerk Groene Bureaus, 2017. Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie 2017).

www.bij12.nl

www.ravon.nl

www.telmee.nl

www.vleermuis.net

verspreidingsatlas.nl

Bijlage 1: Wetgeving en beleid

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet (Ffwet), Natuurbeschermingswet (Nbwet) en Boswet (BW). Hiermee zijn de verplichtingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, voor zover die betrekking hebben op gebiedsbescherming, geïmplementeerd in het Nederlands recht. Ten aanzien van gebiedsbescherming is er weinig veranderd in de nieuwe Wnb. Ten aanzien van beschermde soorten is voor een deel van de beschermde soorten de beschermingsstatus vervallen. Andere nieuwe soorten zijn juist in de nieuwe Wet als beschermde soort opgenomen. Het gaat hierbij vooral planten- en insectensoorten. Naast de bescherming van natuur en biodiversiteit voorziet de Wnb in de decentralisatie van taken en bevoegdheden en de vereenvoudiging van regelgeving. De Europese regelgeving, met name de Vogel- en habitatrichtlijn, vormt het kader en het uitgangspunt van deze wet.

Soortbescherming

De Wnb bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. De wet werkt volgens het 'neetenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: Schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land. Alle natuurlijk in het wild levende vogels, meeste inheemse zoogdieren, alle inheemse amfibieën en reptielen, en een aantal vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zijn beschermd onder de Wnb.

Bij de soortbescherming onder de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen 3 beschermingsregimes:

1. **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn.** Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn). Het beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn is vastgelegd in artikel 3.1-3.4 van de Wnb. Voor activiteiten als ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen algemene vrijstellingen mogelijk.
2. **Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.** Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn is vastgelegd in artikel 3.5-3.9 van de Wnb.
3. **Beschermingsregime andere soorten.** Dit zijn soorten die niet vallen onder bovengenoemde categorie 1 en 2, maar wel genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Regels ter bescherming van deze soorten zijn vastgelegd in art. 3.10-3.11 Wnb.

Daarnaast zijn er (per provincie en landelijk) lijsten met vrijgestelde soorten (waarvoor bij ruimtelijke ingrepen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd) en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

- **Vrijgestelde soorten:** Wanneer de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) bevoegd gezag is, zijn er een aantal soorten landelijk vrijgesteld bij specifieke activiteiten.
- **Jaarrond beschermde vogelnesten:** Landelijk zijn van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd. De opgestelde lijst met jaarrond beschermde nesten voor vogels is een beleidsdocument dat voortvloeit uit de voormalige Flora- en faunawet en meegenomen is

onder de Wnb. Broedende vogels met nesten, eieren of niet vliegvlugge jongen zijn, in navolging van de Europese Vogelrichtlijn, strikt beschermd: Voor verstoring van broedgevallen wordt in principe geen ontheffing gegeven.

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 augustus) plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Uitzondering zijn vogels met jaarrond beschermde nesten (vogels van categorie 1 t/m 4) en soorten waarvoor de nesten niet jaarrond zijn beschermd, maar waarvoor wel inventarisatie gewenst is (vogels van categorie 5). Indien vogels uit de laatste groep in de projectlocatie aanwezig zijn moet een omgevingscheck gedaan worden om te kijken of in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn. Wanneer in de omgeving onvoldoende broedbiotoop aanwezig is, zijn ook de nesten van soorten uit categorie 5 jaarrond beschermd. Voor het verstoren, beschadigen of vernietigen van jaarrond beschermde vogelnesten is altijd een ontheffing benodigd, ook als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het 'in of bij wet genoemd belang' om af te kunnen wijken van het verbod, moet in de Vogelrichtlijn zijn opgenomen.

Voor de beschermde soorten geldt een aantal verbodsbepalingen. Dit is per beschermingsregime apart geformuleerd in bovengenoemde wetsartikelen. Samengevat verbiedt de Wnb o.a.:

- Opzettelijk doden of vangen van in het wild levende vogels (art. 3.1), in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers (art. 3.5 en 3.10);
- Opzettelijk storen van dieren (art.3.1, art. 3.5);
- Opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren of wegnemen nesten (art. 3.1 en art. 3.5) en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen (art. 3.5, art. 3.10);
- Rapen en onder zich hebben van eieren (art. 3.1, art. 3.5);
- Handel, vervoeren en onder zich hebben van vogels of van vogels verkregen producten (art. 3.2);
- Het is verboden (vaat)planten van bepaalde soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen (art.3.5 en art. 3.10).

Zorgplicht

Naast de verbodsbepalingen voor de in de wet genoemde beschermde soorten geldt voor alle in het wild voorkomende planten en dieren in Nederland de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kortgezegd in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Ontheffing

In de Wnb kan onder voorwaarden van het verbod op schadelijke handelingen worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. Het komt er globaal op neer dat een ontheffing of een vrijstelling uitsluitend wordt verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- Er is geen andere bevredigende oplossing;
- Er is sprake van een in of bij wet genoemd belang (dit verschilt per beschermingsregime);
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort, of tenminste wordt er geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- Er wordt zorgvuldig gehandeld ten aanzien van de soort.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming van de NB-wet zijn er geen grote wijzigingen in de nieuwe

Wnb. Wel komt de aanwijzing van Beschermd Natuurmonumenten te vervallen, evenals de doelstellingen die al geformuleerd zijn voor bestaande Beschermd Natuurmonumenten. Onder de gewijzigde NB-wet en vervolgens onder de Wnb, zijn de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden aangewezen en beschermd. Deze worden gezamenlijk Natura 2000-gebieden genoemd. De begrenzing van de Natura 2000-gebieden en de instandhoudingsdoelstellingen voor die gebieden zijn vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten voor de betreffende gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen beschrijven voor de voor het gebied aangewezen habitattypen en soorten of een bepaalde ontwikkeling ervan gewenst is of dat het behoud ervan op het aanwezige niveau moet worden nagestreefd.

Voor alle Natura 2000 gebieden zijn of worden beheerplannen opgesteld. Deze beheerplannen vormen het kader waarin beschreven is welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden en op welke voorwaarden. Voor activiteiten of projecten die nieuw zijn en/of schadelijk kunnen zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Deze vergunningen worden verleend door de Provincies of door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Met het oog op de aanwijzing van beschermde gebieden dienen activiteiten die als plan of project volgens art. 6:3 van de Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG) kunnen worden aangemerkt te worden beoordeeld op hun effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Bij plannen in, of in de nabijheid (externe werking) van, een Natura 2000-gebied dienen de initiatiefnemers te onderzoeken of het plan een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Daarbij dienen ook, indien noodzakelijk, de mitigerende maatregelen te worden betrokken. Deze analyse heet een 'passende beoordeling'. Het bevoegd gezag toetst de passende beoordeling. Wanneer uit de passende beoordeling de zekerheid wordt verkregen dat de activiteit niet leidt tot significant negatieve effecten, kan een vergunning worden verleend en kan de activiteit doorgang vinden.

Ten behoeve van een passende beoordeling wordt gekeken naar die soorten en habitattypen welke als kwalificerend zijn aangemerkt met betrekking tot de, binnen het betreffende Natura 2000-gebied vallende, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en is de vervanger van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR vervangt verschillende rijksbeleidsstukken zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De juridische borging van de nationale ruimtelijke belangen die in de SVIR worden aangewezen vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De provincies hebben hun vaststelling van het natuurnetwerk gekoppeld aan de provinciale ruimtelijke [structuurvisies](#) waardoor de [planologische](#) bescherming is geregeld. Provincies wijzen in hun structuurvisie de gebieden aan die onder de NNN vallen. In of in de nabijheid van NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: Nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële)waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. De planologische bescherming van de NNN vindt plaats in op basis van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bestemmingsplannen.

Schep Makelaardij B.V.
 Lopikerplein 2
 2871 AN Schoonhoven
 (0182) 38 30 38

www.schep.nl
 schoonhoven@schep.nl
 SchepLandelijkWonen

Gemeente Zuidplas
 t.a.v. 
 Raadhuisplein 1
 2914KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Inkoop referentie nummer: 102284

Factuurnummer 2022/060

AP

Schoonhoven, 8 April 2022

Taxatiekosten inzake: Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel

Conform Opdrachtbevestiging			€	
		kadastralekosten	€	
		Subtotaal	€	 K
		BTW 21%	€	
		Totaal	€	

Betalen binnen 14 dagen op rekeningnummer
IBAN NL93 INGB 068 2411 000
S.v.p. bij betaling factuurnummer vermelden

Notities project Geertruidahoeve

Project Geertruidahoeve:

De Geertruidahoeve is een rijksmonument gelegen aan de 1^e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk. De staat van het gebouw is zeer slecht en in deze projectgroep wordt de toekomst van het rijksmonument besproken.

Mogelijke voorzieningen die erin kunnen:

Informatiecentrum vijfde dorp, Kantoorunits, Appartementen, Begeleid wonen, Rijtjeswoningen, Werkruimtes werkschuur, Horeca, Ambtswoning, Volkstuinen/voedselbos

Wat is casco-restaureren? (de inrichting moet nog geheel ingericht worden, de buitenkant is goed maar de binnenkant niet, je kan er droog in staan maar dat is het)

Taak: Bestaande situatie in beeld brengen: oppervlakte bebouwing en perceel in kaart. Hoeveel water? (IN AUTOCAD)

Welke bebouwing en welke bomen blijven staan?

Verbinding Groene Schakel met Geertruidahoeve.

Oppervlakte Geertruidahoeve:	7870 m2
Oppervlakte hooiopslag	114m2
Oppervlakte hoofdgebouw	433 m2
Oppervlakte schuur achter	435 m2
Oppervlakte gebouw links	261 m2
Oppervlakte water	461 m2 (binnen perceelsgrenzen)

Er waren verschillende scenario's voor de Geertruidahoeve en er is gekozen voor het scenario handhaven. Dit betekent dat deze projectgroep ten einde is.



- A Woonhuis met achterhuis
- B Karnhuis
- C Hooiberg



MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:	Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel		
Onderwerp:	situatie 1e Tochtweg 25		
Datum:	19-02-2021	Getekend:	Formaat: A3
Werknummer:	026	Tekeningnummer:	O-001 Schaal: 1:1000

Polderman

bureau voor monumenten- en restauratieadvies

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

U20.000453

verzendsdatum	ons kenmerk U20.000453	afdeling Ruimte
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen 'vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve'	uw kenmerk	behandeld door 
	bijlage	telefoon 0180-330300

Geachte  

Op 31 januari 2020 stelde u ons college schriftelijke vragen over 'het vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve, Eerste Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

Inleidend stelt u:

Uit berichten in o.m. de Nieuwsbrief van de Bond Heemschut d.d. 18 december 2019 en het Hart van Holland d.d. 8 januari 2020 blijkt dat de projectontwikkelaar Hermon Erfgoed zich heeft teruggetrokken uit de planvorming voor herontwikkeling van de locatie en restauratie van het monument. Het college heeft de raad over de voornemens en het besluit daaraan mee te werken geïnformeerd met Informatienota B 907 d.d. 20 december 2018. De fractie van D66 Zuidplas maakt zich intussen ernstige zorgen over het voortgaande verval en de verwaarlozing van de Geertruidahoeve, zeker nu er geen perspectief meer is op spoedige herbestemming en restauratie. Er zit geen glas meer in het pand, ramen en deuren zijn dichtgetimmerd, karakteristieke luiken verdwenen en onder de dekzeilen over het dak staat het gebouw door het hoge vochtgehalte steeds verder te verrotten. Aan deze verwaarlozing moet nu na 10 jaar leegstand een eind komen. De ontwikkeling geeft onze fractie aanleiding tot de volgende vragen.

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording.

Vraag 1:

Is het juist dat de onderhandelingen tussen de eigenaar en de projectontwikkelaar ondanks de toegezegde medewerking van de gemeente zijn afgebroken? Zo ja, door welke partij en om welke redenen?

Antwoord:

Ja, dat is juist. De ontwikkelaar heeft ons in een gesprek laten weten niet verder te gaan met het project. Reden hiervoor is dat de afnemer voor de te realiseren woon-zorgwoningen is afgehaakt en tevens door de hoge kosten voor het restaureren van het Rijksmonument.

Vraag 2:

Wat heeft het college sinds het begin van de planvorming medio 2018 tot heden ondernomen om partijen nader tot elkaar te brengen? Welke contacten zijn er in deze periode door het college met partijen onderhouden en hoe vaak? Wat is de rol van het college daarbij geweest? Kunt u uw antwoorden toelichten?

Antwoord:

Na het principebesluit is verder gewerkt aan de planvorming. Dit zou enkele maanden in beslag nemen wat vrij gebruikelijk is. Gezien de huidige marktomstandigheden en hoeveelheid aan projecten was er vertraging ontstaan bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar gaf voor de zomer van 2019 aan druk doende te zijn met het project en ons na de zomer in september 2019 weer verder op de hoogte te stellen. Gesprekken liepen toen met de provincie en beleggers om het plan te realiseren. Pas begin oktober 2019 bleek dat er problemen waren om tot realisatie te gaan komen. De gemeente heeft vanaf dat moment tot de afspraak op 4 december 2019 in meerdere gesprekken verwoede pogingen gedaan om te kijken of toch tot een haalbaar plan kan worden gekomen met de eigenaar en ontwikkelaar. Door het afhaken van de afnemer en de hoge restauratiekosten is dit uiteindelijk niet gelukt. Op de 4e december 2019 is in een gesprek door de ontwikkelaar ons als gemeente definitief gemeld dat het project niet door ging. Wethouder Hordijk is regelmatig op de hoogte gesteld van de voortgang en er vond afstemming plaats over de aanpak. De uitvoering was zoals te doen gebruikelijk ambtelijk belegd.

Vraag 3:

Heeft het college bij het overleg tussen partijen ook de Aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie Zuid-Holland ingeschakeld die is aangesteld om bij herbestemming van Rijksmonumenten ontwikkelingen te faciliteren, marktpartijen bij elkaar te brengen, kansen voor herbestemming te verzilveren en te zorgen voor beweging bij gevallen die vastgelopen zijn? Zo nee, waarom niet? Indien dit niet is gebeurd, wilt u deze functionaris alsnog inschakelen en indien u hier geen heil in ziet, waarom niet? En als betrokkene wel al is ingeschakeld, wat zijn de bevindingen die door hem/haar aan u zijn gerapporteerd?

Antwoord:


Deze functionaris is tot nog toe niet betrokken bij dit project. Er was immers concreet zicht op een herontwikkeling. Inmiddels staat op korte termijn een eerste gesprek met de aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie gepland. Wanneer meer bekend is over een nieuwe oplossing voor de Geertruidahoeve zal de gemeenteraad hier over worden geïnformeerd door het college. Ook zal hierin dan aandacht zijn op welke manier de aanjager agrarisch erfgoed betrokken is.


Vraag 4:

Is het college van mening dat de huidige genomen noodmaatregelen voldoende zijn om het Rijksmonument in stand te houden en voor verder verval te behoeden? Zijn er recente bouwkundige inspecties beschikbaar om op grond daarvan hierover conclusies te trekken zijn? Zo nee, kunt u daarin voorzien?

Antwoord:

Op basis van inspecties is ingezet op het dichthouden van het dak met zeilen voor het behoud van het rijksmonument, dit op basis van uitgevoerde inspecties van toezichhouders van de ODMH. Hier is frequent op toegezien. Wanneer er toch weer een zeil los zat, is door de gemeente gelijk gebeld en heeft de eigenaar het dak zo snel als mogelijk dichtgezet. Er zijn geen recentelijke bouwkundige rapporten beschikbaar. Wel is in gesprek op de 4e december 2019 over zo'n rapport gesproken met de eigenaar. In dit gesprek is afgesproken dat een rapport over de bouwkundige staat wordt opgesteld door een deskundig bureau en dit mede als verder uitgangspunt te betrekken bij het zoeken naar nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden.

Met opmerkingen : NB denk dat deze vraag ook nog dient te worden beantwoord.

Met opmerkingen : Tekst klopt.

Vraag 5:

Met referentie aan recente vergelijkbare casussen in andere gemeenten van ernstige verwaarlozing van Rijksmonumenten waarbij met succes handhavingstrajecten zijn ingezet – wij denken o.m. aan Sluis, De Ronde Venen, Leiden en Wassenaar (Villa Iwecke) – is onze vraag aan het college wanneer u voornemens bent uw wettelijke handhavingsbevoegdheid in casu te gaan gebruiken? Zowel de Woningwet, de Wabo als de Erfgoedwet bieden daarvoor immers diverse mogelijkheden. Indien u dat nu niet voornemens bent, dan vernemen wij graag waarom niet en onder welke omstandigheden u dit dan wel gaat doen.

Antwoord:

Er was sinds eind 2018 zicht op een concrete ontwikkeling. Dit is bereikt door in te zetten op een goede verstandhouding met de eigenaar. Toen Er is toen er zicht was op een concrete ontwikkeling is afgezien van handhaving omdat dit de samenwerking om tot een oplossing te komen zou bemoeilijken. Inmiddels wordt doorgewerkt aan plannen voor een nieuwe herontwikkeling. Daarbij wordt opnieuw bezien of de handhavingprocedure moet worden opgepakt.

Vraag 6:

Hoe gaat u in het geval van de Geertruidahoeve uitvoering geven aan het recent in de Cultuurvisie 2019 – 2022, pag 16, prominent vastgelegde beleid voor cultureel erfgoed: "We vinden het belangrijk dat cultureel erfgoed behouden blijft voor toekomstige generaties"?

Antwoord:

Vanaf maart 2020 start een project om samen met onder andere historische verenigingen en de monumentencommissie te komen tot een erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma en nieuwe erfgoedverordening. We gaan dan bouwen aan een nieuw erfgoedbeleid voor Zuidplas. Door deze visie concreet handen en voeten te geven moeten dossiers, zoals nu de Geertruidahoeve, tot het verleden gaan behoren. De gemeenteraad wordt binnenkort nog betrokken in dit proces.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,


Hoofd van de afdeling Ruimte

Met opmerkingen J: Graag zouden wij in dat kader op de hoogte willen worden gehouden. Vooral omdat deze vraag vanuit de Raad al een aantal jaren speelt en (naar ons idee) steeds dringender zal worden.

U20.000453

verzendsdatum	ons kenmerk U20.000453	afdeling Ruimte
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen 'vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve'	uw kenmerk	behandeld door [REDACTED]
	bijlage	telefoon 0180-330300

Geachte [REDACTED]

Op 31 januari 2020 stelde u ons college schriftelijke vragen over 'het vervallen Rijksmonument Geertruidahoeve, Eerste Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel'.

Inleidend stelt u:

Uit berichten in o.m. de Nieuwsbrief van de Bond Heemschut d.d. 18 december 2019 en het Hart van Holland d.d. 8 januari 2020 blijkt dat de projectontwikkelaar Hermon Erfgoed zich heeft teruggetrokken uit de planvorming voor herontwikkeling van de locatie en restauratie van het monument. Het college heeft de raad over de voornemens en het besluit daaraan mee te werken geïnformeerd met Informatienota B 907 d.d. 20 december 2018. De fractie van D66 Zuidplas maakt zich intussen ernstige zorgen over het voortgaande verval en de verwaarlozing van de Geertruidahoeve, zeker nu er geen perspectief meer is op spoedige herbestemming en restauratie. Er zit geen glas meer in het pand, ramen en deuren zijn dichtgetimmerd, karakteristieke luiken verdwenen en onder de dekzeilen over het dak staat het gebouw door het hoge vochtgehalte steeds verder te verrotten. Aan deze verwaarlozing moet nu na 10 jaar leegstand een eind komen. De ontwikkeling geeft onze fractie aanleiding tot de volgende vragen.

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording.

Vraag 1:

Is het juist dat de onderhandelingen tussen de eigenaar en de projectontwikkelaar ondanks de toegezegde medewerking van de gemeente zijn afgebroken? Zo ja, door welke partij en om welke redenen?

Antwoord:

Ja, dat is juist. De ontwikkelaar heeft ons in een gesprek laten weten niet verder te gaan met het project. Reden hiervoor is dat de afnemer voor de te realiseren woon-zorgwoningen is afgehaakt en tevens door de hoge kosten voor het restaureren van het Rijksmonument.

Vraag 2:

Wat heeft het college sinds het begin van de planvorming medio 2018 tot heden ondernomen om partijen nader tot elkaar te brengen? Welke contacten zijn er in deze periode door het college met partijen onderhouden en hoe vaak? Wat is de rol van het college daarbij geweest? Kunt u uw antwoorden toelichten?

Antwoord:

Na het principebesluit is verder gewerkt aan de planvorming. Dit zou enkele maanden in beslag nemen wat vrij gebruikelijk is. Gezien de huidige marktomstandigheden en hoeveelheid aan projecten was er vertraging ontstaan bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar gaf voor de zomer van 2019 aan druk doende te zijn met het project en ons na de zomer in september 2019 weer verder op de hoogte te stellen. Gesprekken liepen toen met de provincie en beleggers om het plan te realiseren. Pas begin oktober 2019 bleek dat er problemen waren om tot realisatie te gaan komen. De gemeente heeft vanaf dat moment tot de afspraak op 4 december 2019 in meerdere gesprekken verwoede pogingen gedaan om te kijken of toch tot een haalbaar plan kan worden gekomen met de eigenaar en ontwikkelaar. Door het afhaken van de afnemer en de hoge restauratiekosten is dit uiteindelijk niet gelukt. Op de 4e december 2019 is in een gesprek door de ontwikkelaar ons als gemeente definitief gemeld dat het project niet door ging. Wethouder [REDACTED] regelmatig op de hoogte gesteld van de voortgang en er vond afstemming plaats over de aanpak. De uitvoering was zoals te doen gebruikelijk ambtelijk belegd.

Vraag 3:

Heeft het college bij het overleg tussen partijen ook de Aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie Zuid-Holland ingeschakeld die is aangesteld om bij herbestemming van Rijksmonumenten ontwikkelingen te faciliteren, marktpartijen bij elkaar te brengen, kansen voor herbestemming te verzilveren en te zorgen voor beweging bij gevallen die vastgelopen zijn? Zo nee, waarom niet? Indien dit niet is gebeurd, wilt u deze functionaris alsnog inschakelen en indien u hier geen heil in ziet, waarom niet? En als betrokkene wel al is ingeschakeld, wat zijn de bevindingen die door hem/haar aan u zijn gerapporteerd?

Antwoord:


Deze functionaris is tot nog toe niet betrokken bij dit project. Er was immers concreet zicht op een herontwikkeling. Inmiddels staat op korte termijn een eerste gesprek met de aanjager voor agrarisch erfgoed van de provincie gepland. Wanneer meer bekend is over een nieuwe oplossing voor de Geertruidahoeve zal de gemeenteraad hier over worden geïnformeerd door het college. Ook zal hierin dan aandacht zijn op welke manier de aanjager agrarisch erfgoed betrokken is.


Vraag 4:

Is het college van mening dat de huidige genomen noodmaatregelen voldoende zijn om het Rijksmonument in stand te houden en voor verder verval te behoeden? Zijn er recente bouwkundige inspecties beschikbaar om op grond daarvan hierover conclusies te trekken zijn? Zo nee, kunt u daarin voorzien?

Antwoord:

Op basis van inspecties is ingezet op het dichthouden van het dak met zeilen voor het behoud van het rijksmonument, dit op basis van uitgevoerde inspecties van toezichhouders van de ODMH. Hier is frequent op toegezien. Wanneer er toch weer een zeil los zat, is door de gemeente gelijk gebeld en heeft de eigenaar het dak zo snel als mogelijk dichtgezet. Er zijn geen recentelijke bouwkundige rapporten beschikbaar. Wel is in gesprek op de 4e december 2019 over zo'n rapport gesproken met de eigenaar. In dit gesprek is afgesproken dat een rapport over de bouwkundige staat wordt opgesteld door een deskundig bureau en dit mede als verder uitgangspunt te betrekken bij het zoeken naar nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden.

Met opmerkingen  NB denk dat deze vraag ook nog dient te worden beantwoord.

Met opmerkingen  : Tekst klopt.

Vraag 5:

Met referentie aan recente vergelijkbare casussen in andere gemeenten van ernstige verwaarlozing van Rijksmonumenten waarbij met succes handhavingstrajecten zijn ingezet – wij denken o.m. aan Sluis, De Ronde Venen, Leiden en Wassenaar (Villa Iwecke) – is onze vraag aan het college wanneer u voornemens bent uw wettelijke handhavingsbevoegdheid in casu te gaan gebruiken? Zowel de Woningwet, de Wabo als de Erfgoedwet bieden daarvoor immers diverse mogelijkheden. Indien u dat nu niet voornemens bent, dan vernemen wij graag waarom niet en onder welke omstandigheden u dit dan wel gaat doen.

Antwoord:

Er was sinds eind 2018 zicht op een concrete ontwikkeling. Dit is bereikt door in te zetten op een goede verstandhouding met de eigenaar. Toen Er is toen er zicht was op een concrete ontwikkeling is afgezien van handhaving omdat dit de samenwerking om tot een oplossing te komen zou bemoeilijken. Inmiddels wordt doorgewerkt aan plannen voor een nieuwe herontwikkeling. Daarbij wordt opnieuw bezien of de handhavingprocedure moet worden opgepakt.

Vraag 6:

Hoe gaat u in het geval van de Geertruidahoeve uitvoering geven aan het recent in de Cultuurvisie 2019 – 2022, pag 16, prominent vastgelegde beleid voor cultureel erfgoed: "We vinden het belangrijk dat cultureel erfgoed behouden blijft voor toekomstige generaties"?

Antwoord:


Vanaf maart 2020 start een project om samen met onder andere historische verenigingen en de monumentencommissie te komen tot een erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma en nieuwe erfgoedverordening. We gaan dan bouwen aan een nieuw erfgoedbeleid voor Zuidplas. Door deze visie concreet handen en voeten te geven moeten dossiers, zoals nu de Geertruidahoeve, tot het verleden gaan behoren. De gemeenteraad wordt binnenkort nog betrokken in dit proces.

Met vriendelijke groet,

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



Hoofd van de afdeling Ruimte

Met opmerkingen : Graag zouden wij in dat kader op de hoogte willen worden gehouden. Vooral omdat deze vraag vanuit de Raad al een aantal jaren speelt en (naar ons idee) steeds dringender zal worden.



Tiko Seip
 Delflandstraat 60
 2631HE Nootdorp
 tel: 0031-641209564
 E-mail: tikoseip@gmail.com

Plegt-Vos
 T.a.v. [redacted]
 Winthontlaan 6-E
 3526 KV Utrecht

Datum: 14-04-2021
Betreft: Aanvullend onderzoek Geertruidahoeve Nieuwerkerk ad IJssel
Door: [redacted]
Kenmerk: OFF2021p04b

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan, ontvangt u hierbij de offerte voor de vanuit ecologie benodigde aanvullende onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden aan de Geertruidahoeve en bijbehorende opstallen aan de Eerste Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Voor de overzichtelijkheid heb ik de eerder aangeboden quickscan in de voorliggende aanbieding meegenomen (grijs gemarkeerd). De voorliggende offerte vervangt hiermee de eerder aangeboden aanbieding voor de quickscan.

