



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

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

Taxatierapport

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



Object:
Adres:
Waardepeildatum:
Taxateur:

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

 REV

Samenvatting taxatierapport

Naam opdrachtgever:

Gemeente Zuidplas

Contactpersoon:

[Redacted] [Redacted]

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

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:

Zegge:

**Markt
nihil**

Markt

gerea

hoofd

houde

wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte toegestaan: € 2.550.000,-

Twee miljoen vijf honderd vijftig duizend euro

Zegge:

Inhoudsopgave

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

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

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

Taxateur

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

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	24 maart 2022
Datum opname en inspectie:	29 maart 2022 De opdrachtgever heeft: <input checked="" type="checkbox"/> Volledige inspectie toegestaan. <input type="checkbox"/> De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. De volgende inspectie heeft niet plaats kunnen vinden om de volgende reden
Waardepeildatum:	29 maart 2022
Datum concept taxatierapport:	21 april 2022
Datum taxatierapport:	12 mei 2022

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

Onderwerp van de taxatie

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

Opdracht van de taxatie

Soort opdracht: Professionele Taxatie Dienst (PTD)

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

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

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

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie: Beleidsbeslissing door opdrachtgever

Te taxeren belang: Volle eigendomsrecht

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:
Zegge:

Marktwaarde € 0
nihil
Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt; gerealiseerde casco restauratie van het hoofdgebouw van Geertuidahoeve rekening houdend met een maximum van 4 zelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte
Twee m

Zegge:

Deze taxatie betreft een:
Uitgangspunten:

Volledige taxatie

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

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

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

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

Disclaimer:

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

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

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

Opdrachtbrief:

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

Taxateur hanteert het normblad
taxatierapport Landelijk en Agrarisch
Vastgoed:

Ja
 Nee, toelichting:

Taxateur verklaart verder dat hij:

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



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

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

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

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

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

Tuchtrecht

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

Lokale kennis taxateur

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

Schattingonzekerheid

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

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

Inspectie

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

Copyright

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

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

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



D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

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

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

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

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

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

2. Kadastrale omschrijving object

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

Bron: Kadaster d.d. 29 maart 2022

Eigenaar:

[redacted] geboren op [redacted] te [redacted]

Toekomstige gebruiker: Gemeente Zuidplas

3. Bijzonderheden

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

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

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

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

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

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

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

2. Vigerend bestemmingsplan

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

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

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Enkelbestemming: Lintzone, Woongebied – uit te werken 2.

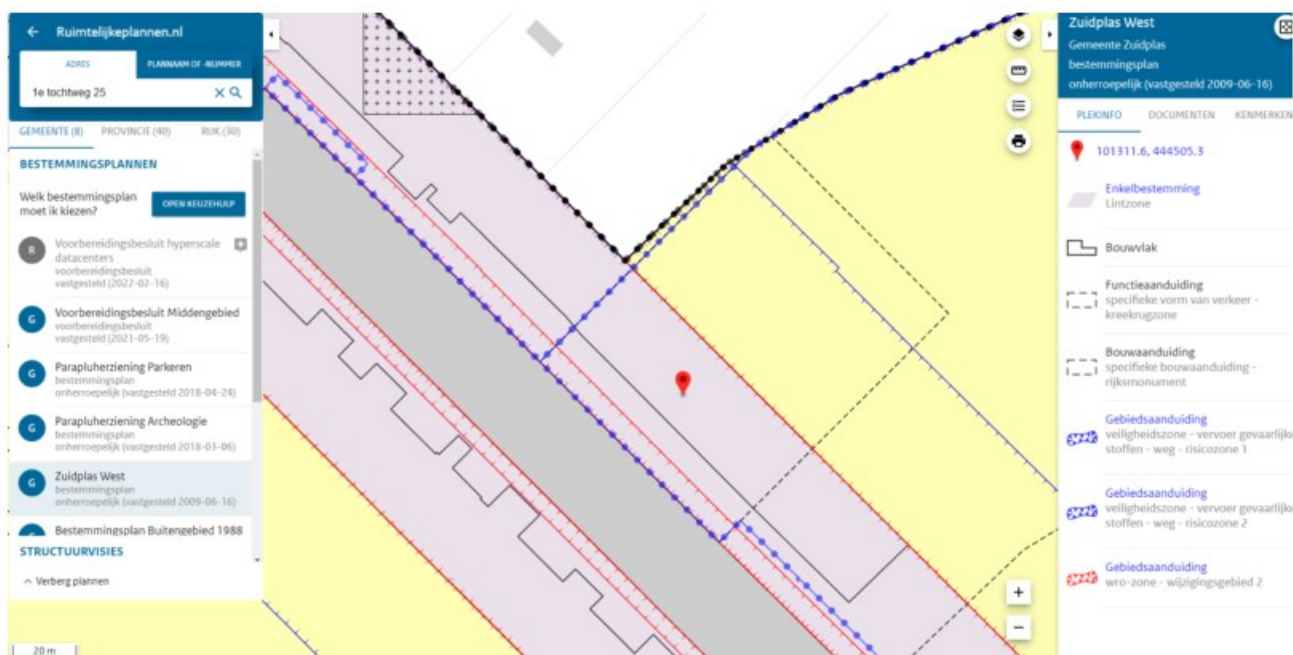
Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – kreekrugzone, specifieke bouwaanduiding – rijksmonument, specifieke bouwaanduiding zone e.