Offerte

Onderzoek	aantal rondes	bedrag ex btw	planning
Quickscan (incl. oriënterend veldbezoek en verslaglegging)	1	[redacted]	1-april-15 mei
onderzoek huismussen	2		15 mei-20 juni
onderzoek steenuil	3		maart - 30 april
onderzoek gierwaluw	3		1 juni -15 juli
cameravallenonderzoek (ihb ivm boommarter en steenmarter)	1		(plaatsen en weer verwijderen 2 cameravallen en uitzoeken beelden Uitgangspunt: reistijd en -kosten in combinatie met andere onderzoeken.
onderzoek vleermuizen zomer- en/kraamverblijf (hierbij wordt plangebied ingedeeld in 2 deelgebieden)	3		15 mei-15 juli
onderzoek vleermuizen paarverblijf	2		15 augustus-30 september
rapportage	1		30 november
Totaal			Inclusief de eerder aangeboden quickscan

Facturering

- 1^e termijn na afronding vleermuisonderzoekpaarverblijven.
- 2^e termijn bij oplevering van de rapportage.

Voorwaarden

- Alle bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW.
- Deze offerte is geldig tot en met 45 dagen na dagtekening van deze offerte.
- Op de levering zijn de bijgevoegde algemene voorwaarden van toepassing.
- *Met het oog de huidige omstandigheden rond het SARS-CoV-2 (het coronavirus) en de door de overheid afgekondigde maatregelen wordt er momenteel vanuit gegaan dat binnen deze maatregelen de werkzaamheden uitvoerbaar zijn. Indien dit wijzigt (hetzij door verdergaande maatregelen, hetzij door ziekte), zal een passende oplossing moeten worden gezocht en kan er een wijziging in de planning noodzakelijk zijn.*

Voor aanvaarding van deze aanbieding vraag ik u om een schriftelijke bevestiging, bij voorkeur digitaal. Indien een boekingsnummer t.b.v. de facturatie een vereiste is, dan gelieve deze bij opdrachtverstrekking te vermelden.

Vertrouwende u hiermee een passende aanbieding gedaan te hebben.



Datum: 14-04-2021

Bijlage 1

Quickscan ecologie

Beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden:

Visuele inspectie:

Er wordt een visuele inspectie uitgevoerd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de natuurwaarden waar de werkzaamheden invloed op kunnen hebben.

Aan de hand van de visuele inspectie wordt bepaald welke natuurwaarden binnen het plangebied voor kunnen komen.

Bureaustudie:

Waar relevant worden verspreidingsgegevens geraadpleegd van soorten die op basis van de aanwezige biotopen binnen het plangebied kunnen worden verwacht.

Verder wordt onderzocht of er in de omgeving van het plangebied beschermde natuurgebieden liggen (Natura 2000 of overig NNN).

Rapportage:

Aan de hand van het veldbezoek en de bureaustudie worden de volgende zaken in een rapportage besproken:

- Welke beschermde natuurwaarden binnen de invloedssfeer van het plangebied aanwezig zijn en/of kunnen worden verwacht. Hierbij wordt zowel ingegaan op soortbescherming als op gebiedsbescherming.
- Welke effecten de voorgenomen werkzaamheden kunnen hebben op deze beschermde natuurwaarden.
- Welke vervolgstappen benodigd zijn om de werkzaamheden conform de Wet natuurbescherming uit te voeren. Hierbij valt te denken aan:
 - het treffen van mitigerende maatregelen,
 - het uitvoeren van aanvullend onderzoek (bijvoorbeeld naar aanwezigheid van vleermuizen en of vogels met jaarrond beschermde nesten),
 - het aanvragen van een ontheffing en/of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming

Eendrachtsweg 67
 3012 LG Rotterdam

T: 010 - 436 32 50

info@bureaupolderman.nl
 www.bureaupolderman.nl

KvK Rotterdam 24454111
 IBAN NL05INGB0002455679
 BTW NL001797188B34

Plegt-Vos West BV

T.a.v.  

Winthontlaan 6E
 3526 KV Utrecht

Datum: 12 april 2021

Onderwerp: Plan van aanpak en prijsopgave uitwerking herbestemming Geertruidahoeve

Referentie: 026/03

Geachte  

Zoals besproken doe ik u hierbij met veel plezier een plan van aanpak met vrijblijvende prijsopgave toekomen voor de bouwkundige uitwerking van de herbestemming van de Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel tot vier woningen.

Aanleiding

De hoeve verkeert na jarenlange leegstand in zeer slechte staat. Recent stelden wij voor u reeds een bouwhistorisch onderzoek en een restauratieplan op, waarmee voor de werkzaamheden een subsidieaanvraag is ingediend bij de provincie. Daarnaast stelden wij voor u een offerte (026/02 d.d. 10-11-2020) op voor het opstellen van een ontwerp voor de herbestemming tot vier woningen, alsmede de technische uitwerking daarvan tot een zogenoemd Definitief Ontwerp. In het kader daarvan werd door ons reeds een transformatievisie opgesteld en werd een eerste schetsontwerp voor een verkaveling tot woningen gemaakt.

Omdat de gemeente heeft aangegeven dat de beoogde nieuwbouw rondom de boerderij niet zal worden toegestaan, is thans een iets andere situatie ontstaan. U gaf aan, om de kosten voor de herbestemming nauwkeurig in beeld te brengen, behoefte te hebben aan de uitwerking van een herbestemmingsontwerp tot aan het niveau dat noodzakelijk is om de aannemer in het bouwteam een gedetailleerde begroting voor de aanpassingen te kunnen laten opstellen. De betreffende werkzaamheden zal ik in het navolgende toelichten. Bij de werkzaamheden is sprake van een belangrijke mate van overlap met onze eerdere offerte 026/02, zodat deze voor wat betreft het niet reeds uitgevoerde en gefactureerde deel zal komen te vervallen.

De aanpak

Op basis van de transformatievisie en het schetsontwerp wordt verdere uitwerking verzorgd van het ontwerp voor een verdeling van de boerderij in 4 grondgebonden woningen. Wij verzorgen de noodzakelijke toetsing aan de eisen in het bouwbesluit, waaronder die op het gebied van brandveilig gebruiken. Na overleg met u en alle eventueel daaruit volgende bijstellingen werken we de plannen uit tot concept voorlopig ontwerp (VO), dat digitaal wordt ingetekend op de bouwkundige tekeningen van de bestaande toestand (plattegronden en gevelaanzichten). Tevens wordt een notitie opgesteld als aanvulling bij het restauratieplan, waarin de beoogde aanpassingen worden toegelicht. Hierin worden tevens de maatregelen beschreven om te komen tot opwaardering van het pand, zoals de isolatie van het dak, venster en gevels.

Met dit concept-VO kan een principeaanvraag worden ingediend, waarin de nog niet geheel uitgewerkte plannen ter visie worden voorgelegd aan de ambtenaar monumentenzorg, de gemeentelijke monumentencommissie en de bouwinspecteur. Daartoe worden het voorlopig ontwerp en restauratieplan op het omgevingsloket geplaatst en geopend voor het bevoegd gezag. Bij de behandeling door de commissie zijn wij uiteraard aanwezig om de plannen toe te lichten en eventuele op- en aanmerkingen in ontvangst te nemen. Zo krijgen we op relatief eenvoudige wijze in een vroeg stadium een beeld van wat er mogelijk en voor de vergunningverlener acceptabel is. Na reactie van de commissie worden eventuele op- en aanmerkingen verwerkt in het ontwerp, waarmee er een definitief VO beschikbaar is, dat in principe de goedkeuring van het bevoegd gezag heeft.

Stap 2 is de verdere uitwerking tot niveau Definitief Ontwerp (DO)+ van deze stap wordt slechts een deel van de werkzaamheden nu uitgevoerd. Het betreft de toevoeging van de diverse externe adviseurs, zoals de constructeur, bouwfysicus, geluidsadviseur en installatieadviseur. Hun inbreng heeft een duidelijke weerslag op het ontwerp. Er worden enkele ontwerpessies met hen georganiseerd, waarna zijn hun ontwerp / advies kunnen opstellen; deze adviezen worden ingepast in het ontwerp. Ook vindt de nadere uitwerking van de toetsing aan bouwbesluiteisen plaats. Op basis hiervan wordt het ontwerp verder uitgewerkt en worden de DO-tekeningen digitaal ingetekend, bestaande uit de plattegronden, gevels en doorsneden op schaal 1:100. Daarnaast wordt een overzicht opgesteld van de afwerkingsniveau's.

Op basis van het DO zoals in het voorgaande geschetst, zal de aannemer in staat zijn om de begroting voor de werkzaamheden op te stellen. Daartoe lichten wij het plan aan hem toe en verzorgen we de beantwoording van eventuele vragen. Verder zullen wij het plan voorleggen en toelichten aan RCE ten behoeve van een vooroverleg voor de woonhuissubsidie, met als doel de te verwachten bijdrage eveneens goed in beeld te krijgen.

De kosten

De kosten voor de werkzaamheden zijn berekend op basis van een inschatting van de daaraan te besteden tijd. Voor een specificatie van de prijs verwijs ik u graag naar de als bijlage bij deze aanbieding gevoegde urenraming. De kosten voor de werkzaamheden bedragen:

1) Voorlopig ontwerp	€		exclusief btw
2) Definitief ontwerp	€		exclusief btw
Totaal:	€		exclusief btw
	€		21% btw
	€		inclusief btw

Uitgangspunten bij deze aanbieding:

- Opdrachtverstrekking kan uiteraard per fase plaatsvinden.
- Deze offerte vervangt onze eerdere offerte 026/02 voor wat betreft het niet reeds uitgevoerde werk (transformatievisie en schetsontwerp). De huidige offerte is echter beperkter dan onze eerdere offerte 026/02. De aangeboden werkzaamheden volstaan – anders dan bij offerte 026/02 - niet voor de aanvraag van de omgevingsvergunning; daartoe dient nog nadere uitwerking plaats te vinden.

- De verschotten (kosten voor drukwerk, porto en dergelijke) en reiskosten zijn bij deze aanbieding inbegrepen, uitgaande van de levering van alle stukken aan u als pdf.
- Deze aanbieding is exclusief de kosten voor de inzet van externe adviseurs zoals de constructeur, ecologisch advies, installatie-advies, advies bouwfysica, installaties, brandveiligheid en de milieutechnisch adviseur t.b.v. bijv. asbest of grondonderzoek.

Planning

Onze werkzaamheden kunnen starten binnen 2 weken na uw schriftelijke opdracht. De doorlooptijd voor fase 1) bedraagt circa 4 weken + de tijd die het vergt om te komen tot een afspraak met de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie. De verdere uitwerking daarna vergt ca. 6 weken, maar is primair afhankelijk van de planning van de externe adviseurs.

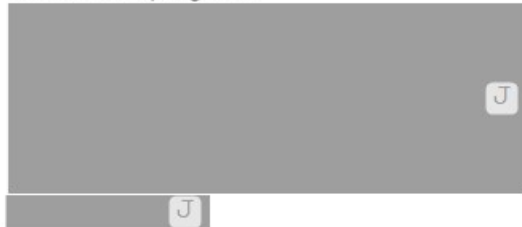
Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn uitsluitend de standaardvoorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 herziening 2013, gedeponeed ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nr. 56/2013, van toepassing. Deze zijn bijgesloten en zijn tevens via de website www.nlingenieurs.nl/dnr raadpleegbaar. Met uw opdracht bevestigt u de ontvangst en toepasselijkheid van de DNR.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat graag. Ik ben uiteraard gaarne bereid deze aanbieding nader toe te lichten. Indien u ons op basis van deze aanbieding opdracht wilt verstrekken, verzoek ik u één exemplaar van deze offerte ingevuld en ondertekend aan mij retourneren.

Vertrouwende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, teken ik,

met vriendelijke groet,



Bijlagen:

- Specificatie urenraming d.d. 12 april 2021.
- DNR 2011, herziening 2013.

Voor akkoord,

In te vullen door de opdrachtgever:

Naam:

Post- of woonadres:

Datum: " "

Handtekening: (Bedrijfsstempel)

Urenraming bij offerte	90,00	90,00	85,00	75,00	65,00	kosten		bijkom.		TOTAAL
	arch	pl.	bhist	bk	tek	uren		kosten		
1) Voorlopig ontwerp en vooroverleg										
opstellen schetsontwerp	20,0						€			
overleg opdrachtgever, aanpassing	6,0				24,0		€			
opstellen motivatie / plantoelichting	8,0						€			
vooroverleg gemeente	4,0						€			
aanpassing, uitwerking tot VO	8,0				20,0		€			
	46,0	0,0	0,0	0,0	44,0	€				
2) Uitwerking DO										
overleg externe adviseurs	16,0						€			
uitwerking plattegronden	32,0				20,0		€			
uitwerking doorsneden					20,0		€			
uitwerking gevelaanzichten	16,0				20,0		€			
verwerken input externe adviseurs					16,0		€			
situatie					1,0		€			
indienen, overleg RCE tbv woonhuissubsidie		16,0								
overleg opdrachtgever, aannemer	6,0						€			
	70,0	16,0	0,0	0,0	77,0	€				
TOTAAL (EXCL. BTW)										

Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

T: 010 - 436 32 50

info@bureaupolderman.nl
www.bureaupolderman.nl

KvK Rotterdam 24454111
IBAN NL05INGB0002455679
BTW NL001797188B34

Plegt-Vos West BV

T.a.v. 

Winthontlaan 6E

3526 KV Utrecht

Datum: 3 augustus 2020

Onderwerp: Plan van aanpak en prijsopgave Geertruidahoeve

Referentie: 026/01

Geachte 

Naar aanleiding van onze prettige kennismaking vorige week, doe ik u hierbij met veel plezier een plan van aanpak met vrijblijvende prijsopgave toekomen voor diverse werkzaamheden ten behoeve van de planvorming voor de Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Aanleiding

De hoeve verkeert na jarenlange leegstand in zeer slechte staat. Zoals we bespraken is uw bedrijf voornemens in samenwerking met de eigenaar tot herontwikkeling van het als rijksmonument beschermde gebouw te komen. Daartoe stelt u een bouwteam samen, ook bestaande uit V8 architecten en Den Hoed Aannemers. Zoals we bespraken zal een herbesteding alleen haalbaar zijn indien er vanuit de overheid wordt bijgedragen aan het herstel, bijvoorbeeld in de vorm van een subsidie.

De meest voor de hand liggende subsidieregeling om een beroep op te doen is de restauratiesubsidie van de provincie Zuid-Holland. De regeling voor de aankomende subsidieronde, waarvan de indieningsperiode naar verwachting zal lopen tot eind februari 2021, is thans nog niet gepubliceerd, maar de regeling is al jaren (vrijwel) ongewijzigd, zodat voor de inschatting van de daartoe uit te voeren werkzaamheden wordt uitgegaan van de regeling zoals deze vorig jaar is gehanteerd.

De betreffende subsidieregeling kent een tamelijk complexe methodiek waarbij het beschikbare budget wordt verdeeld op basis van het toekennen van punten voor specifieke eigenschappen van het monument en de aard van de aanvraag. Zonder al te gedetailleerd op alle eisen en procedures in te gaan kan worden gesteld dat een eventuele aanvraag voor het pand, in het geval er tevens sprake is van herbesteding, zeker kansrijk mag worden geacht en dat de te verkrijgen subsidie in de orde van 30-40% van de subsidiabele restauratiekosten zal liggen. De eisen die de provincie aan een aanvraag stelt zijn vrij hoog. Bij de subsidieaanvraag moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Tekeningen bestaande en nieuwe toestand,
2. Een bouwhistorische verkenning,
3. Een restauratieplan,
4. Een begroting in het door de provincie opgestelde model;
5. Een meerjarig onderhoudsplan voor de instandhouding na de restauratie,
6. Een bouwkundig bestek,
7. Een exploitatiebegroting,
8. Diverse bewijzen van verzekering, KvK-inschrijving enz.
9. Voldoende inzicht in de voorgenomen herbesteding van het complex,
10. Verder moet op het moment van de aanvraag van de subsidie de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden ingediend zijn en moet daarvan het bewijs worden geleverd.

Naar verwachting kan er na de aanvraag van de restauratiesubsidie tot eind juni 2021 tevens een aanvraag worden ingediend voor een subsidie voor de verduurzaming van het pand. Het doen van de aanvraag is thans nog niet in deze aanbidding meegenomen; wel zullen in de aanpak alle maatregelen ter verduurzaming van het casco worden meegenomen in zoverre deze op een later moment ná de casco-restauratie niet meer mogelijk zouden zijn.

De aanpak

Zoals reeds besproken adviseren wij de aanpak van het plan op te splitsen in cascoherstel van de hoeve en het plan voor de herbesteding. Zo kunnen de kosten voor de herbesteding worden uitgesteld tot er meer zekerheid is over het al dan niet verkrijgen van de subsidie. De onderdelen 1. t/m 6 en 10 in het voorgaande overzicht kunnen wij voor u verzorgen; de overige stukken dienen door u te worden verzorgd. Desgewenst kunnen wij de aanvraag samenstellen en namens u zorg dragen voor de indiening van de aanvraag.

De aanpak van het proces om daartoe te komen heb ik in enkele stappen verdeeld, die ik in het navolgende zal toelichten.

1) Vastleggen bestaande situatie

Als onderlegger voor de planvorming is er de noodzaak te kunnen beschikken over goede bouwkundige tekeningen van de bestaande toestand van het pand. Daartoe wordt het pand door ons ingemeten en stellen wij de benodigde tekeningen digitaal op in Autocad, bestaande uit de plattegronden, een dakaanzicht, de gevelaanzichten en een langs- en dwarsdoorsnede.

2) Bouwhistorisch onderzoek

Voor de aanpassingen aan het pand zal door de gemeente een bouwhistorisch onderzoek worden gevraagd. Dit onderzoek levert input voor het opstellen van de ontwerpen voor de aanpassingen, maar fungeert voor de gemeente ook als onderlegger voor de beoordeling daarvan. De gebruikelijke aanpak in een dergelijk geval is een z.g. bouwhistorische verkenning op te stellen, conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De aanpak bestaat uit het uitvoeren van een archief- en bronnenonderzoek en een bouwhistorische ter plaatse. Op basis hiervan kan de ontwikkeling van de gebouwen gedetailleerd in beeld worden gebracht. De resultaten van het archiefonderzoek, de inspectie ter plaatse en de daaruit volgende conclusies worden vastgelegd in een geïllustreerde rapportage, die conform de eisen van RCE een externe en een interne waardenstelling bevat.

De externe waardenstelling wordt gebaseerd op vijf deelaspecten:

- 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.

De interne waardenstelling bevat de toelichting welke cultuurhistorische waarde aan de gebouwen en de gebouwdelen is toegekend. Deze waardenstelling wordt tevens vastgelegd op waardenstellingstekeningen, waaruit de waarde van ieder onderdeel direct aan de hand van een kleur herleidbaar is.

3) Restauratieplan

Ter plaatse voeren we een bouwtechnische inspectie uit en stellen we een restauratieplan op. De geconstateerde gebreken worden vastgelegd op de onder 1) opgestelde tekeningen van de bestaande toestand. De geconstateerde gebreken worden in woord en beeld vastgelegd, gekoppeld aan een analyse van de oorzaken van de gebreken en een advies voor de te nemen maatregelen ten behoeve van het herstel daarvan. Daarbij wordt waar mogelijk de wens tot verduurzamen meteen meegenomen; ook op andere plaatsen waar op basis van de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek verduurzaming mogelijk blijkt, zullen de plannen daartoe worden uitgewerkt. Daartoe worden schetsen opgesteld van de bestaande en nieuwe detailleringen. Tot slot worden de tekeningen opgesteld van de nieuwe situatie na de casco-restauratie.

4) Kostenraming en subsidie

Voor de aanpassingen die volgen uit stap 3) wordt een volgens de stabu-indeling gespecificeerde raming opgesteld van de daarmee gemoeide kosten, in het model van de provincie.

5) Meerjarig onderhoudsplan

Er wordt een meerjarig onderhoudsplan opgesteld voor het pand, voor de situatie ná restauratie. Deze wordt opgesteld in het model ten behoeve van de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De onderhoudskosten die uit het onderhoudsplan voorkomen moeten worden overgenomen in de exploitatiebegroting, zodat het de provincie aannemelijk wordt gemaakt dat het onderhoud t.z.t. vanuit de exploitatie kan worden opgebracht.

6) Bouwkundig bestek

Er wordt een bouwkundig bestek opgesteld, waarin alle te nemen maatregelen in het kader van het cascoherstel worden vastgelegd, inclusief de daarbij te leveren kwaliteit en de algemene voorwaarden welke gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden. De opzet van het bestek volgt de stabu-indeling en de opzet van de begroting, maar er wordt niet een daadwerkelijk stabu-bestek opgesteld. Hiertoe hanteren wij ons eigen bestekssysteem. Dit wordt door de provincie geaccepteerd.

10) Aanvraag omgevingsvergunning

Voor de indiening van de formele vergunningaanvraag voor de casco-restauratie incl. maatregelen ter verduurzaming zijn de belangrijkste stukken in de stappen 1 t/m 3 reeds opgesteld. De overige werkzaamheden om tot de formele aanvraag van de vergunning over te gaan zijn de volgende:

- Tekenen situatietekening 1:1000 en benodigde principedetails 1:5: opbouw vloeren, dak met isolatie, opbouw voorzetwanden en aanpassing van ramen met isolatieglas;
- Overige toetsing aan de eisen in het bouwbesluit, alsmede op tekening aangeven van de daartoe te nemen maatregelen;
- Indienen van de definitieve aanvraag via het omgevingsloket;
- Het toelichten / verdedigen van de aanvraag bij de monumentencommissie, monumentenzorg en de bouwinspecteur.

De proceduredtijd van een aanvraag bedraagt gelet op het feit dat het uiteindelijk gaat om een herbesteding naar verwachting 26 weken. De termijn kan door de gemeente eenmalig met 6 weken worden verlengd.

11) Indienen subsidieaanvraag

Met voornoemde stukken en de door u aan te leveren stukken als vermeld onder 7 t/m 9 kunnen wij voor u de aanvraag van de subsidie bij de provincie verzorgen. Deze wordt digitaal ingediend.

De kosten

De kosten voor de werkzaamheden zijn berekend op basis van een inschatting van de daaraan te besteden tijd. Voor een specificatie van de prijs verwijs ik u graag naar de als bijlage bij deze aanbieding gevoegde urenraming. De kosten voor de werkzaamheden bedragen:

1) Inmeten, tekenen	€		exclusief btw
2) Bouwhistorisch onderzoek	€		exclusief btw
3) Restauratieplan	€		exclusief btw
4) Raming in model PZH	€		exclusief btw
5) MJOP	€		exclusief btw
6) Bestek	€	K	exclusief btw
10) Vergunningsaanvraag casco	€		exclusief btw
11) Indiening aanvraag subsidie	€		exclusief btw
Totaal:	€		exclusief btw
	€		21% btw
	€		inclusief btw

Uitgangspunten bij deze aanbieding:

- Opdrachtverstrekking kan uiteraard per fase plaatsvinden.
- De werkzaamheden als genoemd onder stap "Overige werkzaamheden" maken thans nog geen deel uit van deze aanbieding; hiervoor zullen wij desgewenst graag aanvullende aanbiedingen doen als de voorgaande stappen zijn uitgevoerd.
- De verschotten (kosten voor drukwerk, porto en dergelijke) en reiskosten zijn bij deze aanbieding inbegrepen, uitgaande van de levering van alle stukken aan u als pdf. Papieren exemplaren van stukken zijn uiteraard tegen kostprijs leverbaar.
- Deze aanbieding is exclusief de kosten voor de inzet van externe adviseurs zoals de constructeur, installatie-advies, advies brandveiligheid en de milieutechnisch adviseur t.b.v. bijv. een asbestinventarisatie of grondonderzoek. Deze zouden door de gemeente geëist kunnen worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, maar dit is thans niet door ons te overzien.

Planning

Onze werkzaamheden aan kunnen aanvangen binnen drie weken na de ontvangst van uw schriftelijke opdracht. Daarbij moet rekening gehouden worden met de sluiting van ons bureau gedurende de bouwvak. Bij start van de werkzaamheden in oktober / november dit jaar kunnen wij u garanderen de werkzaamheden tijdig te kunnen hebben afgerond om de subsidie voor de uiterste indieningstermijn te kunnen aanvragen.

Ervaringen en referenties

Ons bureau bestaat sinds 2009 en richt zich specifiek op het leveren van alle vormen van bouwkundig en bouwhistorisch advies met betrekking tot monumentale bouwwerken. De omvang van het bureau is 5 FTE, waaronder architecten, restauratie-adviseurs, bouwkundigen, een adviseur duurzaamheid en bouwhistorici; de rollen overlappen. Onze opdrachtgevers zijn overwegend non-profit, zoals kerkbesturen, monumentenstichtingen, Natuurmonumenten, overheden en semi-overheden als waterschappen. We werken echter ook wel voor commerciële partijen als ontwikkelaars en diverse grote adviesbureaus. Indien gewenst is het uiteraard mogelijk een volledig overzicht te ontvangen van onze opdrachtgevers en daaruit te kiezen wie u als referentie zou willen benaderen.

Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn uitsluitend de standaardvoorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 herziening 2013, gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nr. 56/2013, van toepassing. Deze zijn bijgesloten en zijn tevens via de website www.nlingenieurs.nl/dnr raadpleegbaar. Met uw opdracht bevestigt u de ontvangst en toepasselijkheid van de DNR.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat graag. Ik ben uiteraard gaarne bereid deze aanbieding nader toe te lichten. Indien u ons op basis van deze aanbieding opdracht wilt verstrekken, verzoek ik u één exemplaar van deze offerte ingevuld en ondertekend aan mij retourneren.

Vertrouwende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, teken ik,

met vriendelijke groet,



Bijlagen:

- Specificatie urenraming d.d. 3 augustus 2020.
 - DNR 2011, herziening 2013.
-

Voor akkoord,

In te vullen door de opdrachtgever:

Naam:

Post- of woonadres:

Datum: - -

Handtekening: (Bedrijfsstempel)

Urenraming bij offerte	90,00	90,00	85,00	75,00	65,00	kosten	bijkom.	TOTAAL
	arch	pl.	bhist	bk	tek			
1) Inmeten, tekenen								
inmeten in het werk					8,0			
tekenen 2 plattegronden + dakaanzicht					16,0			
tekenen 4 gevelaanzichten					20,0			
tekenen 2 dwarsdoorsneden					8,0			
tekenen 1 langdoorsnede					6,0			
	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0	€		
2) Bouwhistorische verkenning conform richtlijnen RCE								
archieff- en literatuuronderzoek			4,0					
bouwhistorische opname in het werk			4,0					
analyse, beschrijven geschiedenis achtergronden			6,0					
opstellen beschrijving bestaande situatie			8,0					
beschrijven bouwhistorische sporen			6,0					
rapporteren conclusies ontwikkeling			6,0					
beschrijving globale waardenstelling			4,0					
tekeningen waardenstelling			6,0					
documenteren bouwsporen op tekening			4,0					
	0,0	0,0	48,0	0,0	0,0	€		
3) Restauratieplan								
bouwtechnische inspectie		8,0						
intekenen gebreken					16,0			
analyse, beschrijven geschiedenis achtergronden		0,0						
opstellen beschrijving bestaande situatie		0,0						
toelichting gebreken		16,0						
beschrijving aanpak herstel		12,0						
uitwerking verduurzaming		8,0						
ontwerp ca. 10 st. principedetails					10,0			
tekenen nieuwe toestand					16,0			
	0,0	44,0	0,0	0,0	42,0	€		
4) Kostenraming								
raming restauratiekosten		16,0						
raming kosten aanpassingen verduurzaming		4,0						
	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	€		
5) Meerjarig onderhoudsplan								
raming onderhoudskosten		4,0						
verdeling in mjoep		2,0						
	0,0	6,0	0,0	0,0	0,0	€		
6) Bestek								
algemene voorwaarden		4,0						
maatregelen		24,0						
	0,0	28,0	0,0	0,0	0,0	€		
10) Aanvraag omgevingsvergunning								
tekenen kadastrale situatie 1:1000					2,0			
indiening aanvraag omgevingsloket		2,0						
toelichting welstand, bouwinsp.		4,0						
div. overleg, aanpassingen, reactie mon. Zorg	4,0	4,0			4,0			
	4,0	10,0	0,0	0,0	6,0	€		
11) Indiening aanvraag								
verzamelen stukken		8,0						
invullen aanvraagformulier		2,0						
overleg opdrachtgever		8,0						
	0,0	18,0	0,0	0,0	0,0	€		
TOTAAL (EXCL. BTW)								

K

Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam

T: 010 - 436 32 50

info@bureaupolderman.nl
www.bureaupolderman.nl

KvK Rotterdam 24454111
IBAN NL05INGB0002455679
BTW NL001797188B34

Plegt-Vos West BV

T.a.v. 