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

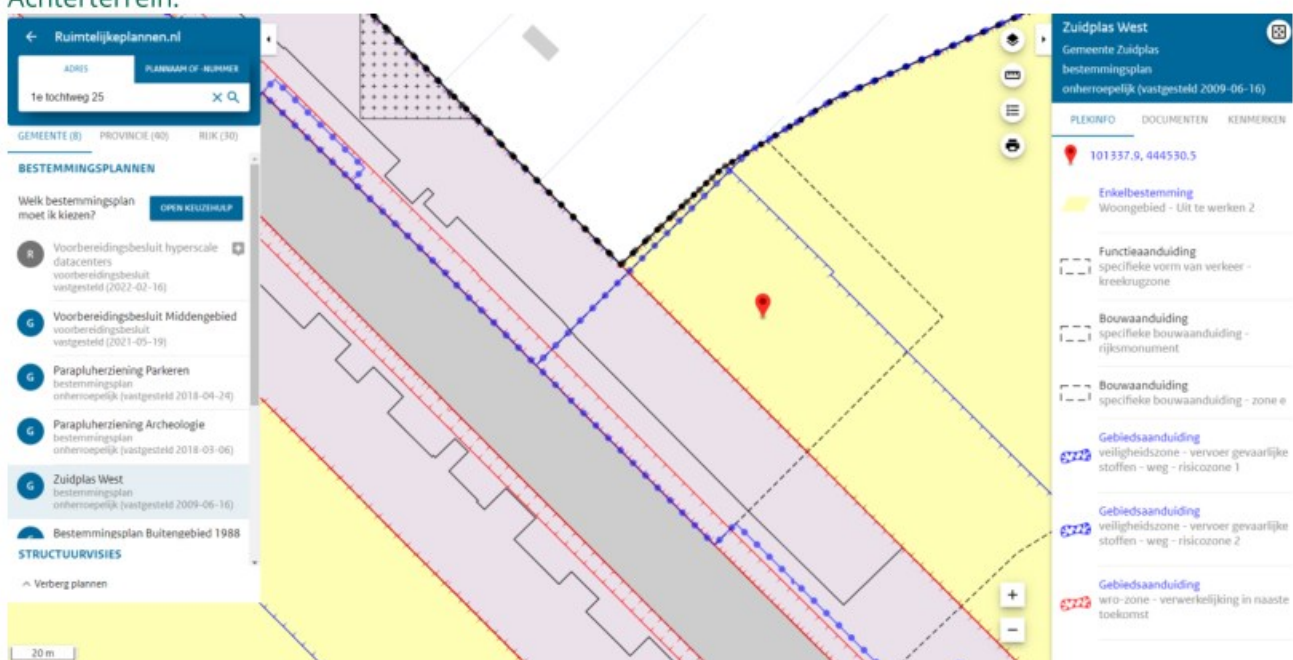
Het huidige gebruik is in overeenstemming:

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

Voorterrein:



Achterterrein:



Vigerend bestemmingsplan, zie bijlage voor voorschriften

3. Bijzonderheden

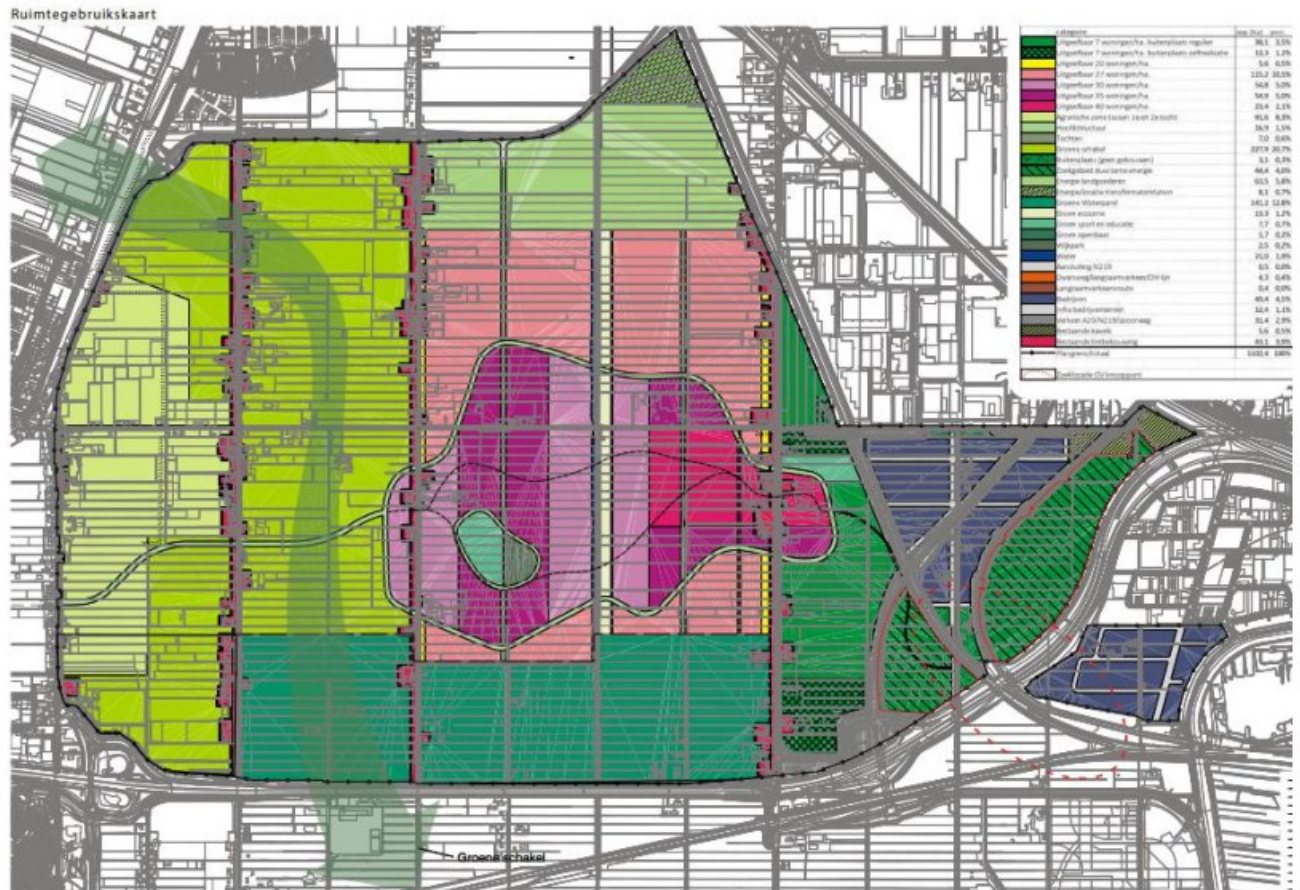
Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis, acht taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