Winthontlaan 6E

3526 KV Utrecht

Datum: 10 november 2020

Onderwerp: Plan van aanpak en prijsopgave architectenwerkzaamheden Geertruidahoeve

Referentie: 026/02

Geachte 

Zoals besproken doe ik u hierbij met veel plezier een plan van aanpak met vrijblijvende prijsopgave toekomen voor de ontwerpwerkzaamheden ten behoeve van de herbestemming van de Geertruidahoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel tot woningen.

Aanleiding

De hoeve verkeert na jarenlange leegstand in zeer slechte staat. Zoals we bespraken is uw bedrijf voornemens in samenwerking met de eigenaar tot herontwikkeling van het als rijksmonument beschermde gebouw te komen. Daartoe stelt u een bouwteam samen, waarin wij inmiddels als bouwhistoricus samenwerken met o.a. Den Hoed aannemers. Daarnaast betreft u nog een architect voor de herbestemming en een architect voor de nieuwbouw. U verzocht ons aanvullend aan onze eerdere offerte 026/01 ook een aanbieding te doen voor de architectenwerkzaamheden ten behoeve van de herbestemming van de boerderij. Aan uw verzoek geven wij gaarne gehoor. De aanpak van de werkzaamheden zal ik in het navolgende toelichten.

De aanpak

Als eerste stap stellen wij voor de nieuwe indeling van het gebouw, met de bestaande toestand als onderlegger, een schetsontwerp op voor een nieuwe indeling in 4 grondgebonden woningen en eventueel een collectieve of te verhuren ruimte. Wij verzorgen de noodzakelijke toetsing aan de eisen in het bouwbesluit, waaronder die op het gebied van brandveilig gebruiken. Na overleg met u en alle eventueel daaruit volgende bijstellingen werken we de plannen uit tot concept voorlopig ontwerp (VO), dat digitaal wordt ingetekend op de bouwkundige tekeningen van de bestaande toestand (plattegronden en

gevelaanzichten). Tevens wordt een notitie opgesteld als aanvulling bij het restauratieplan, waarin de beoogde aanpassingen worden toegelicht. Hierin worden tevens de maatregelen beschreven om te komen tot opwaardering van het pand, zoals de isolatie van het dak, venster en gevels.

Met dit concept-VO kan een principeaanvraag worden ingediend, waarin de nog niet geheel uitgewerkte plannen ter visie worden voorgelegd aan de ambtenaar monumentenzorg, de gemeentelijke monumentencommissie en de bouwinspecteur. Daartoe worden het voorlopig ontwerp en restauratieplan op het omgevingsloket geplaatst en geopend voor het bevoegd gezag. Bij de behandeling door de commissie zijn wij uiteraard aanwezig om de plannen toe te lichten en eventuele op- en aanmerkingen in ontvangst te nemen. Zo krijgen we op relatief eenvoudige wijze in een vroeg stadium een beeld van wat er mogelijk en voor de vergunningverlener acceptabel is. Na reactie van de commissie worden eventuele op- en aanmerkingen verwerkt in het ontwerp, waarmee er een definitief VO beschikbaar is, dat in principe de goedkeuring van het bevoegd gezag heeft.

Stap 2 is de verdere uitwerking tot niveau Definitief Ontwerp (DO). Daartoe wordt intensief samengewerkt met diverse externe adviseurs en hun adviezen worden ingepast in het ontwerp. Ook vindt de nadere uitwerking van de toetsing aan bouwbesluit-eisen plaats. Op basis hiervan wordt het ontwerp verder uitgewerkt en worden de DO-tekeningen digitaal ingetekend, bestaande uit de plattegronden, gevels en doorsneden op schaal 1:100. De volgende werkzaamheden worden daarnaast verricht:

- Tekenen benodigde principedetails 1:5: opbouw plafonds, vloeren, brandscheidingen en dak met isolatie, nieuwe buitenkozijnen en -ramen / -deuren, opbouw voorzetwanden, nieuwe binnenkozijnen en -deuren entrees;
- Tekenen situatietekening 1:1000.
- Overige toetsing aan de eisen in het bouwbesluit, alsmede op tekening aangegeven van de daartoe te nemen maatregelen;
- Verwerken van informatie van externe adviseurs op de tekeningen.

Samen met diverse aanvullende adviezen van externe adviseurs met betrekking tot de fundering, grondgesteldheid en -kwaliteit, constructieve kwaliteit, installaties bouwfysica, flora & fauna, stedenbouwkundige opzet en milieu vormt het DO in beginsel een voldoende uitgewerkt plan om over te kunnen gaan tot de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De kosten

De kosten voor de werkzaamheden zijn berekend op basis van een inschatting van de daaraan te besteden tijd. Voor een specificatie van de prijs verwijs ik u graag naar de als bijlage bij deze aanbieding gevoegde urenraming. De kosten voor de werkzaamheden bedragen:

1) Voorlopig ontwerp	€		exclusief btw
2) Definitief ontwerp	€		exclusief btw
Totaal:	€		exclusief btw
	€		21% btw
	€		inclusief btw

Uitgangspunten bij deze aanbieding:

- Opdrachtverstrekking kan uiteraard per fase plaatsvinden.
- Deze offerte vormt een aanvulling op onze eerdere offerte 026/01 en kan niet los daarvan worden gezien.
- De verschotten (kosten voor drukwerk, porto en dergelijke) en reiskosten zijn bij deze aanbieding inbegrepen, uitgaande van de levering van alle stukken aan u als pdf. Papier exemplaren van stukken zijn uiteraard tegen kostprijs leverbaar.
- Deze aanbieding is exclusief de kosten voor de inzet van externe adviseurs zoals de constructeur, ecologisch advies, installatie-advies, advies bouwfysica, installaties, brandveiligheid en de milieutechnisch adviseur t.b.v. bijv. asbest of grondonderzoek.
- Indiening aanvraag omgevingsvergunning maakt nog geen deel uit van deze aanbieding.

Planning

Onze werkzaamheden zoals beschreven in deze aanbieding zijn afhankelijk van de start en doorloop van de overige werkzaamheden conform onze offerte 026/01. Door middel van het inmeten / tekenen dient een voldoende maatvast ondergrond te worden vastgelegd om hierop te kunnen ontwerpen. De doorlooptijd voor fase 1) bedraagt circa 4 weken voor fase A) + de tijd die het vergt om te komen tot een afspraak met de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie, te rekenen vanaf het moment dat de tekeningen plattegrond bestaande toestand gereed zijn.

Bij de overall-planning moet rekening gehouden worden met de sluiting van ons bureau gedurende twee weken in de Kerstvakantie.

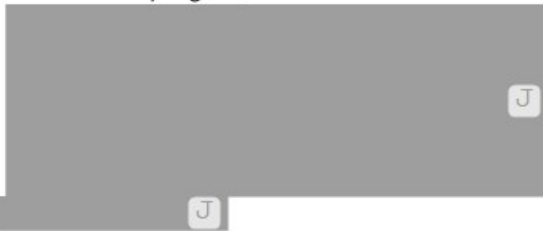
Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn uitsluitend de standaardvoorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 herziening 2013, gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nr. 56/2013, van toepassing. Deze zijn bijgesloten en zijn tevens via de website www.nlingenieurs.nl/dnr raadpleegbaar. Met uw opdracht bevestigt u de ontvangst en toepasselijkheid van de DNR.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat graag. Ik ben uiteraard gaarne bereid deze aanbieding nader toe te lichten. Indien u ons op basis van deze aanbieding opdracht wilt verstrekken, verzoek ik u één exemplaar van deze offerte ingevuld en ondertekend aan mij retourneren.

Vertrouwende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, teken ik,

met vriendelijke groet,



Bijlagen:

- Specificatie urenraming d.d. 10 november 2020.
- DNR 2011, herziening 2013.

Voor akkoord,

In te vullen door de opdrachtgever:

Naam:

Post- of woonadres:

Datum: " "

Handtekening: (Bedrijfsstempel)

Urenraming bij offerte	90,00	90,00	85,00	75,00	65,00	kosten		bijkom.		TOTAAL
	arch	pl.	bhist	bk	tek	uren		kosten		
1) Voorlopig ontwerp en vooroverleg										
opstellen PVE	4,0							€		
inlezen, bezoek, opstellen transformatievisie	24,0	2,0	2,0					€		
overleg opdrachtgever, stedenbouw, architect nw.	8,0							€		
opstellen schetsontwerp	20,0							€		
overleg opdrachtgever, aanpassing	6,0				24,0			€		
opstellen motivatie / plantoelichting	8,0							€		
vooroverleg gemeente	4,0							€		
aanpassing, uitwerking tot VO	8,0				20,0			€		
	82,0	2,0	2,0	0,0	44,0	€		€		
2) Uitwerking DO										
overleg externe adviseurs	16,0							€		
uitwerking plattegronden	32,0				20,0			€		
uitwerking doorsneden					20,0			€		
uitwerking gevelaanzichten	16,0				20,0			€		
uitwerking principedetails	16,0				40,0			€		
verwerken input externe adviseurs					16,0			€		
situatie					1,0			€		
overleg opdrachtgever	4,0							€		
	84,0	0,0	0,0	0,0	117,0	€		€		

TOTAAL (EXCL. BTW)

Van: [redacted]

Verzonden: 19-10-2022 14:58

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Ondertekenen brief GTH

[redacted]

Kun je deze brief door [redacted] laten tekenen en per post laten versturen?

Kun je daarnaast de ingescande pdf-versie mailen?

Dan krijgt men deze brief ook per mail.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



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

U22.002987

verzendsdatum

ons kenmerk
U22.002987

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp

Inz. Geertruidahoeve- Tochtweg 25 te
Nieuwerkerk aan den IJssel

uw kenmerk
[TK-2022.39725]

behandeld door

[redacted]

bijlage

telefoon
0180-330300

Geachte [redacted]

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

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

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

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd."

Met vriendelijke groet,

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

[redacted]
hoofd Grondzaken a.i.



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

Erfgoedvereniging Heemschut
Commissie Zuid-Holland
T.a.v. 
Pioenhof 4
2313 DC Leiden

Besluitdatum
Verzenddatum 27-07-2020
Ons kenmerk 2020200949
Uw kenmerk

Onderwerp
Ontvangstbevestiging
Verzoek tot handhaving Geertruidahoeve Zuidplas


Bijlagen

Geachte 

Wij bevestigen hierbij de ontvangst van uw verzoek tot handhaving, gedateerd op 1 juli 2020, ontvangen op 2 juli 2020, zoals u deze heeft ingediend bij ons college van de gemeente Zuidplas. Uw verzoek richt zich op het verval en de deplorabele staat van de Geertruidahoeve zoals aanwezig op het perceel 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel¹.

Ingevolge artikel 4:13, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht behoren wij binnen 8 weken op uw verzoek te reageren. Gezien de vakantieperiode is deze termijn niet haalbaar en verlengen wij de beslistermijn met 8 weken, conform artikel 4:14, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat u voor 21 oktober 2020 een besluit ontvangt.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u met  via bovenstaande gegevens contact opnemen. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u het kenmerk, ook bovenaan deze brief te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,


Teamleider Juridische Zaken
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

¹ Kadastraal bekend als gemeente NWK 03, sectie D nummer 2426



Erfgoedvereniging Heemschut
Commissie Zuid-Holland
T.a.v. [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]

Onderwerp
Ontvangstbevestiging
Verzoek tot handhaving Geertruidahoeve Zuidplas

Bijlagen

Geachte [redacted] [redacted]

Wij bevestigen hierbij de ontvangst van uw verzoek tot handhaving, gedateerd op 1 juli 2020, ontvangen op 2 juli 2020, zoals u deze heeft ingediend bij ons college van de gemeente Zuidplas. Uw verzoek richt zich op het verval en de deplorabele staat van de Geertruidahoeve zoals aanwezig op het perceel 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel¹.

Ingevolge artikel 4:13, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht behoren wij binnen 8 weken op uw verzoek te reageren. Gezien de vakantieperiode is deze termijn niet haalbaar en verlengen wij de beslistermijn met 8 weken, conform artikel 4:14, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat u voor 21 oktober 2020 een besluit ontvangt.

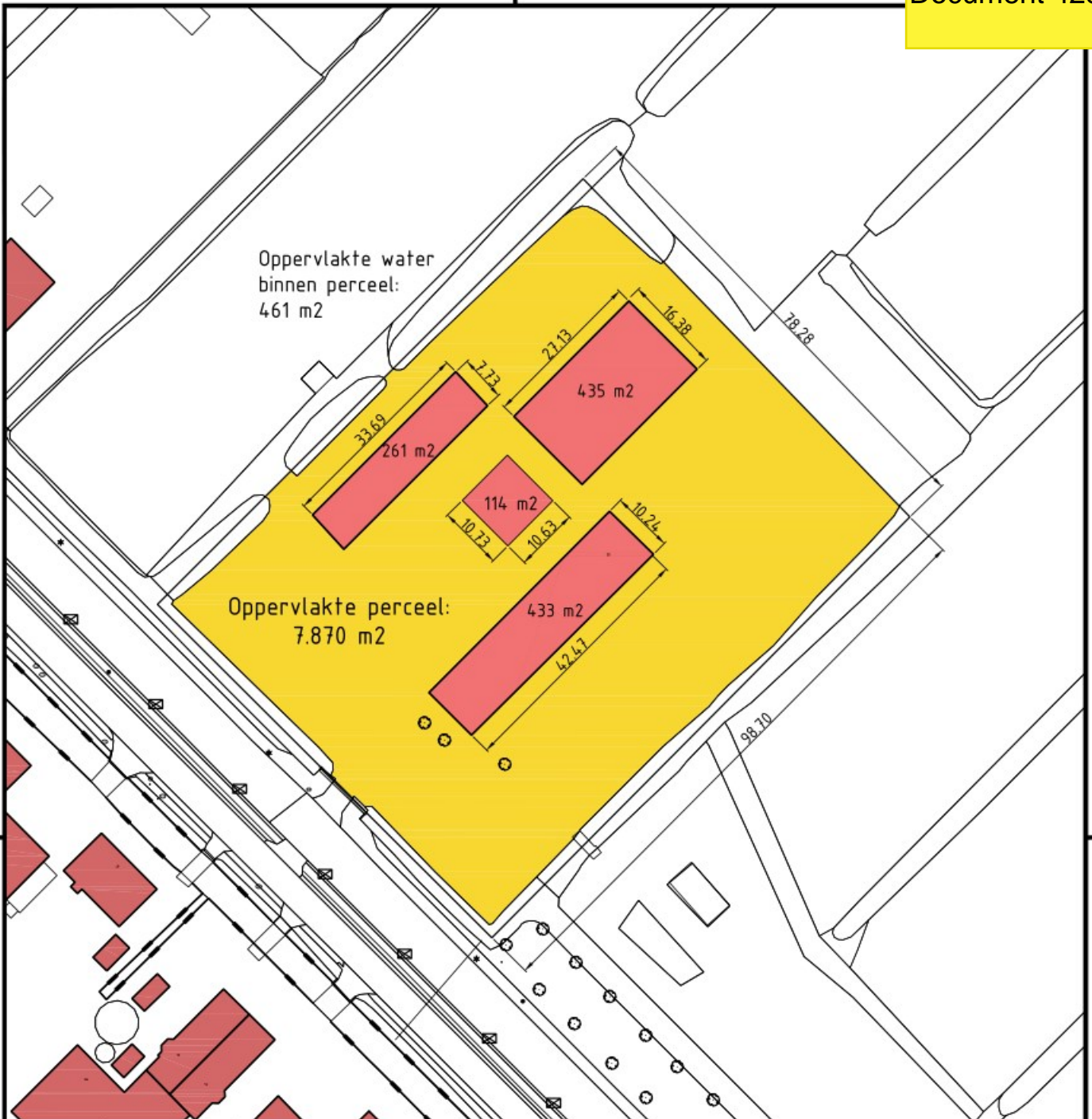
Meer informatie

Voor meer informatie kunt u met [redacted] [redacted] via bovenstaande gegevens contact opnemen. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u het kenmerk, ook bovenaan deze brief te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,
[redacted]
Teamleider Juridische Zaken
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

¹ Kadastraal bekend als gemeente NWK 03, sectie D nummer 2426



Wijziging	Datum	Wijziging	<h1>CLUSTER</h1> <h2>Openbare Werken</h2>
E			
D			
C			
B			
A			



gemeente
Zuidplas

Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329
www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl
Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Project
Geertruidahoeve
Omschrijving **Oppervlakte kaart**

Formaat
A4
Schaal
1:1000
Status

Getekend	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPLANNEN	Nummer	Wijziging
Gecontroleerd	Datum	Voorontwerp: Ontwerp: 10 juni 2022 Vaststelling:		

Van: [redacted]

Verzonden: 13-04-2021 12:21

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Overleg 13 april Geertruida hoeve

Punten uit het overleg van zojuist:

- 1) [redacted] hoopt vandaag tekstueel de scenario's af te ronden. De cijfers van Polderman en Den Hoed volgen later. Doel is om over 4 weken alles afgerond te hebben dat is rond week 19;
- 2) Polderman is bezig met uitwerken van de schets / plan voor de woningen in de boerderij;
- 3) Planeconoom [redacted] zal aan gaan sluiten bij het overleg;
- 4) Het termijn van de woonhuissubsidie is van eind april naar eind juni verschoven;
- 5) Alle kosten die onoverkomelijk nodig zijn om vertraging te voorkomen schiet de gemeente voor t/m 1 juli. We houden € [redacted] aan met maximum van € [redacted]
- 6) [redacted] neemt dit op met [redacted] en er volgt nog een tekst waarin het e.e.a. wordt afgestemd;
- 7) [redacted] kan alle nota's e.d. doorsturen;
- 8) Interne kosten van Plegt-Vos voor inzet [redacted] worden niet doorbelast;
- 9) Afgelopen week 2^o onderzoek Steenuil uitgevoerd, dit loopt dus door. Geen steenuil gezien wel een vos en kerkuil.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Gebiedsregie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 16-06-2022 11:34

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Overleg Geertruidahoeve

Ha [redacted]

Schikt het jou om volgende week dinsdag 21/6 vanaf 12:00 uur of donderdag 23/6 vanaf 14:30 uur langs te komen op gemeentehuis Zuidplas over de Geertruidahoeve?

Ik verneem graag je reactie.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 24-06-2022 12:34

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Overleg GTH

Ha [redacted]

Aangezien de agenda's van allemaal niet helemaal matchen, heb ik besloten het overleg op donderdagmiddag tussen 14:00 – 16:00 uur te laten plaats vinden.

Ik realiseer me dat jij er dan niet bij kan zijn. Mijn voorstel is dat wij dan samen even later bijpraten en de evt. vragen samen doorlopen, akkoord?

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 11-04-2022 10:37

Aan: [redacted]

CC: [redacted]
[redacted]

Onderwerp: Overleg Herontw Geertruidahoeve

Goedemorgen [redacted]

Ik wil eigenlijk voor as woe (of woe) een overleg met jou, [redacted] en [redacted] inplannen. Nu zie ik in je agenda morgen en deel vd woe geblokt voor Heidagen.

Heb je nog een mogelijkheid ergens? Kan ik je anders even bellen voor agenda overleg?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 30-03-2022 14:44

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Overleg Herontwikkeling Geertruidahoeve

Beste allen,

Op verzoek van [redacted] hebben we deze afspraak verplaatst naar een later tijdstip.

I.v.m. de oplevering van de vluchtelingen locatie in Zuidplas is het volgende week voor [redacted] niet mogelijk.

Hopende dat de nieuwe datum en tijd voor iedereen schikt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 21-06-2022 14:37

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Overleg inplannen GTH

[redacted]

Kun jij 2 x overleg inplannen voor de Geertruidahoeve:

Overleg 1:

Aanwezig: [redacted] of [redacted] (welke het snelst kan – in overleg), [redacted]

Onderwerp: Bespreking Geertruidahoeve – (financiële) verkenning maatschappelijk vastgoed

Duur 1,5 uur

Graag z.s.m. inplannen?

Overleg 2:

Aanwezig: [redacted]

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

Duur 1,0 uur

Dit tweede gesprek graag een aantal dagen later inplannen

Liefst fysiek.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 24-02-2022 16:30

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Overleg t.b.v. Herontwikkeling Geertruidahoeve gemeente Zuidplas

24/2:

I.v.m. mijn vakantie zal [redacted] dit overleg nog notuleren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Time: Feb 28, 2022 09:00 AM Amsterdam

Join Zoom Meeting

<https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/j/98775932816?pwd=L09RMFZpSkNWM2V6YjZmc05lbEhhQT09>

Meeting ID: 987 7593 2816

Passcode: 824107

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 13-04-2022 16:27

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Overleg taxaties [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 09-03-2022 12:55

Aan: [redacted]

Onderwerp: Overzicht documenten incl. gemaakte kosten

Beste [redacted]

Na het gesprek dat we hebben gehad afgelopen week heb ik aangegeven dat er een aantal documenten zijn gemaakt en verzameld gedurende de afgelopen drie jaar. Ik begrijp dat je deze documenten graag ontvangt teneinde een goede voortzetting van het plan om de Geertruida's Hoeve te kunnen restaureren. Onderstaand een opsomming van de documenten die er zijn. Deze documenten samen geven een compleet beeld van het plan om de Geertruida's Hoeve te restaureren. Om e.e.a. gerealiseerd te krijgen hebben wij kosten gemaakt. Bijgaand stuur ik je ook een kostenoverzicht van de uren en de kosten voor onderzoeken. Graag zou ik, nu de gemeente het plan over wenst te nemen, een reactie willen op deze kosten. Bestaat er een mogelijkheid om de kosten vergoed te krijgen? Graag een reactie.

Tevens tref je bijgaand een voorstel voor een agenda. Ook daar ontvang ik graag een reactie op met extra punten dan wel een herziening van de onderwerpen.

Beeldmateriaal

1. Foto's bezichtiging 26-05-2016
2. Foto's bezichtiging 16-01-2020
3. Foto's uit de privécollectie van [redacted] (voormalig boer) in een persoonlijk gesprek in Dronten ontvangen
 - a. Restauratie Brandmuur
 - b. Restauratie zijmuur-ingang boerderij

Kadastrale informatie

4. Eigendomsinformatie Nieuwerkerk D 2426
5. Kadastrale kaart Nieuwerkerk D 2426

Omgevingsvergunning casco restauratie

6. Aanvraag omgevingsvergunning casco restauratie
 - a. Tekeningen bestaande situatie
 - b. Tekeningen situatie na restauratie
 - c. Rapportage bouwhistorie
 - d. Restauratieplan

- e. Bestek
- f. Constructieve visie
- g. Gebrekenetekeningen
- h. Detailtekeningen kozijnen voorgevel en zijgevel
- i. Detailtekeningen dankrand langsgevel
- j. Sonderingsrapport

7. Omgevingsvergunning

8. Ontwerpbesluit

Onderzoeken

9. Asbestonderzoek

10. Bodemonderzoek

11. Begroting casco herstel Geertruidahoeve

12. Bouwkundige inspectie Geertruidahoeve

13. Flora en Fauna onderzoek

14. Restauratie calculatie Den Hoed 15-01-2021

15. Herziening restauratie + transformatie calculatie Den Hoed 18-06-2021

Aanvraag Restauratiesubsidie

16. Projectsubsidie_Restauratie_Rijksmonument

17. BIJLAGE 1_Projectplan

18. BIJLAGE 2_Begroting dd 2021 02 22

19. BIJLAGE 3_Restauratieplan dd 2021-02-19

20. BIJLAGE 4_Overzichts- en detailfoto's

21. BIJLAGE 5_Ontvangsbewijs omgevingsvergunning

22. BIJLAGE 6_Bestek dd 2021-02-19

23. BIJLAGE 6_G-101_2021 02 19

24. BIJLAGE 6_G-201_2021 02 19

25. BIJLAGE 6_O-001_2021 02 19
26. BIJLAGE 6_O-101_2021 02 19
27. BIJLAGE 6_O-201_2021 02 19
28. BIJLAGE 6_O-301_2021 02 19
29. BIJLAGE 6_R-101_2021 02 19
30. BIJLAGE 6_R-201_2021 02 19
31. BIJLAGE 6_R-301_2021 02 19
32. BIJLAGE 6_R-401_2021 02 19
33. BIJLAGE 6_R-402_2021 02 19
34. BIJLAGE 7_Rapportage Bouwhistorie 2021-01-19
35. BIJLAGE 8_verzekeringopolis
36. BIJLAGE 9_CAR
37. BIJLAGE 10_Liquiditeitsplanning
38. BIJLAGE 11_MJOP
39. BIJLAGE 12_Financieel plan
40. BIJLAGE 12_Toelichting financieel businessplan
41. BIJLAGE 13_Afschrift statuten
42. BIJLAGE 14_Financieel jaarverslag 2019 Plegt-Vos
43. BIJLAGE 14_Verklaring ratiocijfers 2017-2019 Plegt-Vos
44. BIJLAGE 15_KvK Meijeringshoek B.V
45. BIJLAGE 15_KvK Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling
46. BIJLAGE 16_Machtiging
47. Samenvatting

In afwachting van je reactie.