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

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

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

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



42 — MASTERPLAN MIDDENGEBIED

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

2 PLANGEBIED, ONTWIKKELGEBIED EN DEELGEBIEDEN

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

2.1 Deelgebieden

In het Middengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

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



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

MASTERPLAN MIDDENGEBIED — 137

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

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

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

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

5. Monument

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

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

Milieuzaken en vergunningen

1. Milieuvergunning(en)

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

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

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

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

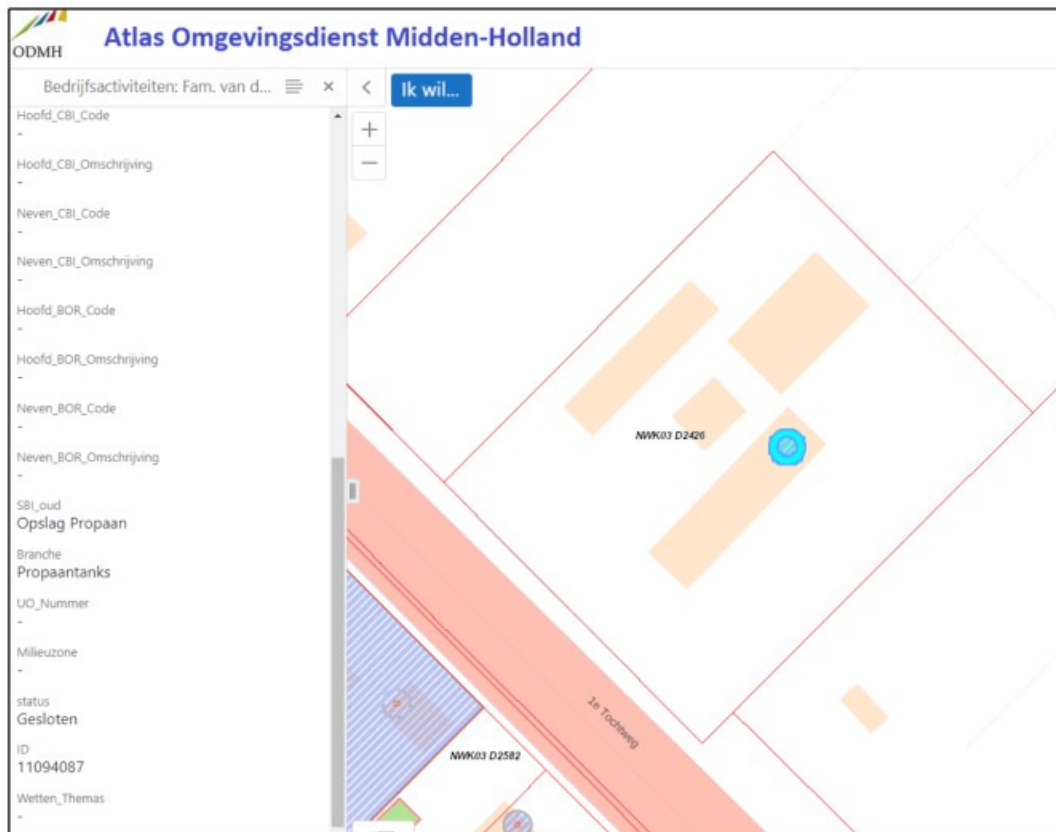
- Kadaster Ja Nee, Licht toe
- Gebruiker/eigenaar Ja Nee, Licht toe
- Gemeentelijke/provinciale inventarisatielijst Ja, bij afdeling Vul in Nee, bodemloket geraadpleegd
- Bodemrapport Ja, Vul uitvoerder in, datum enz. Nee
- Bodemloket Ja Nee, Licht toe
- Overig Eigenaar
- Opmerkingen Geen bijzonderheden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

Bijzonderheden

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



Kaart Bodemloket, zie bijlage voor bodemloketrapportage



- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten
- c. Ten aanzien van (opslag) tanks geldt

Ja, Licht toe Nee

Er zijn geen tanks waargenomen.