Met vriendelijke groet,

J

Commercieel manager

T

J

PLEGT-VOS

Meld je aan voor
onze nieuwsbrief



Winthontlaan 6-E
3526 KV Utrecht

	Kosten	Afgerond
Bureau Polderman		
MONITORING		
Scheurmeters	€	100%
ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARTATIEPLAN		
Inmeten, tekenen	€	100%
Bouwhistorisch onderzoek	€	100%
Restauratieplan	€	100%
Raming in model PZH	€	100%
MJOP	€	100%
Bestek	€	100%
Vergunningsaanvraag casco	€	100%
Indiening aanvraag subsidie	€	100%
ONTWERP TRAJECT GEERTRUIDA'S HOEVE		
Visie, Voorlopig ontwerp	€	75%
Definitief ontwerp	€	0%
Vianen Constructeur		
ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARTATIEPLAN		
Advies en constructie fundering	€	100%
Aanvullend advies en constructie fundering	€	100%
Beltmann Architecten		
ONTWERP TRAJECT ONDERSTEUNENDE NIEUWBOUW		
Verkaveling, schetsontwerp	€	100%
J		
ADVIES & BEGELEIDING		
Veldbezoek quickscan	€	100%
Onderzoek huismussen	€	100%
Onderzoek steenuil	€	100%
Onderzoek gierwaluw	€	100%
Cameravallenonderzoek (ihb ivm steenmarter)	€	0%
Onderzoek vlermuizen zomer- en/kraamverblijf	€	100%
Onderzoek naar paarverblijven vlermuizen	€	100%
Rapportage	€	100%
Den Hoed Aannemers		
ADVIES EN CALCULATIE		
Fase 1	€	100%
Fase 2	€	100%
Gemeente Zuidplas		
OMGEVINGSVERGUNNING		
Activiteit bouwen	€	100%
Welstandstoets zonder BWT	€	100%
Welstandstoets met BTW	€	100%
Activiteit monumenten	€	100%
Plegt-Vos		
BOUWGROEP		
Projecturen á € K p/u * 600 (01-01-2019 - 09-03-2022)	€	100%
INFRA & MILIEU		
Projecturen á € K p/u * 40	€	100%
Asbest- en bodemonderzoek + aanvullende kwaliteitsanalyses	€	100%
Adviseur bodem	€	100%
Algemene kosten á 8,5%	€	100%
Totale kosten		€

AGENDA

Overleg	Voortgang Geertruida's Hoeve
Deelnemers	[redacted] (Gemeente Zuidplas), [redacted] (Gemeente Zuidplas), [redacted] (Gemeente Zuidplas), [redacted] (eigenaar Geertruida's Hoeve), [redacted] (Den Hoed Aannemers), [redacted] (Bureau Polderman), [redacted] (Bureau Polderman), [redacted] (Provincie Zuid-Holland), [redacted] (Plegt-Vos)
Afwezig	
Voorzitter	[redacted]
Notulist	[redacted]
Datum	11 maart 2022
Tijd	13.00 uur – 15.00 uur
Locatie	Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel
Kopie	n.v.t.
	1. Opening
	2. Kennismaking
	3. Verwerving door gemeente <ul style="list-style-type: none">▪ Plan restauratie door gemeente -> toekomst Geertruida's Hoeve▪ Intentieovereenkomst met eigenaar▪ Samenwerkingsovereenkomst Plegt-Vos (restauratiesubsidie)▪ Risicoanalyse – risicodrager▪ Rol gemeente▪ Huidig projectteam (eigenaar, advies, aanneming, provincie, ontwikkeling)▪ Planning
	4. Voortgang restauratie Geertruida's Hoeve <ul style="list-style-type: none">▪ Omgevingsvergunning▪ Start restauratie Geertruida's Hoeve▪ Rol gemeente▪ Rol huidig projectteam▪ Risicoanalyse – risicodrager
	5. Communicatie naar gemeenteraad en media

- Communicatie irt. overdracht plan naar gemeente
- Inhoud van de boodschap

6. W.v.t.t.k. (5 min.)

Volgende vergadering



Bureau Polderman

MONITORING

Scheurmeters

ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARATIEPLAN

Inmeten, tekenen

Bouwhistorisch onderzoek

Restauratieplan

Raming in model PZH

MJOP

Bestek

Vergunningsaanvraag casco

Indiening aanvraag subsidie

ONTWERP TRAJECT GEERTRUIDA'S HOEVE

Visie, Voorlopig ontwerp

Definitief ontwerp

Vianen Constructeur

ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARATIEPLAN

Advies en constructie fundering

Aanvullend advies en constructie fundering

Beltmann Architecten

ONTWERP TRAJECT ONDERSTEUNENDE NIEUWBOUW

Verkaveling, schetsontwerp

Tiko Seip

ADVIES & BEGELEIDING

Veldbezoek quickscan

Vastlegging tbv quickscan ecologie Geertruidahoeve Nieuwer

Onderzoek huismussen

Onderzoek steenuil

Onderzoek gierzwaluw

Cameravallenonderzoek (ihb ivm steenmarter)

Onderzoek vlermuizen zomer- en/kraamverblijf

Onderzoek naar paarverblijven vlermuizen

Rapportage

Den Hoed Aannemers

ADVIES EN CALCULATIE

Fase 1

Fase 2

Gemeente Zuidplas

OMGEVINGSVERGUNNING

Activiteit bouwen

Welstandstoets zonder BWT

Welstandstoets met BTW

Activiteit monumenten

Plegt-Vos

BOUWGROEP

Projecturen á € 125,- p/u * 600 (01-01-2019 - 09-03-2022)

INFRA & MILIEU

Projecturen á € 95,- p/u * 40

Asbest- en bodemonderzoek + aanvullende kwaliteitsanalyse:

Adviseur bodem

Algemene kosten á 8,5%

KOSTEN TOT 09-03-2022

	Kosten	Afgerond	Wel/ niet deels	Bedrag
	€	100%	niet	€ -
	€	100%	Deels	€
	€	100%		
	€	100%		
	€	100%		
	€	100%		
	€	100%		
	€	100%		
	€	100%		
	€	75%	Wel	€
	€	0%		
	€	100%	wel	€
	€	100%	wel	€
	€	100%	Niet	€
kerk	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	0%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€
	€	100%	Wel	€

Motivatie

Zijn bedoeld om de situatie gedurende de periode te monitoren.

Voorstel is om hier 50% van 22.750 van te betalen, omdat hier ook een groot deel ondernemersrisico in zit.

Het ontwerp willen we wel gebruiken voor restauratie

is nodig

is nodig

Hebben we niet nodig, is ander plan

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Onderzoeken hebben we nodig

Bij opdracht willen we hier niets voor vergoeden. Dat is ondernemersrisico.
Bij opdracht willen we hier niets voor vergoeden. Dat is ondernemersrisico.

Is nodig om te bouwen
Is nodig om te bouwen
Is nodig om te bouwen
Is nodig om te bouwen

Is ondernemersrisico, voorstel is om 25% te betalen

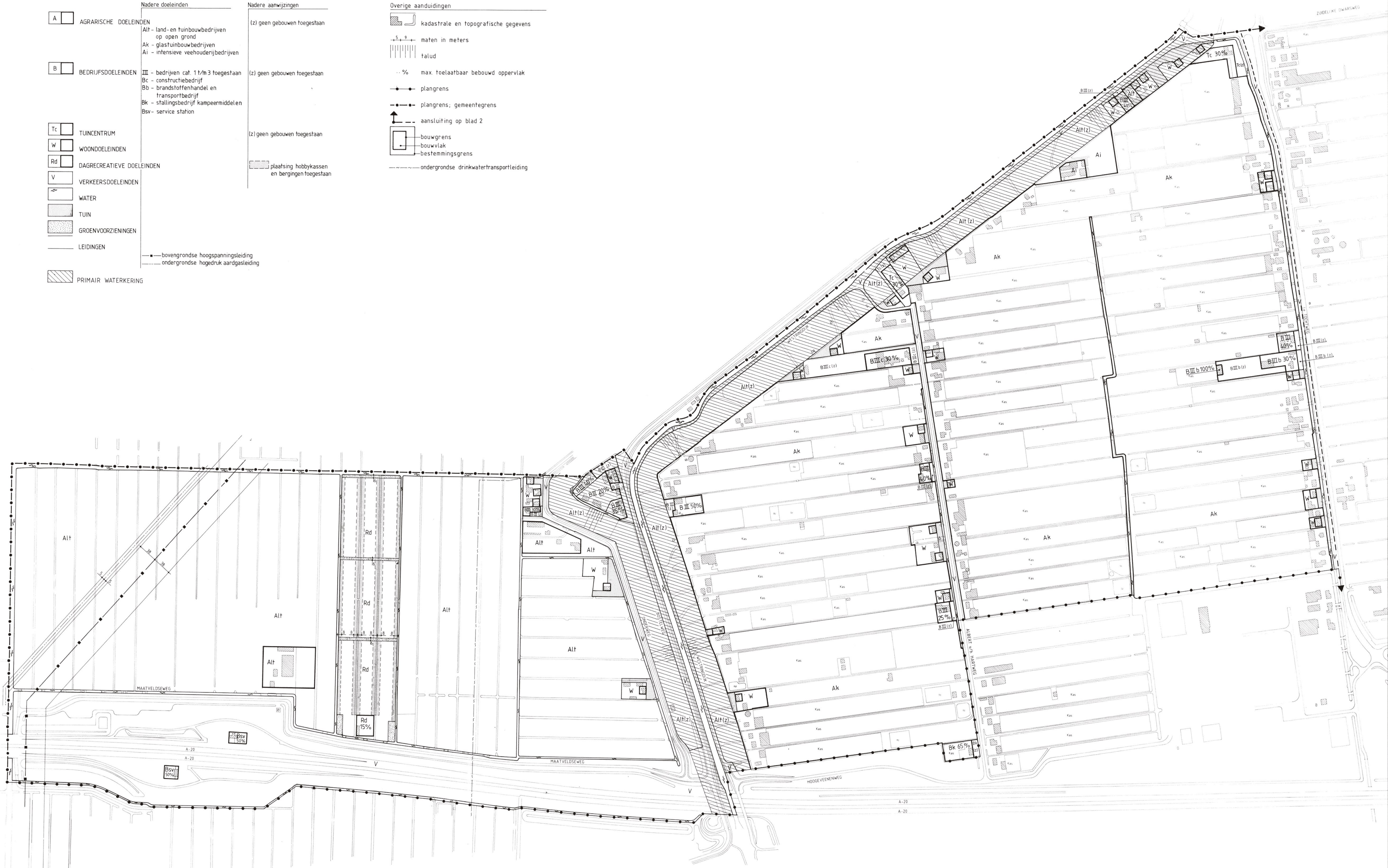
Is ondernemersrisico, voorstel is om 25% te betalen

BESTEMMINGEN

	Nadere doeleinden	Nadere aanwijzingen
A	AGRARISCHE DOELEINDEN Alt - land- en tuinbouwbedrijven op open grond Ak - glastuinbouwbedrijven Ai - intensieve veehouderijbedrijven	(z) geen gebouwen toegestaan
B	BEDRIJFSDOELEINDEN BIII - bedrijven cat. 1 t/m 3 toegestaan Bc - constructiebedrijf Bb - brandstoffenhandel en transportbedrijf Bk - stalingsbedrijf kampeermiddelen Bsv - service station	(z) geen gebouwen toegestaan
Tc	TUINCENTRUM	(z) geen gebouwen toegestaan
W	WOONDOELEINDEN	
Rd	DAGRECREATIEVE DOELEINDEN	plaatsing hobbykassen en bergingen toegestaan
V	VERKEERSDOELEINDEN	
Water	WATER	
Tuin	TUIN	
Groenvoorzieningen	GROENVOORZIENINGEN	
Leidingen	LEIDINGEN	
Primair waterkering	PRIMAIR WATERKERING	

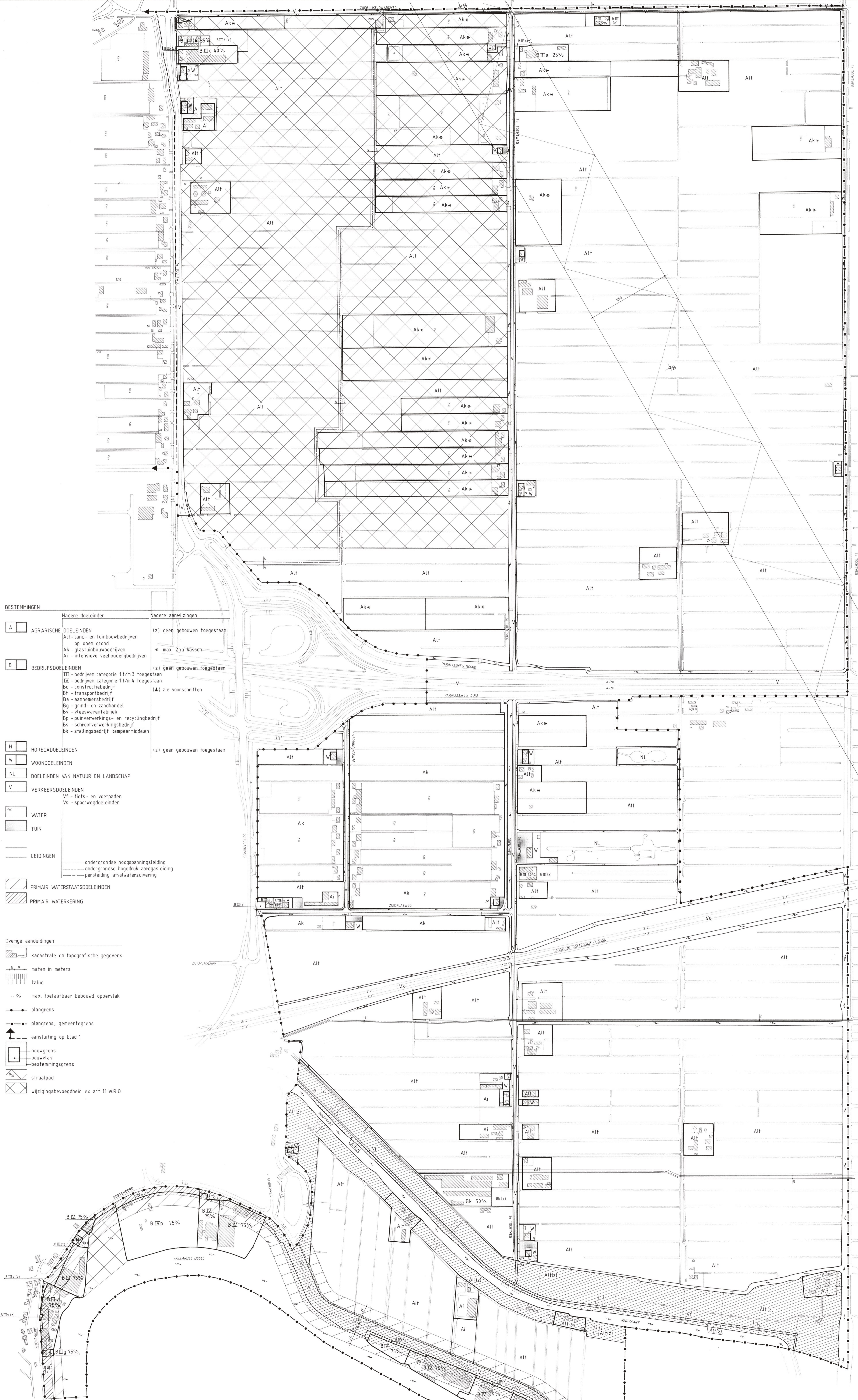
Overige aanduidingen

- kadastrale en topografische gegevens
- maten in meters
- talud
- % max toelaatbaar bebouwd oppervlak
- plangrens
- plangrens; gemeentegrens
- aansluiting op blad 2
- bouwgrens
- bouwvlak
- bestemmingsgrens
- ondergrondse drinkwatertransportleiding



<p>gemeente NIJUEWERKERK AAN DEN IJSSEL</p> <p>BUITENGEBIED</p>					
plan nr.	175	deelblad nr.	1	schalen	1:2500
plannummer	5026	datum	MRT. 1987	blad	19
		datum	7 JULI 1987		

rtai rotterdam bv



- BESTEMMINGEN**
- | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|------------------------------|
| A | AGRARISCHE DOELEINDEN | Nadere doeleinden | Nadere aanwijzingen |
| | Alt - land- en tuinbouwbedrijven op open grond | | (z) geen gebouwen toegestaan |
| | Ak - glastuinbouwbedrijven | | * max. 2ha kassen |
| | Ai - intensieve veehouderijbedrijven | | |
| B | BEDRIJFSDOELEINDEN | | (z) geen gebouwen toegestaan |
| | III - bedrijven categorie 1 t/m 3 toegestaan | | (A) zie voorschriften |
| | IV - bedrijven categorie 1 t/m 4 toegestaan | | |
| | Bc - constructiebedrijf | | |
| | Bt - transportbedrijf | | |
| | Ba - aannemersbedrijf | | |
| | Bg - grind- en zandhandel | | |
| | Bv - vleeswarenfabriek | | |
| | Bp - puinverwerkings- en recyclingbedrijf | | |
| | Bs - schrootverwerkingsbedrijf | | |
| | Bk - stallingsbedrijf kampeermiddelen | | |
| H | HORECADOELEINDEN | | (z) geen gebouwen toegestaan |
| W | WOONDOELEINDEN | | |
| NL | DOELEINDEN VAN NATUUR EN LANDSCHAP | | |
| V | VERKEERSDOELEINDEN | | |
| | Vf - fiets- en voetpaden | | |
| | Vs - spoorwegindeel | | |
| WATER | | | |
| TUIN | | | |
| LEIDINGEN | | | |
| | --- ondergrondse hoogspanningsleiding | | |
| | --- ondergrondse hogedruk aardgasleiding | | |
| | --- perleiding afvalwaterzuivering | | |
| PRIMAIR WATERSTAATSDOELEINDEN | | | |
| PRIMAIR WATERKERING | | | |
| Overige aanduidingen | | | |
| | --- kadastrale en topografische gegevens | | |
| | --- maten in meters | | |
| | --- falud | | |
| | --- % max. toelaatbaar bebouwd oppervlak | | |
| | --- plangrens | | |
| | --- plangrens; gemeentegrens | | |
| | --- aansluiting op blad 1 | | |
| | --- bouwgrens | | |
| | --- bouwvlak | | |
| | --- bestemmingsgrens | | |
| | --- straatpad | | |
| | --- wijzigingsbevoegdheid ex art 11 W.R.O. | | |

**NIUWERKERK AAN DEN IJSSEL
BUITENGEBIED**

Locatie	175	Bestand nr	2	Schaal	1:2500
Bestemmingsplan	5026	MRT 1987	7 JULI 1987		



rtwi - rotterdam b.v.

Naam portefeuillehouder:	<i>Jan Hordijk</i>
Datum PFO:	<i>05 oktober 2020</i>
Onderwerp:	<i>Geertruida's Hoeve: conceptprojectopdracht en raadsinformatienota</i>
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>Stand van zaken en mogelijk vervolg</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	<i>Z20.002505 B20.000327 Z20.002744 B20.000437</i>
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	<i>Op kantoor (aangemeld door projectleider</i> <input type="checkbox"/> <i>J</i> <input type="checkbox"/> <i>J</i>

Naam portefeuillehouder:	Combi pfo Jan-Willem Schuurman en Jan Hordijk
Datum PFO:	17 mei 2021
Onderwerp:	Voorschieten aan ontwikkelaar Geertruidahoeve max. € [REDACTED] excl. BTW noodzakelijk te maken kosten tot 1/7/2021.
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>De ontwikkelaar heeft besloten in afwachting van het besluiten van het college tot een keuze van een van de vier scenario's geen kosten meer te kunnen maken. Omdat het dringende werkzaamheden betreft is de gemeente gevraagd dit bedrag voor te schieten en te verrekenen bij de nog af te sluiten anterieure overeenkomst of bouwclaim. Als gemeente besluit dit niet te doen betaalt ontwikkelaar het bedrag niet terug.</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	Z21.001246 Z21.001223
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	Zoom (aangemeld door projectleider [REDACTED]) [REDACTED]

Naam portefeuillehouder:	Jan Hordijk
Datum PFO:	23 novemberr 2020
Onderwerp:	Geertruida's Hoeve: motivatie afwijken parkeernorm
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>Met stedenbouw en Verkeer is overeenstemming bereikt over het aanvragen van een ontheffing van het maken van 3 parkeerplaatsen voor de Geertruidahoeve. Er komen 36 parkeerplaatsen dus het gaat om een klein aantal. Meer parkeerplaatsen zouden voor de boerderij moeten komen en dit conflicteert met de beoogde monumentale uitstraling. Deze memo wordt ook besproken op het pfo van Jan Willem Schuurman (Verkeer) op dezelfde datum, 23/11/2020.</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	<i>Memo met verkavelingstekening volgen tijdig.</i>
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	<input checked="" type="checkbox"/> Op kantoor (aangemeld door projectleide <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Naam portefeuillehouder:	Jan Willem Schuurman
Datum PFO:	30 november 2020
Onderwerp:	Geertruida's Hoeve: motivatie afwijken parkeernorm voor drie parkeerplaatsen
Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:	<i>Met stedenbouw en Verkeer is overeenstemming bereikt over het aanvragen van een ontheffing van het maken van 3 parkeerplaatsen voor de Geertruidahoeve. Er komen 40 parkeerplaatsen dus het gaat om een klein aantal ontheffingen. Meer parkeerplaatsen zouden voor de boerderij moeten komen en dit conflicteert met de beoogde monumentale uitstraling. Deze memo wordt ook besproken op het pfo van Jan Hordijk, de projectwethouder van het initiatief De Geertruida hove.</i>
Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO:	Z20.0033278 Z20.0033311
Aanwezig in PFO op kantoor of via Zoom:	Op kantoor (aangemeld door projectleider  

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

Van: [redacted]

Verzonden: 08-06-2022 11:41

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: PG intern Geertruidahoeve

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

Topic: My Meeting

Time: Jul 12, 2022 09:00 AM Amsterdam

Join Zoom Meeting

<https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/j/99343895746?pwd=cDJ5bHR0b1hGSll5QzIUM2pUaTFDdz09>

Meeting ID: 993 4389 5746

Passcode: 025448

Projectopdracht herontwikkeling Geertruida hoeve

Projectnaam/-volnummer	Datum	Registratienummer
Projectopdracht herontwikkeling Geertruida hoeve	27 september 2020	Z20.002505
Programmamanager/ projectleider		Versie
■■■■■ J J ■		3.0
Bestuurlijke opdrachtgever	Ambtelijke opdrachtgever	Naam opsteller
Jan Hordijk	■■■■■ J ■	■■■■■ J ■

Aanleiding

Het rijksmonument Geertruida hoeve, aan de 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel, verkeert reeds langere tijd in een slechte staat. Gemeente en eigenaar zijn wettelijk gezamenlijk verantwoordelijk voor het in stand houden van dit monument. De erfgoedvereniging Heemschut heeft op 1 juli 2020 een handhavingsverzoek gestuurd naar de gemeente. Na een gesprek 7 september op ambtelijk niveau met de erfgoedvereniging heeft deze besloten het handhavingsverzoek in te trekken (bij brief van 30 september 2020).

De gemeente beseft dat het monument de Geertruida hoeve samen met de eigenaar hersteld dient te worden. Diverse actoren zijn al gedurende de laatste maanden in nauw overleg met elkaar om dit mogelijk te maken. Er is een ontwikkelaar betrokken die herstel van de Geertruida hoeve, mits dit financieel haalbaar is, mogelijk wil maken. De verkrijging van een subsidie daartoe van de provincie is cruciaal.

De gemeente heeft reeds vooruitlopend op de vaststelling van deze projectopdracht door het college een projectteam met dit doel ingesteld.

Historie

Zoals eerder aangegeven verkeert het Rijksmonument de Geertruida hoeve in een slechte bouwkundige staat. Een eerdere poging om tot herstel te komen is gestrand op de financiële haalbaarheid voor een projectontwikkelaar. Op dit moment is er een nieuwe projectontwikkelaar betrokken die de haalbaarheid samen met de eigenaar van het pand en de gemeente onderzoekt. De gemeente heeft aangegeven dat een passende verdere ontwikkeling van de kavel om het herstel mogelijk te maken, in principe positief wordt ontvangen. Uiteraard wel met alle waarborgen van een goede ruimtelijke inpassing.

Recente inzichten

Helaas verkeert de Geertruida hoeve in een slechte staat. Herstel is op korte termijn noodzakelijk. Er heeft door een gespecialiseerd bureau onderzoek plaatsgevonden naar de staat van het pand en de fundering. De conclusie is dat het pand niet direct op instorten staat maar dat actie om het pand niet verder te laten vervallen op korte termijn (binnen een jaar) noodzakelijk zijn.

Beoogd resultaat of doel

Het zo veel mogelijk in stand houden van het monument de Geertruida hoeve. In deze fase van de projectopdracht wordt onderzocht of een constructie waarbij de betrokken particuliere ontwikkelaar,

samen met de eigenaar van het pand, tot een sluitend herontwikkelingsplan kunnen komen waarbij zo veel als mogelijk is van het monument wordt hersteld. Hierbij wordt door de gemeente en de ontwikkelaar onderzocht welke aanvullende ontwikkeling van de kavel noodzakelijk is om de herontwikkeling voor de ontwikkelaar opportuun te maken. Hierbij wordt gedacht aan een kleinschalige ontwikkeling van een beperkt aantal woningen op de betreffende kavel van de Geertruida hoeve.

Afbakening van de projectopdracht

Scope: deze projectopdracht focust zich op het concreet in beeld brengen de bredere ontwikkeling waar binnen het herstel van de Geertruida hoeve plaats kan vinden. De gemeente is nadrukkelijk geen investeerder in het ontwikkelingsproject, de gemeente wil wel een particuliere ontwikkeling (ruimtelijk) faciliteren zodat het monument wordt hersteld. Hierbij wordt gedacht aan stedenbouwkundige, milieutechnische, ruimtelijk-planologische ondersteuning van de ontwikkelaar.

Opstartteam en omgeving

Het totale team bestaat uit zowel interne als externe deelnemers. Hieronder worden de interne deelnemers weergegeven, met het benoemen van hun taken en verantwoordelijkheden binnen het gemeentelijke projectteam. Tevens is een inschatting gemaakt van het benodigde aantal interne uren.

Naam	Rol in het opstartteam	Inschatting uren
Projectleiding/ [REDACTED] J	Projectleider. Begeleiding van het plan, eerste aanspreekpunt. Aansturen onderzoek.	4 uur/week, looptijd is 20 weken tot opstellen van het eindrapport op hoofdlijnen.
Planeconomie	Bewaken urenbesteding, kaders van de projectopdracht.	1 uur/week
Stedenbouw	Antwoord geven op de vraag: Wat zijn relevante stedenbouwkundige randvoorwaarden? En ervaring architecten inbrengen.	3 uur/week
Ruimtelijke ordening	RO-deskundige. Bewaking bestaande RO-kaders.	2 uur/week
Projectleider circulariteit	Inbreng kennis en aanleveren eventueel input voor de projectopdracht.	1 uur/week
Inbreng diverse collega's incidenteel	Milieu, bodem, luchtkwaliteit, etc.	1 uur/week totaal

Totaal van ongeveer 240 interne uren a € [REDACTED] K /uur is € [REDACTED] K - aan plankosten voor het uitvoeren van deze projectopdracht. Het college is gemandateerd om dit krediet beschikbaar te stellen uit het voorbereidingskrediet van € [REDACTED] K dat de Raad beschikbaar heeft gesteld (R20.000056).

Binnen de reserve grondbedrijf is € [REDACTED] K gereserveerd als maximale ruimte voor het voorfinancieren van kosten samenhangend met voorbereiding van gemeentelijke of particuliere projecten of een combinatie daarvan tot een maximum van € [REDACTED] K per project. Met het cluster grondzaken is afgestemd dat deze projectopdracht hieruit gefinancierd mag worden.

Welke partijen uit de omgeving maken op welke wijze deel uit van de uitvoering van deze opdracht?

Stakeholders zijn in deze fase de ontwikkelende partij(en) en de direct omwonenden van het plangebied. De bewoners worden via een informatieavond die gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk zullen organiseren op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling.

- Bestuurlijke partners: op dit moment voornamelijk alleen de gemeente Zuidplas, maar ook is de provincie betrokken (subsidieverstrekker voor herstel pand) en de erfgoedvereniging De Heemschut.
- Gemeentebestuur: deze projectopdracht dient mede om verdere besluitvorming in dit gebied te kunnen onderbouwen en uit te voeren.
- Projectontwikkelaar.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties: bewoners en erfgoedvereniging.
- Interne organisatie: afdeling Ruimte, ondersteuning inhoudelijk indien nodig.

Middelen

De kosten van deze projectopdracht bestaan uit uren intern enerzijds en een post voor uit te voeren onderzoeken en advisering door externe partijen.

Uren intern	totaal: 240 uren
Kosten uren	€ 
Totale kosten projectopdracht	€ 

Planning

Fasering na goedkeuring projectopdracht:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Inventariseren benodigde kennis en kunde | 1-2 weken |
| 2. In beeld (laten) brengen van relevante actoren en belangen | 3 weken |
| 3. Begeleiden van het projectteam voor de herontwikkeling | 20 weken |
| 4. Opstellen voortgangsrapportage en projectplan indien de herontwikkeling het pand en de kavel haalbaar is | 1-2 weken |

Keuze voor de aanpak

Er wordt in projectmatig verband toegewerkt naar een integrale benadering van het haalbaarheidsonderzoek en de projectteambegeleiding.

Accordering

Akkoord portefeuillehouder, 5 oktober 2020

Akkoord ambtelijk opdrachtgever, 5 oktober 2020

Akkoord projectleider:  1 oktober 2020

Projectsubsidie Restauratie Rijksmonument Zuid-Holland

Er kan van 1 december tot 1 maart subsidie worden aangevraagd voor de restauratie van een rijksmonument of een zelfstandig onderdeel daarvan.

A Projectgegevens

Naam project : Restauratie Geertruida's Hoeve

Tijdvak activiteiten : 01-03-2022 tot 01-08-2023

(Wij verzoeken u om een reële (ruime) planning te maken voor de uitvoering van uw activiteiten waarin u rekening houdt met het verkrijgen van een positief advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, omgevingsvergunning, weeromstandigheden, etc. We zien liever dat een project een maand eerder klaar is, dan dat u looptijdverlenging voor het project moet aanvragen. Dit voorkomt extra administratief werk voor u en voor ons.)

Gevraagd subsidiebedrag : € K

Gevraagd subsidiepercentage : € K

Rijksmonumentnummer : 30439

Monumentnaam (indien van toepassing) : Geertruidahoeve

Adres monument : 1e Tochtweg 25, 2913 LN, Nieuwerkerk aan den IJssel

Betrokken gemeente bij monument (vergunningverlener) : Gemeente Zuidplas

Is het beschermd monument of zelfstandig onderdeel daarvan voor minder dan 50% van de oppervlakte voor bewoning in gebruik, zoals omschreven in de subsidieregeling?

Staat uw monument nu leeg? : Ja Nee

Wat is de huidige bestemming van uw monument :

Agrarisch

Wat is de bestemming van uw pand na de restauratie?

- dezelfde als voor de restauratie;
 nee, namelijk anders : Wonen
-

Is uw monument na de beoogde restauratie weer volledig te gebruiken?

- ja, voor de volledige 100% conform (her)bestemming;
 ja, maar gedeeltelijk namelijk 2 % conform (her)bestemming;
 ja, maar er is nog geen herbestemming;
 nee, want
-

Hoeveel dagen per jaar is uw rijksmonument publiekelijk toegankelijk?

365 dagen.

Op welke wijze is uw rijksmonument publiekelijk toegankelijk?

Vrij toegankelijk, zie projectplan.

Is uw monument verzekerd tegen schade door brand, storm en bliksem?

- nee
 ja, voeg een kopie van de polis bij. Deze mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

Om voor provinciale subsidie in aanmerking te komen dient het monument te behoren tot de categorie niet-woonhuizen. Geef aan of het monument behoort tot de categorie niet-woonhuizen:

- ja, behoort tot de categorie niet-woonhuizen
 nee, u komt niet in aanmerking voor subsidiëring

Bent u van plan leerlingwerkplaatsen (in samenspraak met Stichting Restauratie Opleidingsproject Zuid-West) in te zetten bij de restauratiewerkzaamheden?

- ja, aantal: 2
 nee

Vindt de bouwbegeleiding van de restauratie plaats door een restauratiearchitect:

- ja, naam restauratiearchitect: Polderman , bureau voor monumenten- en restauratieadvies
 nee
-

Wordt de restauratie uitgevoerd door een erkend restauratiebouwbedrijf?

Zie voor meer informatie de websites: www.stichtingerm.nl en www.vakgroeprestauratie.nl

ja, naam restauratiebedrijf : Den Hoed Aannemers

nee, naam aannemer :

Toon de ervaring aan met het restaureren van monumenten door de aannemer.

Bij welke eerdere restauraties van monumenten was/is de aannemer betrokken?

Restauratie Mariënhof Westmaas

Monumentale boerderij Het Terphuis te Poortugaal

Restauratie Boerderij Werkt en Wacht

Pompstation Schiedam

Het werk wordt uitgevoerd door middel van:

inhuur deskundigen (derden)

deels zelf en deels inhuur deskundigen (derden)

geheel zelf

Heeft u in de afgelopen 3 kalenderjaren elders binnen de provincie Zuid-Holland of Rijksoverheid subsidie voor dit project aangevraagd en/of ontvangen?

ja, op basis van welke grondslag of regeling?

Datum van deze aanvraag:

nee

B Financiën

Kunt u de BTW op dit project verrekenen of de BTW compenseren? Ja nee gedeeltelijk.

Indien nee of gedeeltelijk, toelichting:

Begrote totale projectkosten incl. BTW: excl. BTW:

Hierbij dient u uit te gaan van de begroting volgens het format waarbij u alleen de activiteiten opneemt die u door de provincie gesubsidieerd wilt hebben. De projectkosten zijn exclusief kosten van werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen die via de subsidiebeschikking van het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (Brim) en de eigen bijdrage gefinancierd worden, danwel via een andere subsidiebeschikking van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

C Verplichte bijlagen

Gedeputeerde Staten bepalen zelfstandig de (bouw)technische staat van uw monument en de door u aangegeven restauratie op basis van het door u te leveren inspectierapport, de begroting met dekkingsplan, de geleverde foto's en tekeningen en het bestek.

Gedeputeerde Staten verlenen een voorschot tot maximaal 80% van het verleende bedrag nadat de activiteiten zijn gestart. Dit voorschot wordt in termijnen betaald waarbij rekening wordt gehouden met de door u aangegeven planning en de daarbij behorende de liquiditeitsbehoefte.

1. Projectplan.

Het activiteitenplan omvat een overzicht van de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd en de daarmee nagestreefde doelstellingen en vermeldt per activiteit de daarvoor benodigde personele en materiële middelen. Indien de aanvraag meerdere kalenderjaren bevat, is een meerjarenplan met volledig tijdspad nodig (mede voor besluitvorming over de bevoorschotting).

2. Sluitende begroting met onderbouwing.

Bij de aanvraag wordt een sluitende projectbegroting ingediend op basis waarvan de subsidiehoogte kan worden bepaald. Met 'sluitend' wordt bedoeld dat de begroting wordt voorzien van een financieringsplan waaruit kan worden opgemaakt op welke wijze en door wie de kosten van het project worden gedekt. Hierbij dient de eigen bijdrage van de aanvrager te worden vermeld alsmede het totaal gevraagde subsidiebedrag, zodat het financieringsplan uitkomt op 100% dekking van de totale projectkosten. Zorg ervoor dat de in deze begroting genoemde kosten aansluiten bij de in het projectplan genoemde activiteiten. De begroting dient kwantitatief te worden onderbouwd. Als er voor de onderbouwing offertes, bestekken of prijsopgaven beschikbaar zijn, dienen deze te worden meegestuurd.

Let op: U dient het format te gebruiken van de provincie Zuid-Holland en deze digitaal in Excel formaat aan te leveren via subsidies@pzh.nl. U vindt dit format met toelichting op het subsidieloket op www.zuid-holland.nl onder de subsidieregeling Restauratie Rijksmonument. **Wij bepalen de subsidiabele kosten aan de hand van de leidraad SIM.** Niet-subsidiabel zijn de kosten van werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen die via de subsidiebeschikking van het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten (Brim) en de eigen bijdrage gefinancierd worden.

3. Een inspectierapport dat niet ouder is dan 2 jaar opgesteld door een onafhankelijk en deskundig bureau en bestaand uit de volgende afzonderlijke onderwerpen:

- a. de algemene gegevens van het rijksmonument;
- b. de technische en fysieke staat van het rijksmonument;
- c. de uit te voeren werkzaamheden;
- d. de volgorde van urgentie van de uit te voeren werkzaamheden;
- e. de termijn van aanpak.

Dit is de standaard lay-out van een inspectierapport van de Monumentenwacht. Het staat u vrij om een andere deskundige in te schakelen, mits u kunt aantonen dat deze onafhankelijk is.

Een inspectierapport moet het gehele rijksmonument bevatten. Indien u dit nodig acht voor ons oordeel, kunt u voor onderdelen een aparte aanvullende inspectie erbij voegen (zoals een funderingsonderzoek, orgelinspectie etc.)

4. Actuele, gedateerde overzichts- en detailfoto's in kleur, (los van het inspectierapport) die een duidelijke indruk geven van de technische staat van het rijksmonument of een zelfstandig onderdeel hiervan en zijn gebreken.

5. Een onherroepelijke omgevingsvergunning of, indien een omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, maar wel is verleend, de verleende omgevingsvergunning of een ontvangstbewijs van het bevoegd gezag dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

Deze stukken vanuit het bevoegde gezag dient u bij te voegen indien voor de uitvoering van de restauratie een omgevingsvergunning vereist is, als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
of

Een bewijsstuk (van het bevoegde gezag) waaruit blijkt dat een omgevingsvergunning niet vereist is.

Deze dient u bij te voegen indien voor de uitvoering van de restauratie geen omgevingsvergunning vereist is als bedoeld in de Wabo.

- NB: een uitgevoerde omgevingstoets geldt niet als bewijs dat een omgevingsvergunning niet nodig is.

6. Een bestek inclusief tekeningen van de huidige en nieuwe situatie. Het bestek dient conform het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten 2013 adequaat een overzicht van aard en omvang van de werkzaamheden en een beschrijving van de daarmee beoogde resultaten aan te geven.
7. Een adequaat, door een deskundig bureau opgestelde bouwhistorische verkenning, voor zover sprake is van herbestemming of herstel van de oorspronkelijke bestemming na leegstand.
8. Een verzekeringspolis niet ouder dan maximaal vijf jaar, waaruit blijkt, dat het monument voldoende is verzekerd tegen schade door brand, storm en bliksem voor, tijdens en tot 10 jaar na de restauratie.
9. Een bewijs waaruit blijkt dat het rijksmonument of een zelfstandig onderdeel hiervan gedurende de restauratie Casco-All-Risk is verzekerd.
10. Een liquiditeitsplanning waarbij u rekening houdt met het verkrijgen van de omgevingsvergunning, die globaal aangeeft hoe de uitgaven in de tijd verlopen binnen de aangegeven start- en einddatum van de restauratie.
11. Het Periodiek Instandhoudingsplan van het monument met onder meer een meerjarenbegroting, behorende bij het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten (Brim) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. *Deze dient u bij te voegen indien deze voor handen is.*
12. Een actueel exploitatieplan voor de komende zes jaar na de afronding van de restauratie.
13. De meest recente versie van een afschrift van de statuten of oprichtingsakte
Deze dient u bij te voegen indien u een privaatrechtelijke rechtspersoon bent, tenzij deze al in bezit is van de provincie.
14. Laatst opgemaakt jaarrekening/ financieel verslag en verklaring accountant.
Deze dient u bij te voegen indien u, voorafgaande aan het subsidiejaar, geen subsidie hebt aangevraagd bij de provincie.
15. Uittreksel van het KvK, maximaal 2 jaar oud.
16. Machtiging (indien van toepassing, zie onderdeel D)

D Machtiging

Indien u een andere organisatie of persoon wilt machtigen, dient u onderstaande machtiging in te vullen. Deze dient door beide partijen te worden ondertekend.

Rechtsvorm	:	_____
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	:	_____
Burgerservicenummer (indien de gemachtigde een particulier is)	:	_____
Naam organisatie	:	_____

Naam en voorletters contactpersoon gemachtigde	:	_____
Telefoonnummer	:	_____
E-mailadres	:	_____
Correspondentieadres	:	_____
Postcode en woonplaats	:	_____

Is de gemachtigde ook gemachtigd de financiële afhandeling via eigen rekening af te handelen?

Ja Nee

Rekeningnummer IBAN	:	_____	BICcode :	_____
Tenaamstelling bank	:	_____		

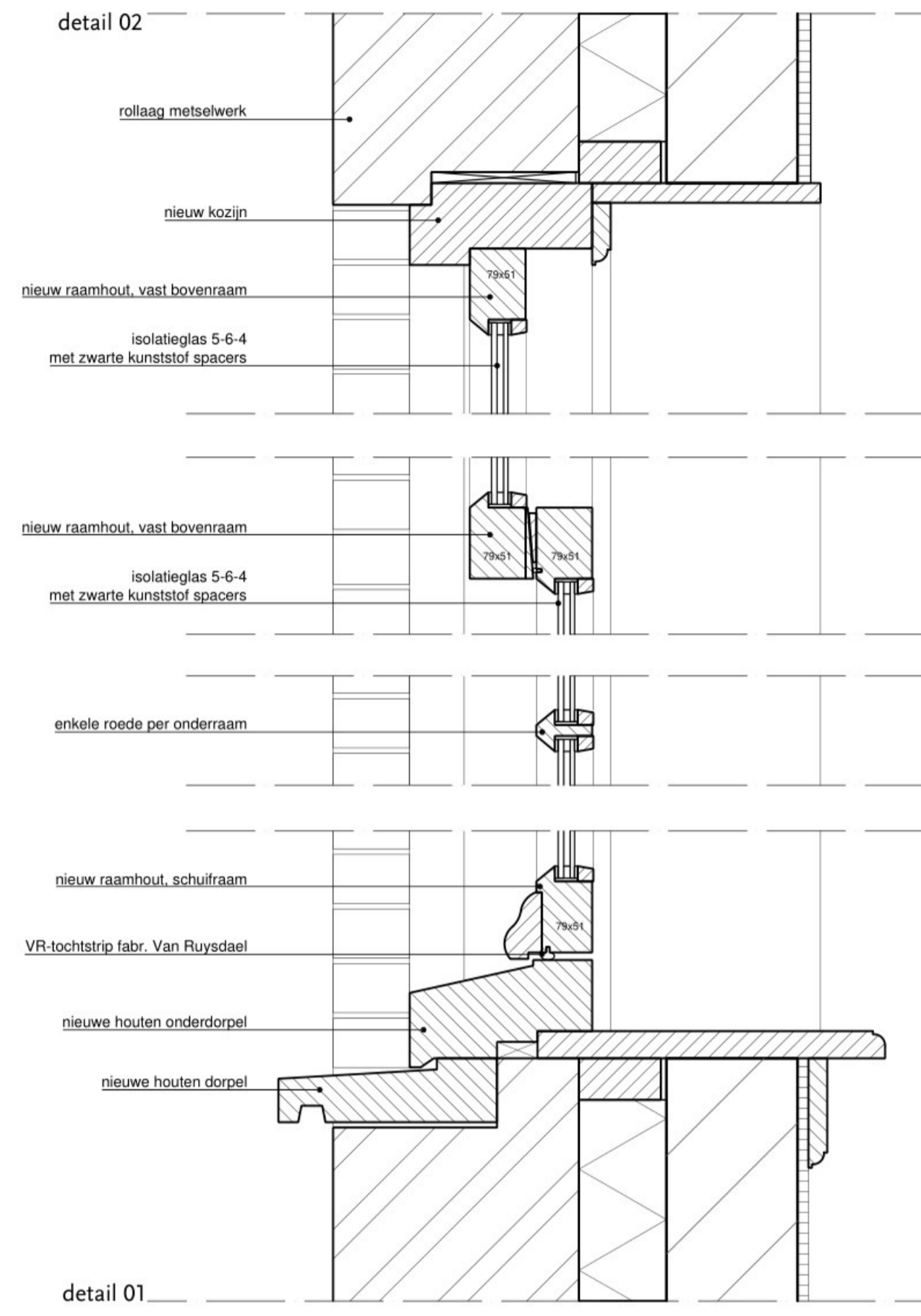
Ondertekening volmachtgever

Naam	:	_____
Plaats	:	_____
Handtekening	:	_____

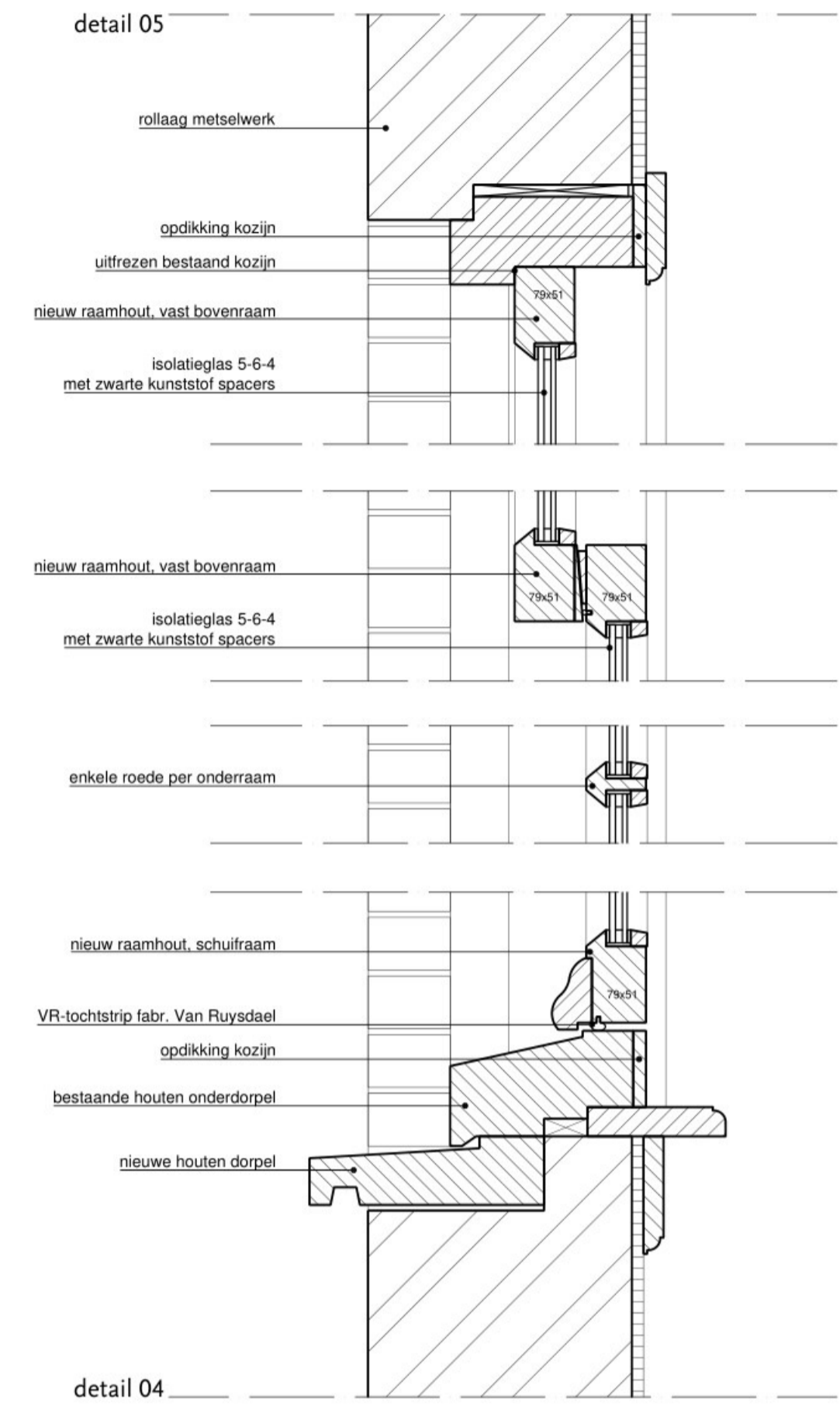
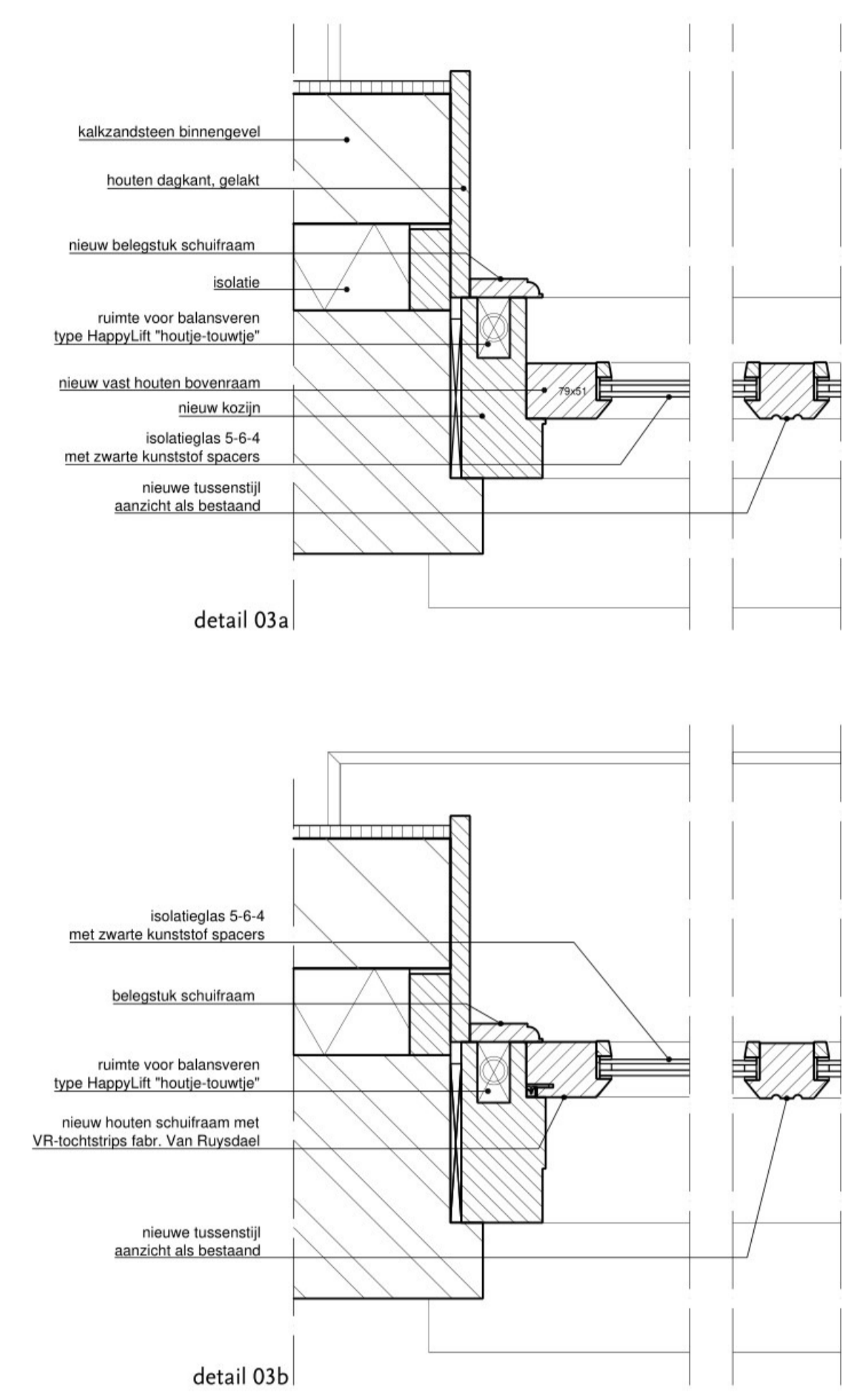
Ondertekening gemachtigde

Naam	:	_____
Plaats	:	_____
Handtekening	:	_____

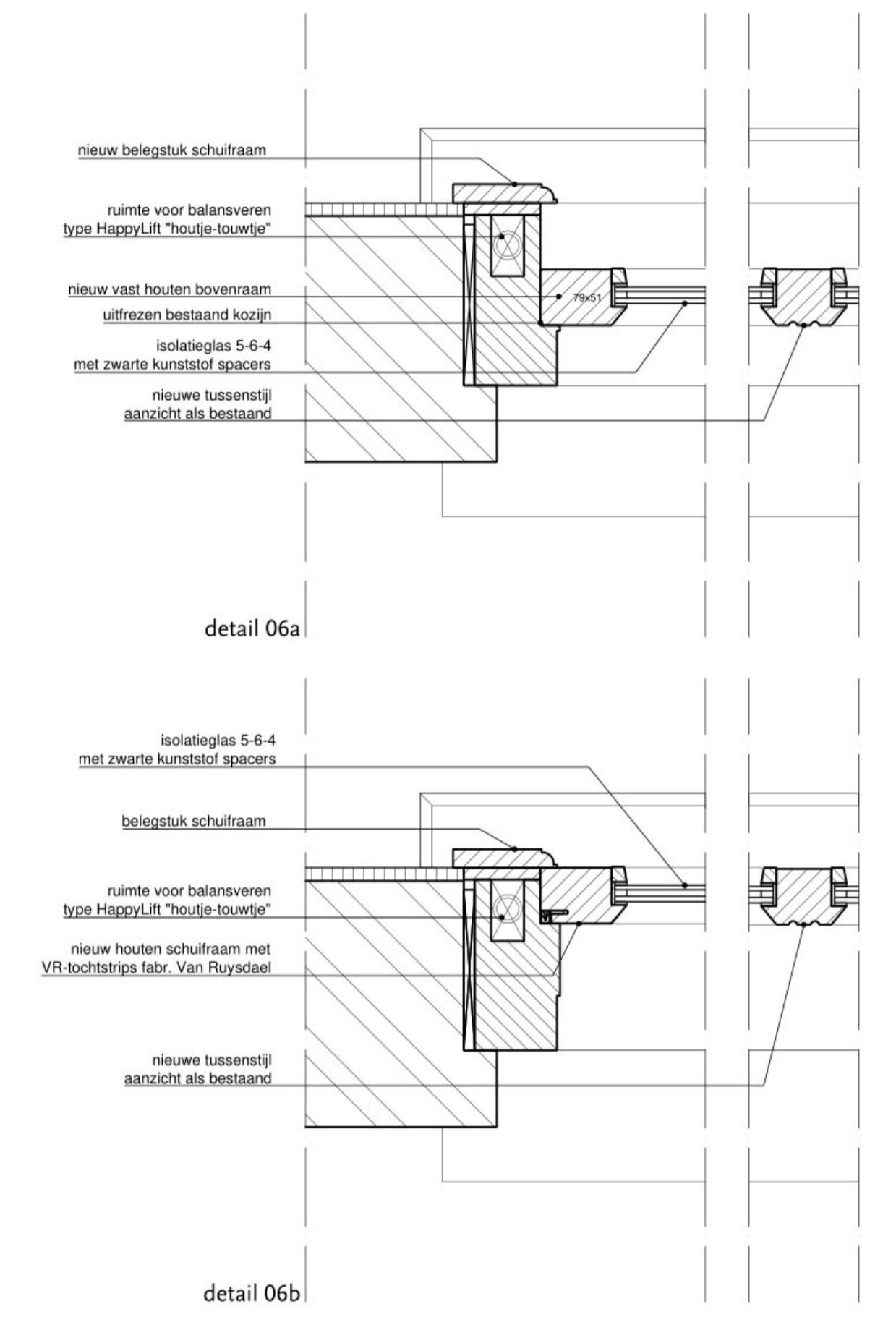
Meer informatie over hoe wij omgaan met uw persoonsgegevens kunt u vinden in de privacyverklaring op onze website. <https://www.zuid-holland.nl/algemeen/privacyverklaring>



KOZIJN LINKER ZIJGEVEL



KOZIJN VOORGEVEL

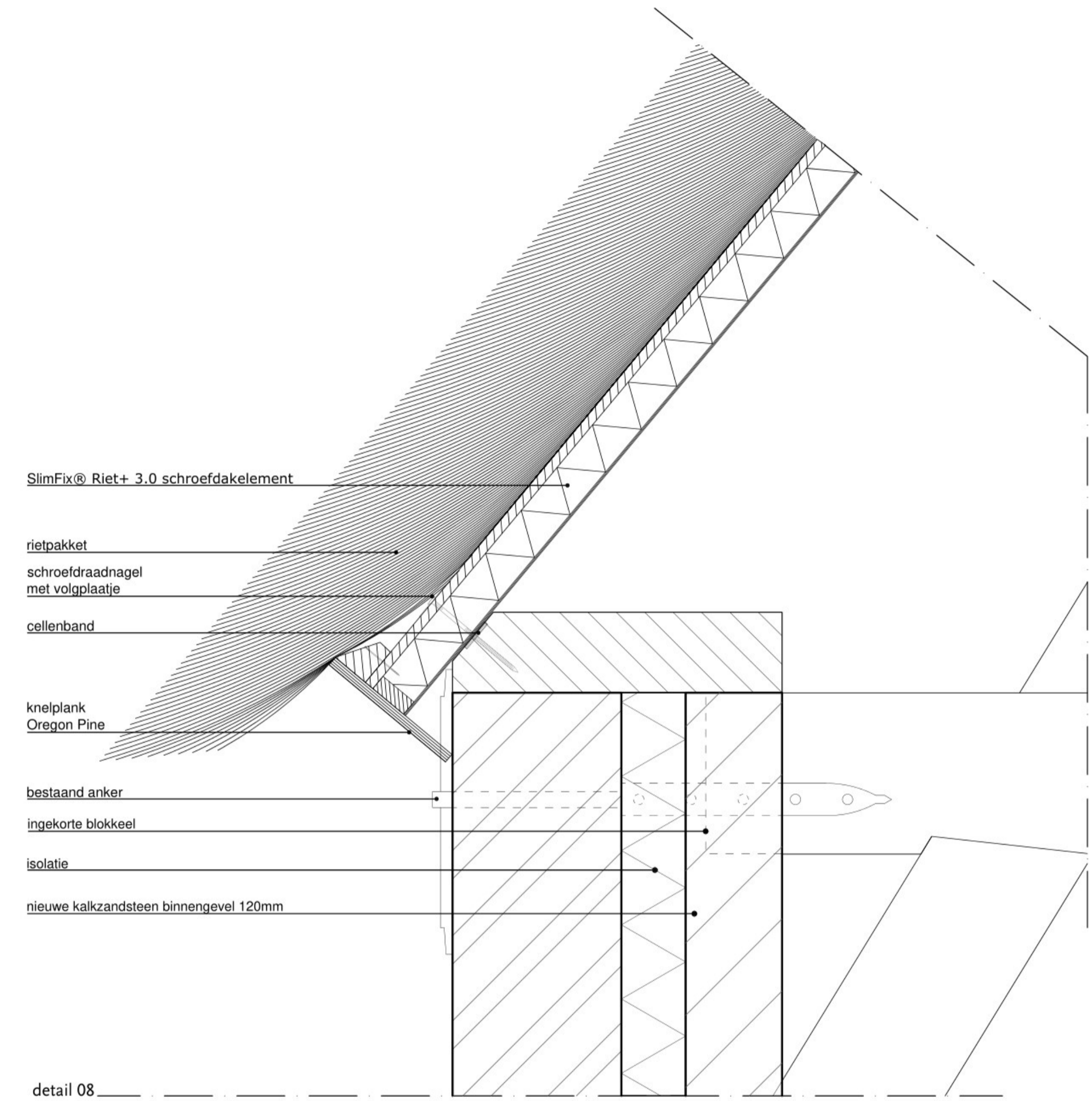
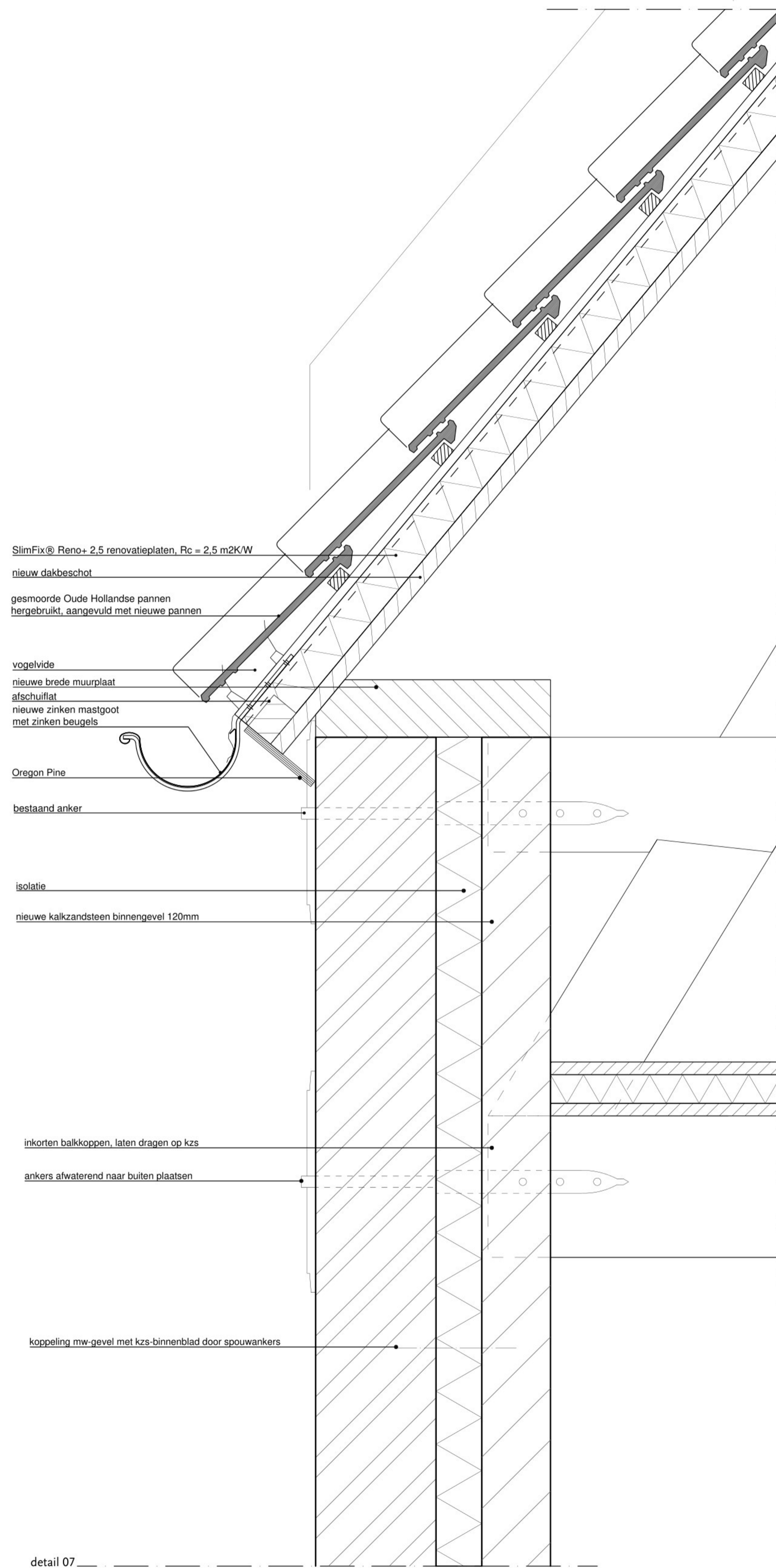


MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project: Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Datum: 19-02-2021	Getekend: [Signature]	Formaat: A1	<p>bureau voor monumenten- en restauratieadvies</p> <p>Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam tel. (010) 4363250 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl</p>
Werknummer: 026	Tekeningnummer: R-401	Schaal: 1:5	



MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:			Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel		
Onderwerp:			Details 07 en 08 - dakrand langsgewel tpv riet en pannen		
Datum: 19-02-2021	Getekend: 	Formaat: A1	 bureau voor monumenten- en restauratieadvies Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam tel. (010) 4363250 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl		
Werknummer: 026	Tekeningnummer: R-402	Schaal: 1:5			

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 19-10-2022 14:46
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE:

Maandag 24/10 a.s. van 09.00 – 10.00 uur middels Zoom.

Ivm jullie ptdagen / middagen is een andere match niet mogelijk!

Mvgr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: FW:

[redacted]

Kun jij zsm een overleg inplannen met:

- [redacted] [redacted] [redacted] en ondergetekende
- Onderwerp: Brief Geertruidahoeve
- Liefst fysiek
- Duur: 1 uur.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:12

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE:

Beste [redacted]

Van [redacted] ontvang ik jouw verzoek om jouw reactie aan [redacted] [redacted] te toetsen en ontvang ik de onderliggende brief van voornoemde advocaat. Ik heb de brief van de advocaat gelezen en de door jouw opgestelde reactie. Mijn reactie hierop is als volgt.

[redacted] [redacted] De brief van [redacted] [redacted] houdt in een aankondiging van het treffen van rechtsmaatregelen, inhoudende het starten van een kort gedingprocedure, als niet wordt bevestigd dat er een toezegging is gedaan c.q. een koopovereenkomst tot stand is gekomen. [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Voor nu is het dan ook van belang een ontvangstbevestiging te sturen en daarin mede te delen dat er op korte termijn maar uiterlijk binnen 14 dagen een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. De inhoud van die ontvangstbevestiging kun je als volgt formuleren:

“Geachte [redacted] [redacted]

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

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

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

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.”

Ik raad aan de ontvangstbevestiging dus per brief (gewone post) te sturen en een kopie van die brief vooraf per e-mail.

Daarnaast stel ik voor dat wij z.s.m. een overleg inplannen om de op te stellen reactie voor te bereiden. Ik denk dat het goed is dat in ieder geval [redacted] bij dit overleg aansluit, nu [redacted] eerder bij dit dossier betrokken is geweest (of heb ik dit laatste niet goed begrepen?) en degenen die bij de gesprekken met [redacted] aanwezig zijn geweest. Kun jij het gewenste overleg agenderen?

Als je hier nog overleg over wil, ik ben vandaag tot 15.00 uur telefonisch bereikbaar en morgen tot 14.30 uur. Natuurlijk ben ik ook per e-mail te bereiken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat / Juridisch adviseur



T: 0180 330 300 | [redacted]

E: [redacted]

I: www.zuidplas.nl

Mijn werkdagen zijn: ma t/m do van 8:00 tot 16:30 uur.

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Denk aan het milieu: is het echt nodig om dit bericht af te drukken?

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 13:29

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW:

Hi [redacted]

Van [redacted] heb ik bericht ontvangen dat [redacted] vandaag niet werkt. Hij vraagt of jij toch even mee zou willen lezen vandaag.

Lukt jou dat? Ik heb de brief van de advocaat bijgevoegd.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 11:40

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW:

Ha [redacted]

Bijgaand een concept reactie. Ben ik bij jou aan het juiste adres voor een juridische toets hierop?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 19-10-2022 14:40

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE:

Heb haar net gebeld en ze is volgende week vrij en ik heb net een gaatje gevonden: as ma 24/10 van 09.00 – 10.00 uur. Wel via zoom want met de pt dagen van allen is er anders geen match!

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:30

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE:

[redacted]

Kun je daar [redacted] ook voor uitnodigen?

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:19

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: FW:

[redacted]

Kun jij zsm een overleg inplannen met:

- [redacted] en ondergetekende

- Onderwerp: Brief Geertruidahoeve

- Liefst fysiek

- Duur: 1 uur.

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:12

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE:

Beste [redacted]

Van [redacted] ontvang ik jouw verzoek om jouw reactie aan [redacted] [redacted] te toetsen en ontvang ik de onderliggende brief van voornoemde advocaat. Ik heb de brief van de advocaat gelezen en de door jouw opgestelde reactie. Mijn reactie hierop is als volgt.

De Geertruidahoeve is, naar ik heb begrepen, een gevoelig dossier. De brief van [redacted] [redacted] houdt in een aankondiging van het treffen van rechtsmaatregelen, inhoudende het starten van een kort gedingprocedure, als niet wordt bevestigd dat er een toezegging is gedaan c.q. een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Dit is een riskante brief.

Ik raad daarom met klem af de geformuleerde reactie te versturen. De brief van de advocaat heeft namelijk nadere bestudering en overleg. In een op te stellen reactie zal namelijk moeten worden voorgesorteerd op wat er eventueel, en die kans is echt aanwezig, gaat komen. Hierbij moet je ook echt denken aan een kort gedingprocedure met alle risico's van dien.

Voor nu is het dan ook van belang een ontvangstbevestiging te sturen en daarin mede te delen dat er op korte termijn maar uiterlijk binnen 14 dagen een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. De inhoud van die ontvangstbevestiging kun je als volgt formuleren:

“Geachte [redacted] [redacted]

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

Uw brief en daarbij verstrekte bijlagen heeft nadere bestudering en intern overleg. Een inhoudelijke reactie op

uw brief kunt u op korte termijn van ons verwachten, maar uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief. Wij gaan er vanuit dat u in ieder geval tot die tijd niet over zult gaan tot het treffen van rechtsmaatregelen.

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

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.”

Ik raad aan de ontvangstbevestiging dus per brief (gewone post) te sturen en een kopie van die brief vooraf per e-mail.

Daarnaast stel ik voor dat wij z.s.m. een overleg inplannen om de op te stellen reactie voor te bereiden. Ik denk dat het goed is dat in ieder geval [redacted] bij dit overleg aansluit, nu [redacted] eerder bij dit dossier betrokken is geweest (of heb ik dit laatste niet goed begrepen?) en degenen die bij de gesprekken met [redacted] [redacted] aanwezig zijn geweest. Kun jij het gewenste overleg agenderen?

Als je hier nog overleg over wil, ik ben vandaag tot 15.00 uur telefonisch bereikbaar en morgen tot 14.30 uur. Natuurlijk ben ik ook per e-mail te bereiken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat / Juridisch adviseur



T: 0180 330 300 | [redacted]

E: [redacted]

I: www.zuidplas.nl

Mijn werkdagen zijn: ma t/m do van 8:00 tot 16:30 uur.

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Denk aan het milieu: is het echt nodig om dit bericht af te drukken?

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 13:29

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW:

Hi [redacted]

Van [redacted] heb ik bericht ontvangen dat [redacted] vandaag niet werkt. Hij vraagt of jij toch even mee zou willen lezen vandaag.

Lukt jou dat? Ik heb de brief van de advocaat bijgevoegd.

Groeten,

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 11:40

Aan: [Redacted]

Onderwerp: FW:

Ha [Redacted]

Bijgaand een concept reactie. Ben ik bij jou aan het juiste adres voor een juridische toets hierop?

Groet,

[Redacted]

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 29-06-2022 17:18
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE:

[redacted] hangt in:

P:\Gebiedsregie-P-NW-6 Herontwikkeling Geertruida's Hoeve\4. Gebiedsontwikkeling\4. Ruimtelijke ordening\
Verleende vergunning

En op Corsa in de ZPL van GTH en de gedeelde map.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 10:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW:

Abi,

Kun je deze in corsa koppelen en op netwerk in ons projectdossier van de GTH?

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 09:40

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp:

Goedemorgen [redacted]

Deze stukken vond ik nog in ons oude systeem.

Vriendelijke groetjes [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 19-10-2022 14:33

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE:

[redacted]

In de bijlage de concept- brief. Jij ook akkoord voor verzending (ondertekening via college)?

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager



T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:21

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE:

[redacted]

Wat mij betreft prima om het op de door jou voorgestelde manier doen.

Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat / Juridisch adviseur



T: 0180 330 300 | [redacted]

E: [redacted]

I: www.zuidplas.nl

Mijn werkdagen zijn: ma t/m do van 8:00 tot 16:30 uur.

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Denk aan het **milieu**: is het echt nodig om dit bericht af te drukken?

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:20

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE:

[redacted]

Zal ik de concept brief (zoals door jou hieronder aangegeven) dan in corsa opstellen en ondertekening namens het college?

Hartelijke groet,

[redacted]



T

E | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van:

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:12

Aan:

CC:

Onderwerp: RE:

Beste

Van ontvang ik jouw verzoek om jouw reactie aan te toetsen en ontvang ik de onderliggende brief van voornoemde advocaat. Ik heb de brief van de advocaat gelezen en de door jouw opgestelde reactie. Mijn reactie hierop is als volgt.

De Geertruidahoeve is, naar ik heb begrepen, een gevoelig dossier. De brief van houdt in een aankondiging van het treffen van rechtsmaatregelen, inhoudende het starten van een kort gedingprocedure, als niet wordt bevestigd dat er een toezegging is gedaan c.q. een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Dit is een riskante brief.

Ik raad daarom met klem af de geformuleerde reactie te versturen. De brief van de advocaat behoeft namelijk nadere bestudering en overleg. In een op te stellen reactie zal namelijk moeten worden voorgesorteerd op wat er eventueel, en die kans is echt aanwezig, gaat komen. Hierbij moet je ook echt denken aan een kort gedingprocedure met alle risico's van dien.

Voor nu is het dan ook van belang een ontvangstbevestiging te sturen en daarin mede te delen dat er op korte termijn maar uiterlijk binnen 14 dagen een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. De inhoud van die ontvangstbevestiging kun je als volgt formuleren:

“Geachte [J] [J]

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

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

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

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.”

Ik raad aan de ontvangstbevestiging dus per brief (gewone post) te sturen en een kopie van die brief vooraf per e-mail.

Daarnaast stel ik voor dat wij z.s.m. een overleg inplannen om de op te stellen reactie voor te bereiden. Ik denk dat het goed is dat in ieder geval [J] bij dit overleg aansluit, nu [J] eerder bij dit dossier betrokken is geweest (of heb ik dit laatste niet goed begrepen?) en degenen die bij de gesprekken met [J] [J] aanwezig zijn geweest. Kun jij het gewenste overleg agenderen?

Als je hier nog overleg over wil, ik ben vandaag tot 15.00 uur telefonisch bereikbaar en morgen tot 14.30 uur. Natuurlijk ben ik ook per e-mail te bereiken.

Met vriendelijke groet,

[J] [J] [J]

Advocaat / Juridisch adviseur



T: 0180 330 300 | [J]

E: [J]

I: www.zuidplas.nl

Mijn werkdagen zijn: ma t/m do van 8:00 tot 16:30 uur.

Gemeentehuis: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Denk aan het milieu: is het echt nodig om dit bericht af te drukken?

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 13:29

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW:

Hi [redacted]

Van [redacted] heb ik bericht ontvangen dat [redacted] vandaag niet werkt. Hij vraagt of jij toch even mee zou willen lezen vandaag.

Lukt jou dat? Ik heb de brief van de advocaat bijgevoegd.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 11:40

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW:

Ha [redacted]

Bijgaand een concept reactie. Ben ik bij jou aan het juiste adres voor een juridische toets hierop?

Groet,

[redacted]

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

U22.002987

verzendsdatum

ons kenmerk
U22.002987

cluster
Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp

Inz. Geertruidahoeve- Tochtweg 25 te
Nieuwerkerk aan den IJssel

uw kenmerk
[TK-2022.39725]

behandeld door
[REDACTED]

bijlage

telefoon
0180-330300

Geachte [REDACTED]

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

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

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

Vetrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd."

Met vriendelijke groet,

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

J.F. Weber
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
Gemeentesecretaris

Van: [redacted]

Verzonden: 13-07-2022 17:11

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: 2021015 Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel I Input tijdelijke stabilisatie

Goedemiddag,

Bijgaand het verder uitgewerkte werkplan (concept) voor de Geertruida Hoeve ter voorbereiding op het overleg morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vianen Bouwadvies bv

De Pinckart 54 5674 CC Nuenen

T [redacted]

T 040-2631162 (algemeen)

www.vianenbouwadvies.nl



Disclaimer:

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. This e-mailmessage is intended exclusively for the addressee. If this message was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy this e-mail and to neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties.

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 12:12

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: 2021015 Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel I Input tijdelijke stabilisatie

Goedemiddag allen,

Ter voorbereiding op het overleg morgen op het gemeentehuis bijgaand een eerste opzet voor de tijdelijke stabilisatie.

Enkele belangrijke punten hierin zijn:

- · Saneren van de grond gebeurt pas in een later stadium, nadat de stabilisaties weer weg zijn.
- · Houtconstructie stalgedeelte wordt geheel verwijderd (goede stukken worden later hergebruikt of teruggeplaatst). Woninggedeelte is niet duidelijk.
- · Stabiliseren van de hoge wanden binnen is een aandachtspunt, zeker in relatie tot de nieuwe

vloer/fundering. Noodzaak zal mede afhangen van wel/niet behoud vloer- en dakconstructie woninggedeelte.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Vianen Bouwadvies bv

De Pinckart 54 5674 CC Nuenen

T [Redacted] (direct)

T 040-2631162 (algemeen)

www.vianenbouwadvies.nl



Disclaimer:

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. This e-mailmessage is intended exclusively for the addressee. If this message was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy this e-mail and to neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties.

Van: [Redacted] | [Redacted] [Redacted]

Verzonden: zaterdag 25 juni 2022 11:49

Aan: [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

CC: [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] | [Redacted] [Redacted]

Onderwerp: Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel | Agenda overlegmoment 7 juli 14:00 uur

Beste [Redacted] [Redacted] en [Redacted]

We hebben op 7 juli 2022 om 14:00 uur een overleg op het gemeentehuis Zuidplas.


[Redacted] is hier vooralsnog niet bij aanwezig.

Daar willen we de volgende onderwerpen graag bespreken:

- ·Bouwkundig
 - ·Kosten voorfase, terreininrichting, stabilisatie
 - ·Kostenraming update herstel / casco restauratie hoeve
 - ·Plan van aanpak
 - ·Bouwplaatsinrichting
 - ·Bouwteamovereenkomst (nog concept maken)

- ·Constructief

- ·Stabiliteitsplan (stavaza, planning, impact)
- ·Offerte fase 1 en 2
- ·Toelichting werkzaamheden

- ·Architect
 - ·Update restauratieplan (nav advies  + update kostenraming bouwkosten)
 - ·Offerte fase 1 en 2

- ·Overig
 - ·Update gemeente (voortgang, financiën, subsidies)
 - ·Planning stabilisatie + fase 1
 - ·Bouwteam
 - ·Vergaderschema sept – nov 2022

Project : 2021015
Herbestemming boerderij
Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel
Onderwerp : **Werkplan tijdelijke**
stabiliteitsvoorzieningen



Project : 2021015
Herbestemming boerderij
Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderwerp : Werkplan tijdelijke
stabiliteitsvoorzieningen

Opdrachtgever : Gemeente Zuidplas

Architect : Polderman

Auteur : 

Kenmerk : 2021015r66008__Rapport 01

Status : Concept

Datum : 13 juli 2022

Versie : 1

Versies

Versie	Datum	Auteur	Omschrijving
1	13-07-2022	GF	Eerste uitgave.

Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Uitgangspunten.....	2
2.1	Doel van de hulpconstructies.....	2
2.2	Overzicht.....	2
2.3	Overig.....	2
3	Werkplan.....	3

Bijlagen

Bijlage A Overzicht hulpconstructies fase 1 en 2

1 Inleiding

De Geertruidahoeve aan de Eerste Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt gerestaureerd. Voorliggend rapport is een werkplan voor de stabilisatie van de huidige constructie zodat er veilig kan worden gewerkt in en rondom het gebouw.

In de huidige situatie is een gedeelte van de stal ingestort en zijn bij de woning diverse grote scheuren aanwezig waardoor lokaal sprake is van een verminderde of ontbrekende samenhang van het metselwerk.



2 Uitgangspunten

2.1 Doel van de hulpconstructies

De in dit rapport beschreven hulpconstructies zijn bedoeld voor een tijdelijke situatie zodat veilig in en rondom het gebouw kan worden gewerkt.

De stabiliteitsconstructies zijn gedimensioneerd op het stabiliseren van enkel het metselwerk. Uitgangspunt is dat de kapconstructie inclusief de spanten geheel wordt verwijderd.

De hulpconstructies worden aan de buitenzijde of op de zolder aangebracht zodat deze niet in de weg staan voor werkzaamheden aan de binnenzijde van het gebouw.

2.2 Overzicht

Een overzicht van de hulpconstructies is achterin dit rapport bijgevoegd in Bijlage A.

2.3 Overig

Het gebouw is onderverdeeld in twee delen. Hiernaar wordt in dit rapport gerefereerd als de woning en de stal.



3 Werkplan

Fase 1 – Borgen/fixeren houtconstructie

- Losse onderdelen verwijderen of fixeren waarbij sprake is van valgevaar.
- Stempels aanbrengen op de begane grond onder de dekbalken van alle spanten. Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.
- Waar nodig de zoldervloer (lokaal) veilig begaanbaar maken door aanbrengen van vochtbestendig houten plaatmateriaal (underlayment of iets dergelijks) op de vloer. Plaatmateriaal vastschroeven ten behoeve van een verbeterde schijfwerking en samenhang.
- In de woning de samenhang van de bestaande vloeren met de gevels en de binnenwanden controleren en waar nodig herstellen.
- Op de zolder stempels aanbrengen onder de spanten, boven de stempels op de begane grond. Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden.

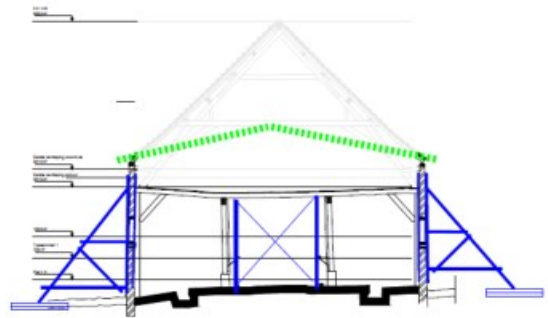
- Werkzaamheden uitvoeren bij rustig weer met weinig tot geen wind.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot bezwijken van belaste constructiedelen zoals vloerplanken. Hiertoe voorzieningen treffen als hierboven beschreven.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.

Fase 2 - Stabiliseren metselwerk en verwijderen spanten

- Aanbrengen verdicht stabiel puinbed rondom het gebouw ter plaatse van aan te brengen stabiliteitsconstructies.
- Plaatsen stelconplaten.
- Gaten boren t.b.v. vastpakken gevel. In woning vastpakken boven kelderdek.
- Opklemmen gevels middels baddingen en spindels.
- Aanbrengen houten stabiliteitsframes.
- Regelmatig de hulpconstructies controleren in verband met mogelijk verzakken van de stelconplaten. Bij zakkingsverschillen ten opzichte van de gevel de houtconstructie bijstellen bij rustig weer zodat wordt voorkomen dat de muren uit het lood worden getrokken.
- Aanbrengen windliggers en stabiliteitsframes ter plaatse van het karnhuis.
- Binnenwand van de woning op de verdieping aan twee zijden schoren indien deze in zijn geheel gehandhaafd wordt.
- Spanten verwijderen.

Fase 3 – Beschermen houtconstructie

- Houtconstructie zoldervloer en begane grond beschermen tegen verdere aantasting door vocht door deze te bedekken of in te pakken of door deze te demonteren en droog op te slaan. Een alternatief kan zijn om een tent over de zoldervloer te zetten, zie figuur.



Fase 4 – Houtconstructie volledig demonteren en sloop bestaande begane grondvloer

- Houtconstructie merken en documenteren en volledig demonteren. Goede delen droog opslaan voor hergebruik. Zoldervloer van de woning handhaven in verband met de daarop aanwezig hulpconstructies voor de binnenmuur met schoorsteen.
- Begane grondvloer van de stal volledig slopen en van de woning een gedeelte slopen. Kelder en kelderdek van de woning handhaven.
- Aanbrengen stabiele werkvloer, uitgezonderd ter plaatse van de te handhaven kelder. Werkvloer voldoende diep aanleggen met aandacht voor de nieuwe vloer inclusief het afwerkingspakket. Indien nodig grond afgraven, in overleg met de constructeur.
- Maken inkassingen in het metselwerk ten behoeve van de nieuwe betonvloer.

Aandachtspunt:

- Bij afgraven van de grond naast de bestaande fundering wordt het draagvermogen van de bestaande fundering verminderd.

Fase 5 – Nieuwe fundering

- Wapenen en storten nieuwe betonvloer. Sparingen laten voor de nieuwe funderingspalen.
- Aanbrengen funderingspalen. Palenplan en paalttype conform funderingsadvies en uitwerking constructeur.
- Vloer op spanning vijzelen.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Tijdig een geotechnisch adviseur inschakelen die op basis van te maken sonderingen een funderingsadvies kan uitbrengen.

Fase 6 – Restauratie casco

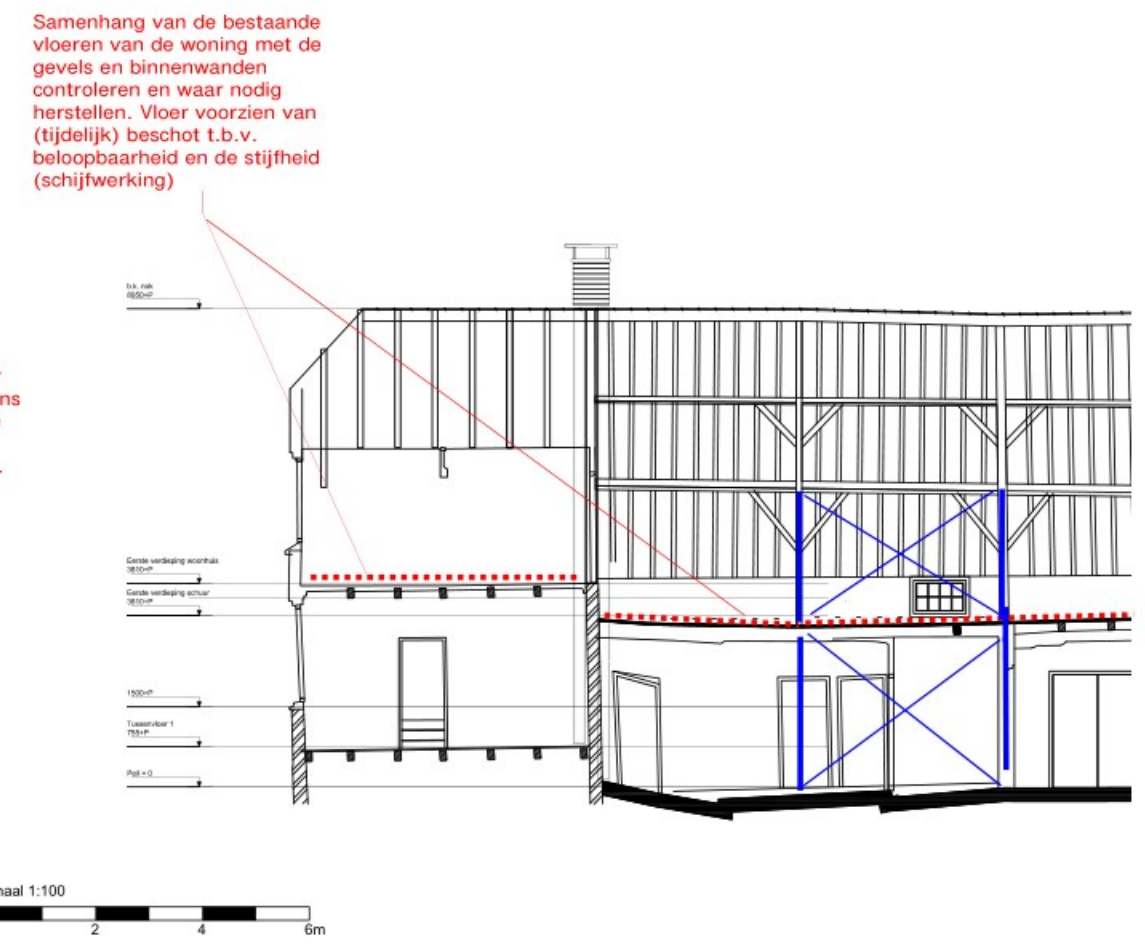
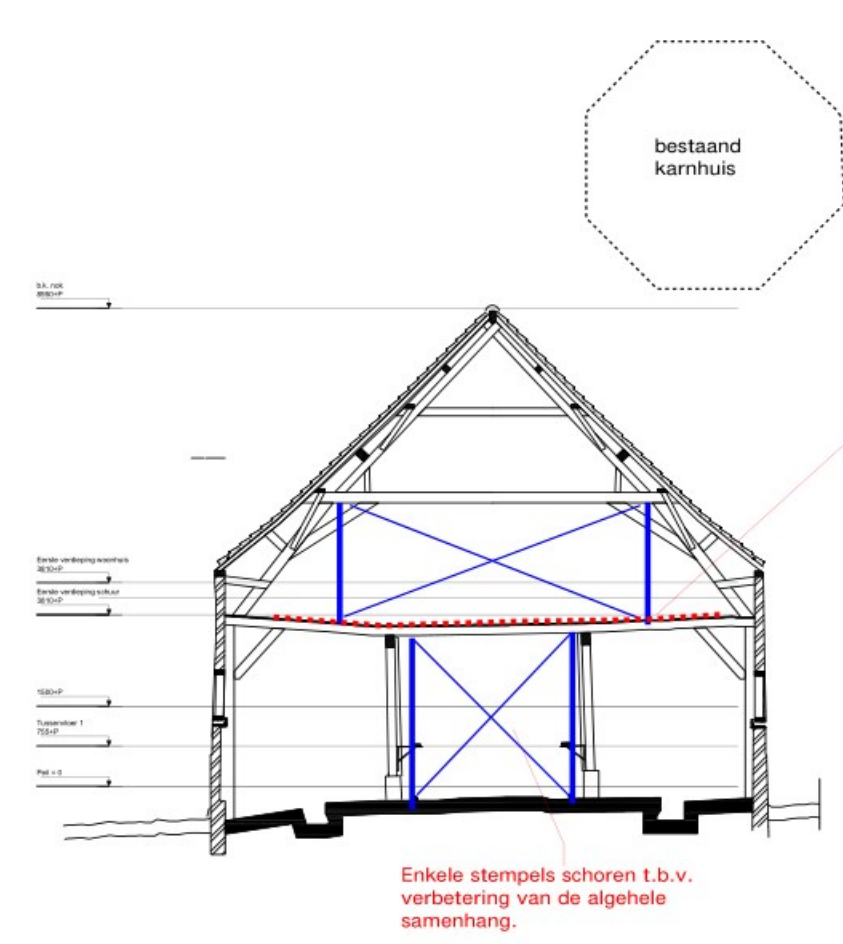
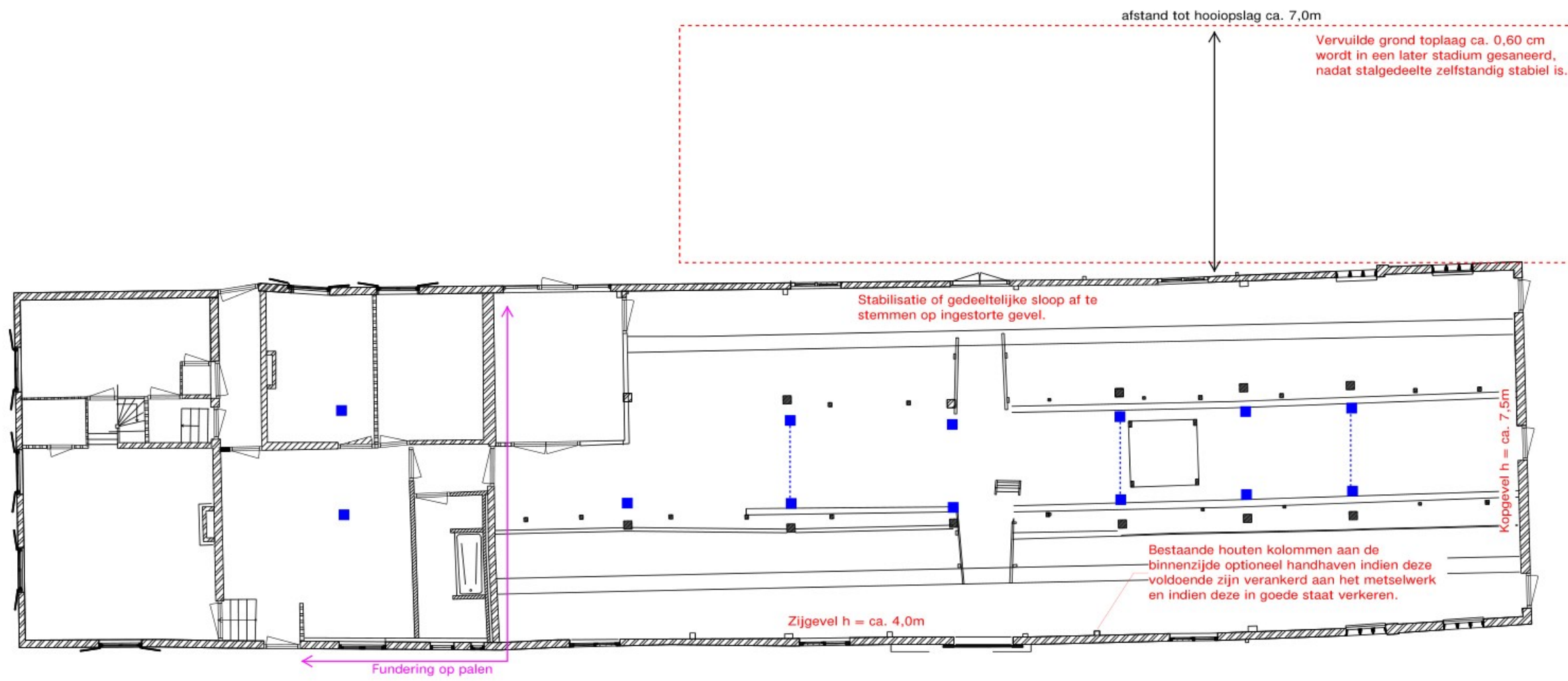
- Herstellen of nieuw optrekken van metselwerk gevels en binnenwanden.
- Terugplaatsen van de gebinten en de zoldervloer waarbij slechte delen zijn vervangen door nieuwe delen.
- Terugplaatsen van de spanten.
- Wind- en waterdicht maken van de kap.

Fase 7 – Verwijderen hulpconstructies

- Hulpconstructies mogen worden verwijderd nadat de constructie of het betreffende constructiedeel zelfstandig stabiel is.

Bijlage A

Overzicht hulpconstructies fase 1 en 2



ALGEMEEN

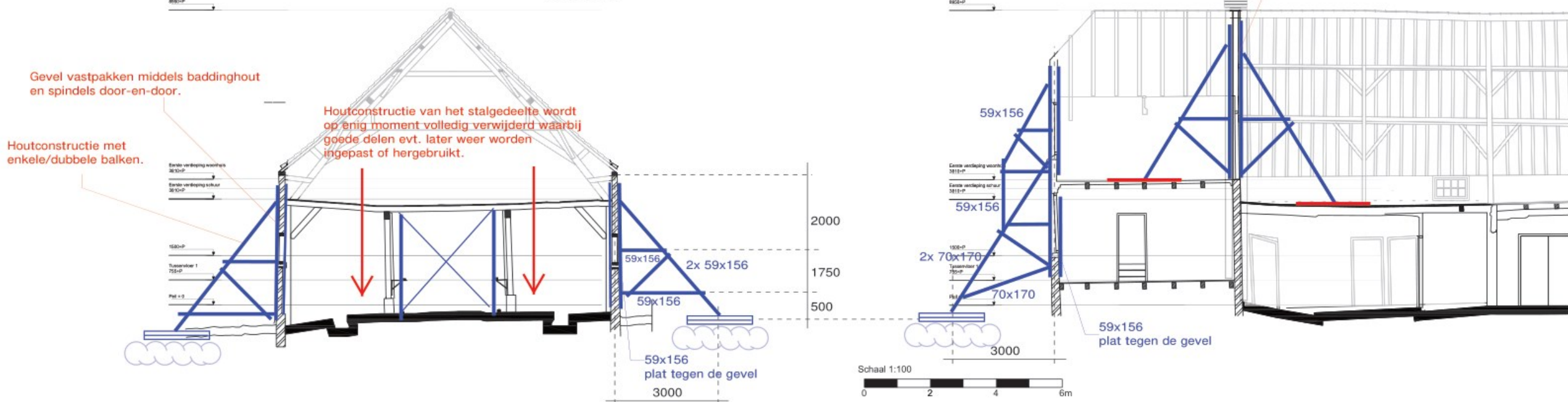
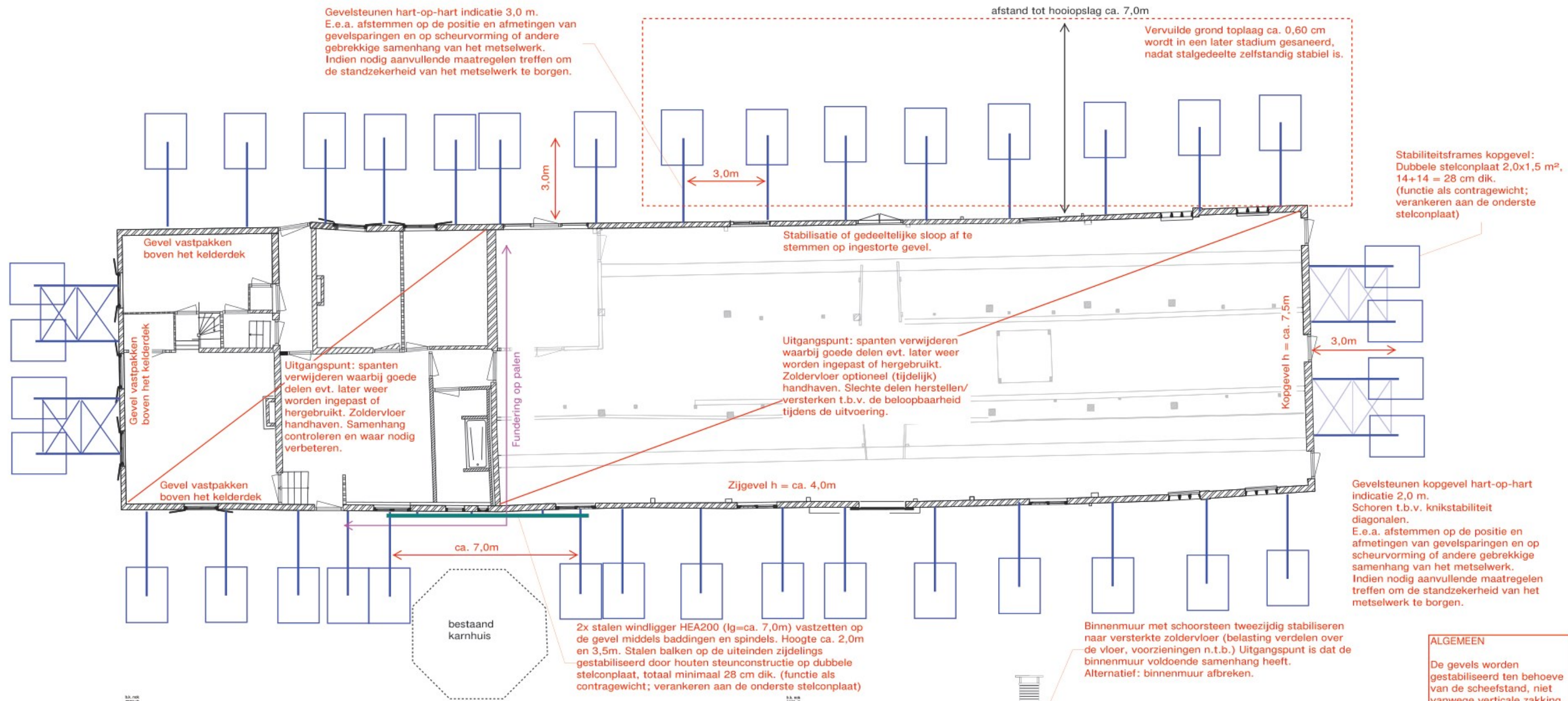
De gevels worden gestabiliseerd ten behoeve van de scheefstand, niet vanwege verticale zakking.

Definitieve uitwerking in afstemming met de aannemer.

Tijdens de uitvoeringsfase visueel monitoren op zakking van de stelconplaten anders dan die van de gevel. Indien nodig tijdig voorzieningen treffen om scheeftrekken van de gevel te voorkomen.

FASE 1 - BORGEN/FIXEREN
HOUTCONSTRUCTIE

2021015
Herbestemming boerderij
Eerste Tochtweg 25
(Geertruida's Hoeve)



Dubbele stelconplaat 2,0x1,5 m², 14+14 = 28 cm dik. (functie als contragewicht; verankeren aan de onderste stelconplaat). Aanzetten op verdicht stabiel puinbed.

ALGEMEEN

De gevels worden gestabiliseerd ten behoeve van de scheefstand, niet vanwege verticale zakking.

Definitieve uitwerking in afstemming met de aannemer.

Tijdens de uitvoeringsfase visueel monitoren op zakking van de stelconplaten anders dan die van de gevel. Indien nodig tijdig voorzieningen treffen om scheeftrekken van de gevel te voorkomen.

FASE 2 - STABILISEREN METSELWERK

2021015
Herbestemming boerderij
Eerste Tochtweg 25
(Geertruida's Hoeve)

Van: [redacted]

Verzonden: 29-07-2022 08:49

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: 2021015 Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel I Input tijdelijke stabilisatie

Goedemorgen allen,

Na het laatste overleg op 14 juli zijn de tijdelijke stabiliteitsvoorzieningen en omschrijving van de fasering bijgewerkt in rapport 02.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vianen Bouwadvies bv

De Pinckart 54 5674 CC Nuenen

T [redacted] (direct)

T 040-2631162 (algemeen)

www.vianenbouwadvies.nl



Disclaimer:

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden.

This e-mailmessage is intended exclusively for the addressee. If this message was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy this e-mail and to neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties.

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 13 juli 2022 17:12

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: 2021015 Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel I Input tijdelijke stabilisatie

Goedemiddag,

Bijgaand het verder uitgewerkte werkplan (concept) voor de Geertruida Hoeve ter voorbereiding op het overleg morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vianen Bouwadvies bv

De Pinckart 54 5674 CC Nuenen

T [redacted]

T 040-2631162 (algemeen)



Disclaimer:

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. This e-mailmessage is intended exclusively for the addressee. If this message was sent to you by mistake, would you please call us immediately? In that case, we also request you to destroy this e-mail and to neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties.

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 12:12

Aan: [redacted] | [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: 2021015 Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel | Input tijdelijke stabilisatie

Goedemiddag allen,

Ter voorbereiding op het overleg morgen op het gemeentehuis bijgaand een eerste opzet voor de tijdelijke stabilisatie.

Enkele belangrijke punten hierin zijn:

- ·Saneren van de grond gebeurt pas in een later stadium, nadat de stabilisaties weer weg zijn.
- ·Houtconstructie stalgedeelte wordt geheel verwijderd (goede stukken worden later hergebruikt of teruggeplaatst). Woninggedeelte is niet duidelijk.
- ·Stabiliseren van de hoge wanden binnen is een aandachtspunt, zeker in relatie tot de nieuwe vloer/fundering. Noodzaak zal mede afhangen van wel/niet behoud vloer- en dakconstructie woninggedeelte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vianen Bouwadvies bv

De Pinckart 54 5674 CC Nuenen

T [redacted] (direct)

T 040-2631162 (algemeen)

www.vianenbouwadvies.nl



Disclaimer:

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht per vergissing bij u is terecht gekomen, wilt u ons dan direct bellen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. This e-mailmessage is intended exclusively for the addressee. If this message was sent to you by mistake, would you please call us

immediately? In that case, we also request you to destroy this e-mail and to neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties.

Van: [redacted] | [redacted] [redacted]

Verzonden: zaterdag 25 juni 2022 11:49

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] | [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk ad IJssel | Agenda overlegmoment 7 juli 14:00 uur

Beste [redacted] [redacted] en [redacted]

We hebben op 7 juli 2022 om 14:00 uur een overleg op het gemeentehuis Zuidplas.

[redacted] is hier vooralsnog niet bij aanwezig.

Daar willen we de volgende onderwerpen graag bespreken:

- ·Bouwkundig
 - ·Kosten voorfase, terreininrichting, stabilisatie
 - ·Kostenraming update herstel / casco restauratie hoeve
 - ·Plan van aanpak
 - ·Bouwplaatsinrichting
 - ·Bouwteamovereenkomst (nog concept maken)

- ·Constructief
 - ·Stabiliteitsplan (stavaza, planning, impact)
 - ·Offerte fase 1 en 2
 - ·Toelichting werkzaamheden

- ·Architect
 - ·Update restauratieplan (nav advies [redacted] + update kostenraming bouwkosten)
 - ·Offerte fase 1 en 2

- ·Overig
 - ·Update gemeente (voortgang, financiën, subsidies)
 - ·Planning stabilisatie + fase 1
 - ·Bouwteam
 - ·Vergaderschema sept – nov 2022

Project : 2021015
Herbestemming boerderij
Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel
Onderwerp : **Werkplan tijdelijke**
stabiliteitsvoorzieningen



Project : 2021015
Herbestemming boerderij
Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
te Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderwerp : Werkplan tijdelijke
stabiliteitsvoorzieningen

Opdrachtgever : Gemeente Zuidplas

Architect : Polderman

Auteur : 

Kenmerk : 2021015r66008__Rapport 01

Status : Definitief

Datum : 19 juli 2022

Versie : 1

Versies

Versie	Datum	Auteur	Omschrijving
	13-07-2022	GF	Concept.
1	19-07-2022	GF	Eerste uitgave.

Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Uitgangspunten	2
2.1	Doel van de hulpconstructies.....	2
2.2	Overzicht	2
2.3	Overig	2
3	Werkplan	3

Bijlagen

Bijlage A Overzicht hulpconstructies fase 1 en 2

1 Inleiding

De Geertruidahoeve aan de Eerste Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt gerestaureerd. Voorliggend rapport is een werkplan voor de stabilisatie van de huidige constructie zodat er veilig kan worden gewerkt in en rondom het gebouw.

In de huidige situatie is een gedeelte van de stal ingestort en zijn bij de woning diverse grote scheuren aanwezig waardoor lokaal sprake is van een verminderde of ontbrekende samenhang van het metselwerk.



2 Uitgangspunten

2.1 Doel van de hulpconstructies

De in dit rapport beschreven hulpconstructies zijn bedoeld voor een tijdelijke situatie zodat veilig in en rondom het gebouw kan worden gewerkt.

De stabiliteitsconstructies zijn gedimensioneerd op het zijdelings stabiliseren van enkel het metselwerk. Uitgangspunt is dat de houtconstructie inclusief de spanten en gebinten geheel wordt verwijderd.

De hulpconstructies worden aan de buitenzijde of op de zolder aangebracht zodat deze niet in de weg staan voor werkzaamheden aan de binnenzijde van het gebouw.

2.2 Overzicht

Een overzicht van de hulpconstructies is achterin dit rapport bijgevoegd in Bijlage A.

2.3 Overig

Het gebouw is onderverdeeld in twee delen. Hiernaar wordt in dit rapport gerefereerd als de woning en de stal.



3 Werkplan

Fase 1 – Borgen/fixeren houtconstructie

- Losse onderdelen verwijderen of fixeren waarbij sprake is van valgevaar.
- Stempels aanbrengen op de begane grond onder de dekbalken van alle spanten. Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.
- Waar nodig de zoldervloer (lokaal) veilig begaanbaar maken door aanbrengen van vochtbestendig houten plaatmateriaal (underlayment of iets dergelijks) op de vloer. Plaatmateriaal vastschroeven ten behoeve van een verbeterde schijfwerking en samenhang. Aanvullend extra stempels aanbrengen onder zoldervloer ter plaatse van slechte stukken.
- In de woning de samenhang van de bestaande vloeren met de gevels en de binnenwanden controleren en waar nodig herstellen.
- Op de zolder stempels aanbrengen onder de spanten, boven de stempels op de begane grond. Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Werkzaamheden uitvoeren bij rustig weer met weinig tot geen wind.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot bezwijken van belaste constructiedelen zoals vloerplanken. Hiertoe voorzieningen treffen als hierboven beschreven.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.

Fase 2 - Stabiliseren metselwerk

- Aanbrengen verdicht stabiel puinbed rondom het gebouw ter plaatse van aan te brengen stabiliteitsconstructies.
- Plaatsen stelconplaten.
- Gaten boren t.b.v. vastpakken gevel. In woning vastpakken boven kelderdek.
- Opklemmen gevels middels baddingen en spindels.
- Aanbrengen houten stabiliteitsframes. Een alternatief is om te werken met kalkzandsteen lijmschoren.
- Slechte gedeelte metselwerk ter plaatse van het ingestorte bouwdeel weghalen.
- Regelmatig de hulpconstructies controleren in verband met mogelijk verzakken van de stelconplaten. Bij zakkingsverschillen ten opzichte van de gevel de houtconstructie bijstellen bij rustig weer zodat wordt voorkomen dat de muren uit het lood worden getrokken.
- Aanbrengen windliggers en stabiliteitsframes ter plaatse van het karnhuis.

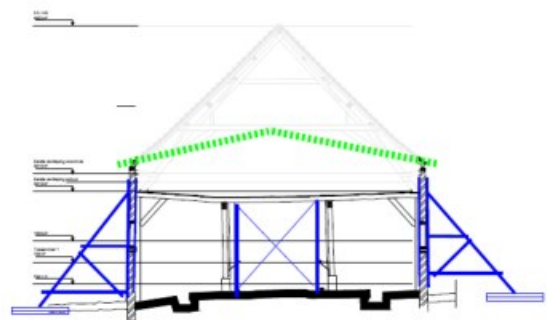
- Binnenwand van de woning inclusief de schoorsteen op de verdieping aan twee zijden schoren indien deze in zijn geheel gehandhaafd wordt. Voorkeur is deze te slopen.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.
- Als alternatief voor het schoren van het metselwerk kunnen muurdelen ook gesloopt worden. Een en ander in overleg met de constructeur in verband met de samenhang van het geheel.
- Horizontale scheuren drukkvast vullen zodat de verticale krachten zelf gedragen kunnen worden door het metselwerk.

Fase 3 – Spanten verwijderen en beschermen houtconstructie

- Steiger rondom het gebouw plaatsen.
- Dakpannen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Schoren van de spanten in de lengterichting.
- Uithijzen van de silo. Afstemmen met de opdrachtgever of dat deze weer terug moet worden geplaatst in de toekomst.
- Sporen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Gordingen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Spanten verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Houtconstructie zoldervloer en begane grond (gebinten) beschermen tegen verdere aantasting door vocht door deze te bedekken of in te pakken of door deze te demonteren en droog op te slaan. Een alternatief kan zijn om een tent over de zoldervloer te zetten, zie figuur.



Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Alle houtconstructies merken en documenteren en volledig demonteren. Goede delen droog opslaan voor hergebruik.
- Eerst het middendeel wegnemen dat is ingestort.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.

Fase 4 – Zoldervloer en gebinten volledig demonteren

- Schoren van de gebinten in de lengterichting.
- Zoldervloer verwijderen en opslaan zodat deze kan worden hergebruikt.
- Gebinten verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Alle houtconstructies merken en documenteren en volledig demonteren. Goede delen droog opslaan voor hergebruik.
- Zoldervloer van de woning handhaven in verband met de daarop aanwezig hulpconstructies voor de binnenmuur met schoorsteen.

Fase 5 - Sloop bestaande begane grondvloer

- Begane grondvloer van de stal volledig slopen en van de woning een gedeelte slopen. Kelder en kelderdek van de woning handhaven.
- Aanbrengen stabiele werkvloer, uitgezonderd ter plaatse van de te handhaven kelder. Werkvloer voldoende diep aanleggen met aandacht voor de nieuwe vloer inclusief het afwerkingspakket. Indien nodig grond afgraven, in overleg met de constructeur.
- Maken inkassingen in het metselwerk ten behoeve van de nieuwe betonvloer.

Aandachtspunt:

- Bij afgraven van de grond naast de bestaande fundering wordt het draagvermogen van de bestaande fundering verminderd.

Fase 6 – Nieuwe fundering

- Wapenen en storten nieuwe betonvloer. Sparingen laten voor de nieuwe funderingspalen.
- Aanbrengen funderingspalen. Palenplan en paaltype conform funderingsadvies en uitwerking constructeur.
- Vloer op spanning vizzelen.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Tijdig een geotechnisch adviseur inschakelen die op basis van te maken sonderingen een funderingsadvies kan uitbrengen voor de nieuwe paalfundering.

Fase 7 – Restauratie casco

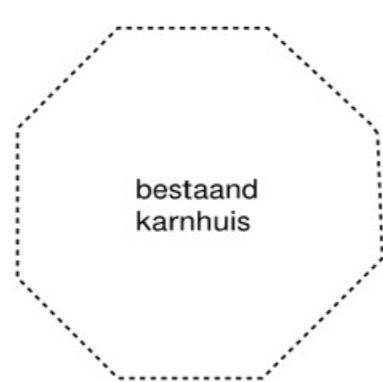
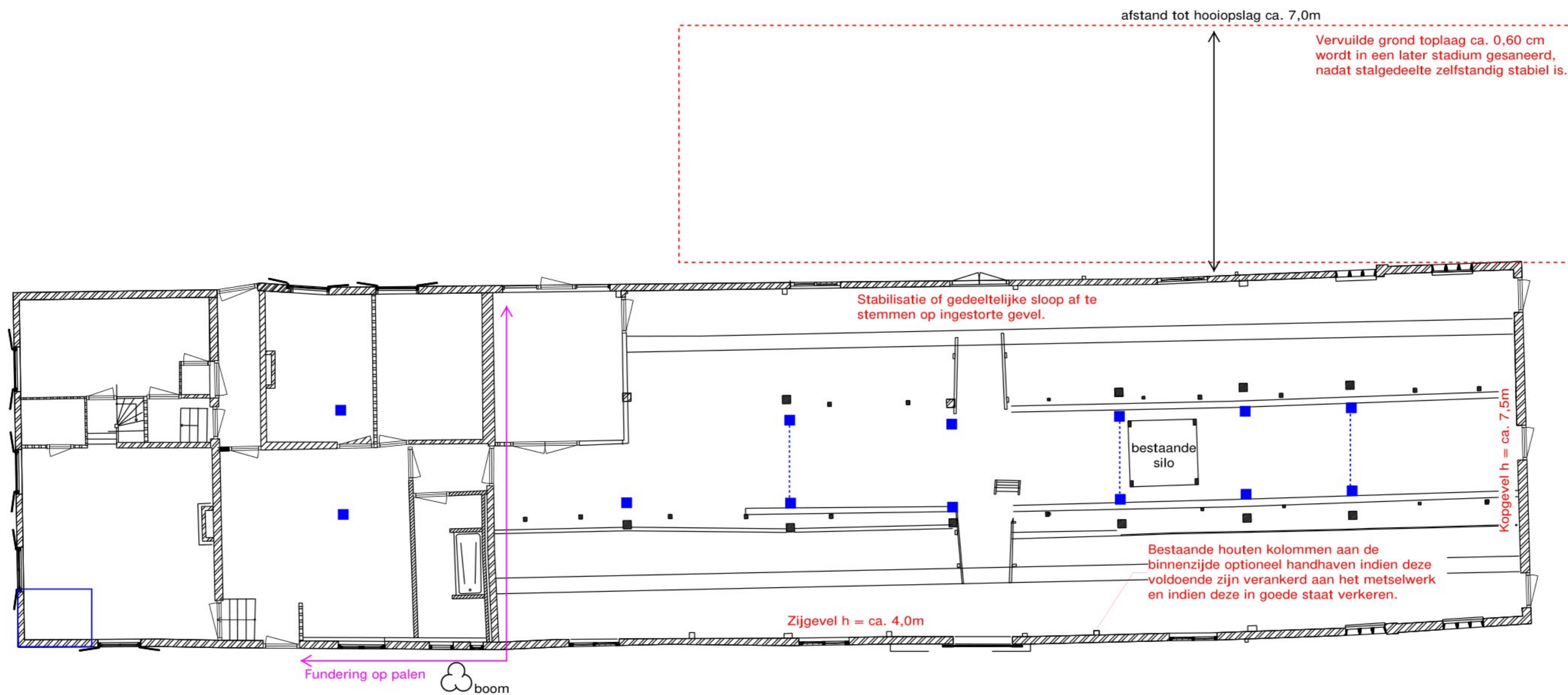
- Herstellen of nieuw optrekken van metselwerk gevels en binnenwanden.
- Terugplaatsen van de gebinten en de zoldervloer waarbij slechte delen zijn vervangen door nieuwe delen.
- Terugplaatsen van de spanten.
- Wind- en waterdicht maken van de kap.

Fase 8 – Verwijderen hulpconstructies

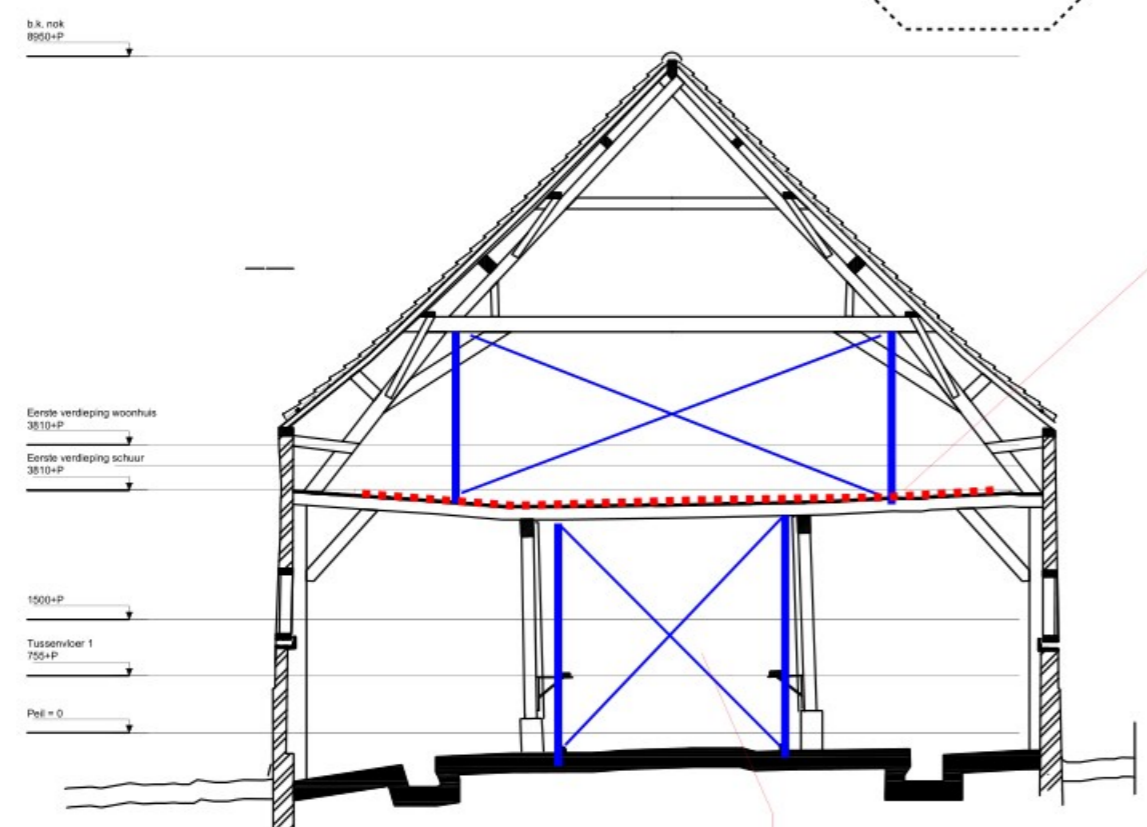
- Hulpconstructies mogen worden verwijderd nadat de constructie of het betreffende constructiedeel zelfstandig stabiel is.

Bijlage A

Overzicht hulpconstructies fase 1 en 2

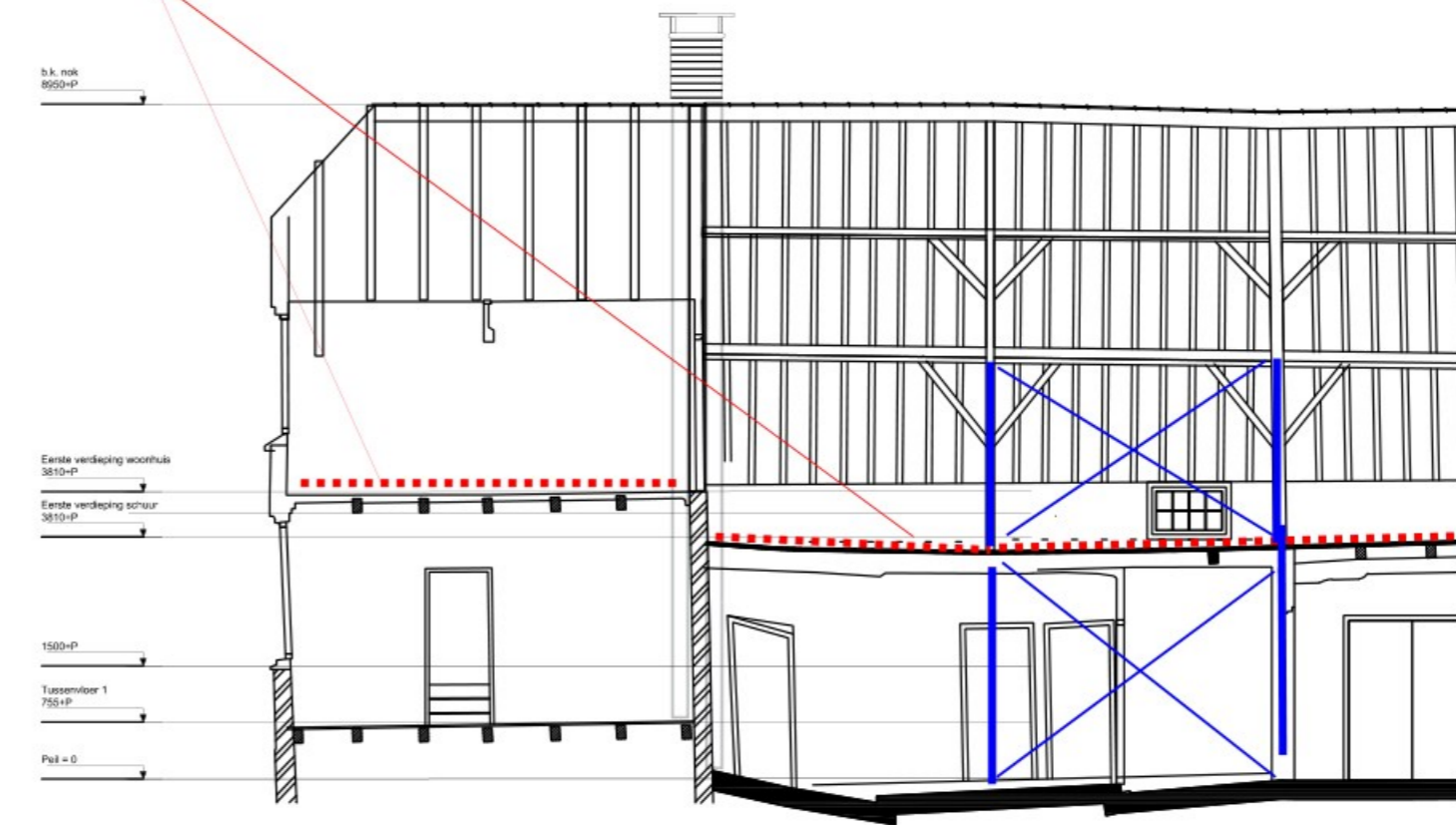


Samenhang van de bestaande vloeren van de woning met de gevels en binnenwanden controleren en waar nodig herstellen. Vloer voorzien van (tijdelijk) beschoot t.b.v. beloopbaarheid en de stijfheid (schijfwerking)



Verdiepingsvloer verstijven ter plaatse van de stempels. Tevens aanvullend verstijven t.b.v. de beloopbaarheid in zones met rotte/aangetaste vloerplanken.

Enkele stempels schoren t.b.v. verbetering van de algehele samenhang.



ALGEMEEN

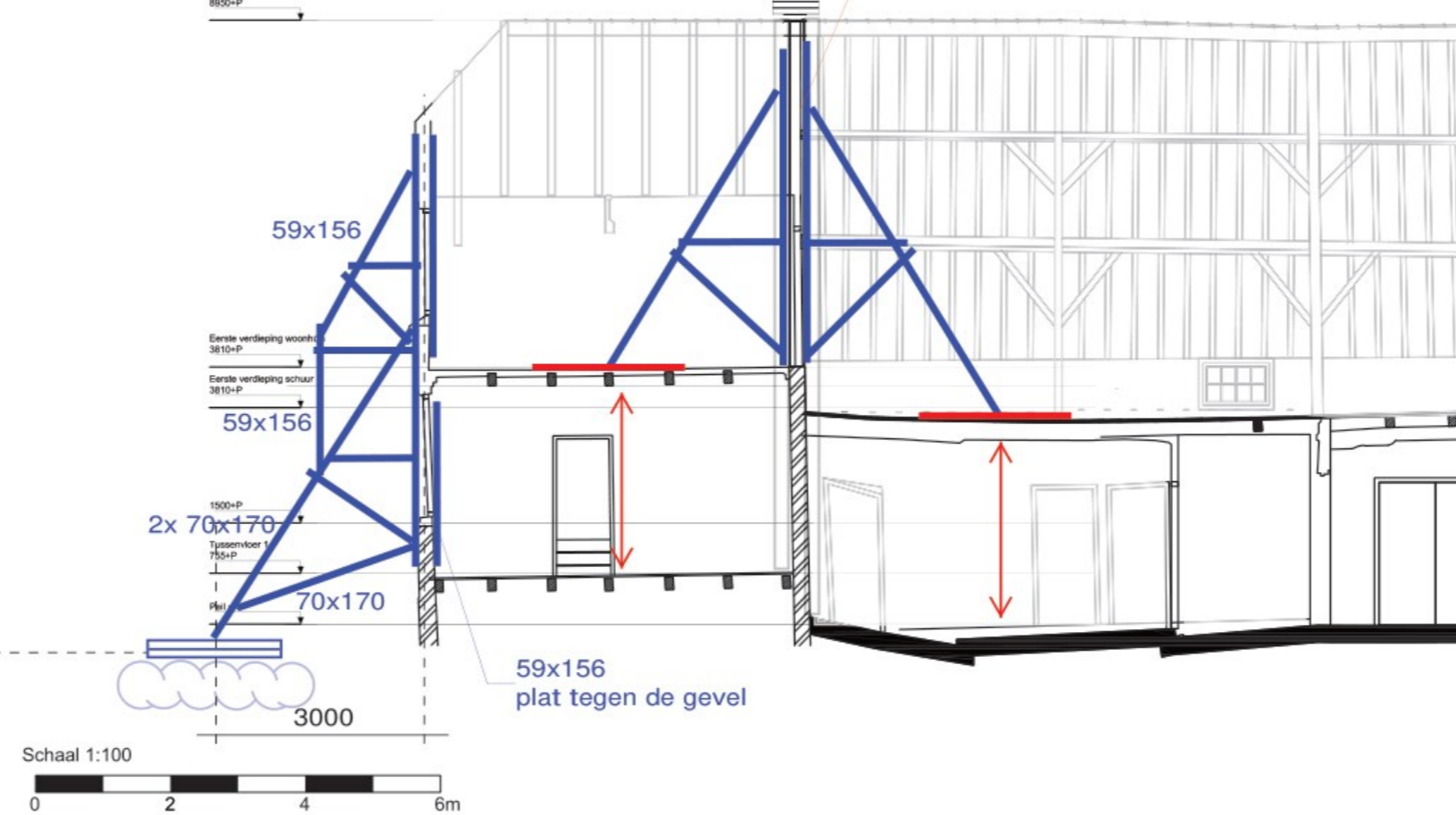
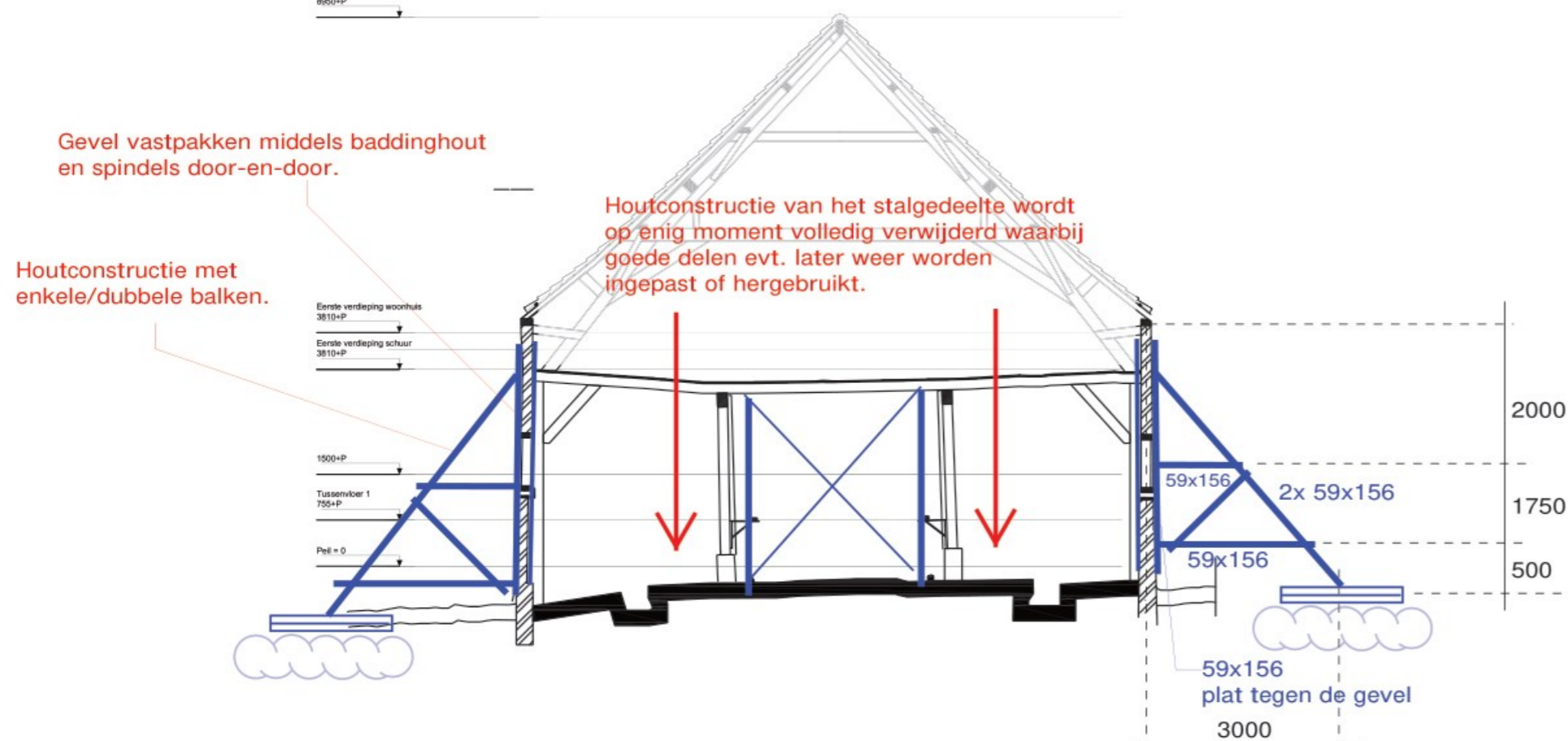
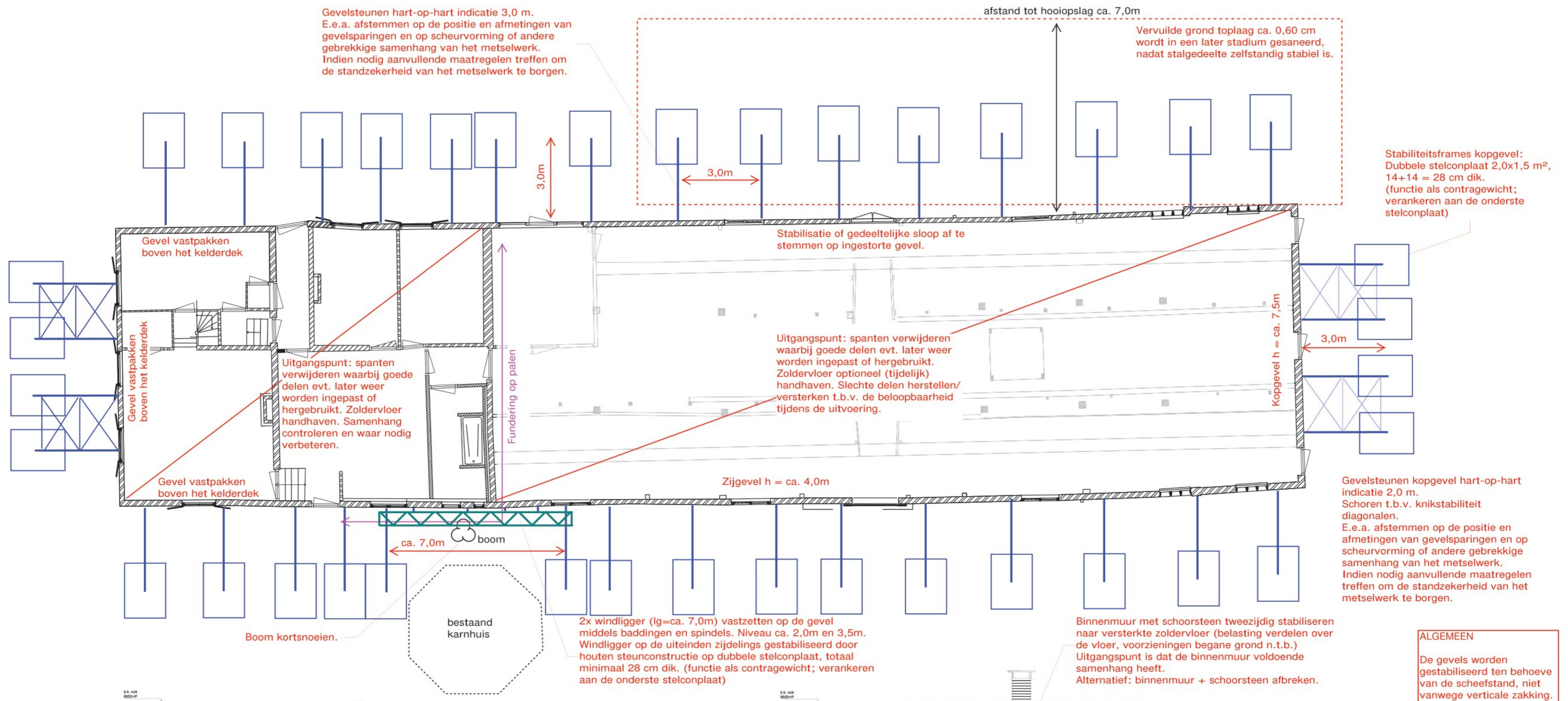
De gevels worden gestabiliseerd ten behoeve van de scheefstand, niet vanwege verticale zakking.

Definitieve uitwerking in afstemming met de aannemer.

Tijdens de uitvoeringsfase visueel monitoren op zakking van de stelconplaten anders dan die van de gevel. Indien nodig tijdig voorzieningen treffen om scheeftrekken van de gevel te voorkomen.

FASE 1 - BORGEN/FIXEREN HOUTCONSTRUCTIE

2021015
Herbestemming boerderij
Eerste Tochtweg 25
(Geertruida's Hoeve)



Dubbele stelconplaat 2,0x1,5 m², 14+14 = 28 cm dik. (functie als contragewicht; verankeren aan de onderste stelconplaat). Aanzetten op verdicht stabiel puinbed.

ALGEMEEN

De gevels worden gestabiliseerd ten behoeve van de scheefstand, niet vanwege verticale zakking.

Definitieve uitwerking in afstemming met de aannemer.

Tijdens de uitvoeringsfase visueel monitoren op zakking van de stelconplaten anders dan die van de gevel. Indien nodig tijdig voorzieningen treffen om scheeftrekken van de gevel te voorkomen.