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

- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen

Ja, op het dak van Nee

de schuur en asbesthoudend plaatmateriaal op de verdieping van het voorhuis

- e. Conclusie

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

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

Fiscale aspecten

1. Bijzondere fiscale aspecten:

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

2. Overig

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

E. Gebruik en omgeving

1. Gebruik

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

2. Overig

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

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

- b. Bereikbaarheid

- Per personenauto: Goed
- Per vrachtauto: Redelijk (smalle inrit)

- c. Voorzieningen

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:

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

- d. Overige omgevingsfactoren

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

Geen bijzonderheden te vermelden.



Foto straatbeeld



Verbeelding omgeving

F. Technische omschrijving

Hoofdgebouw

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

Indeling en gebruik

Oorspronkelijk een woning in het voorhuis en in het achterhuis veestalling

Geheel verkeert in zeer slechte staat van onderhoud (bouwval)



Karnhuis

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

Indeling en gebruik



houtenschuur

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

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

Indeling en gebruik

Voormalige opslag/veestalling

Verkeert in slechte staat van onderhoud



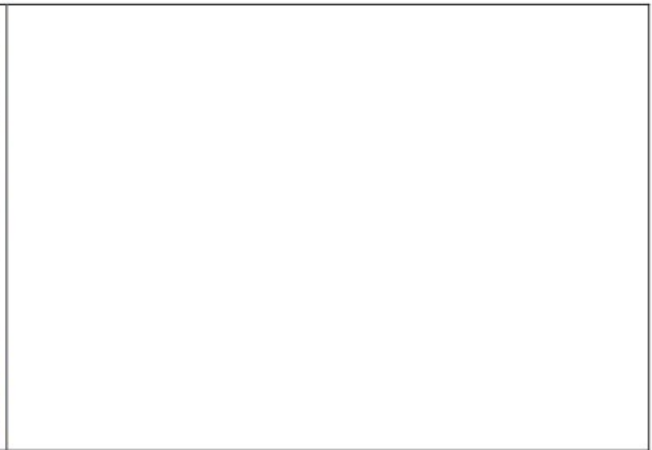
Overkapping naast houtenschuur

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

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

Indeling en gebruik

Staat leeg/ voormalige opslag en machineberging



Ligboxenstal

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

Indeling en gebruik

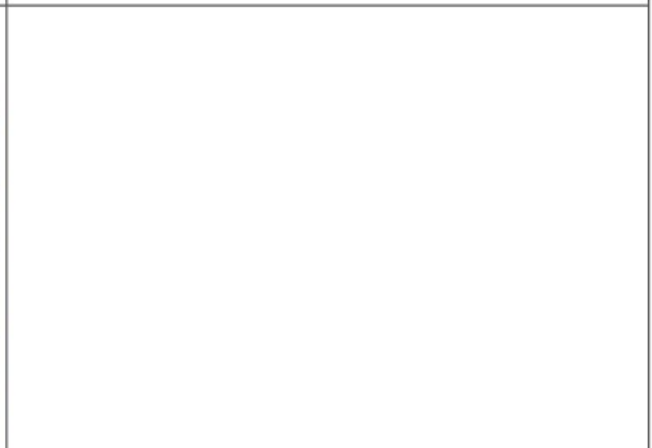
Staat leeg, geen inrichting



Hooiberg

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

Indeling en gebruik



Perceel:

7.870 m².

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

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

Perceel is overwoekerd met onkruid, verharding van puin

Nutsvoorzieningen: onbekend

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

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

Rechten en overige componenten

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

G. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Toegepaste methodieken: Comparatief = vergelijkingsmethode
 Kostenmethodiek
Zie bijlage
- Berekening:
Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen, omdat: Vergelijkingsmethode is een betrouwbare en goede methode mits voldoende vergelijkingstransacties aanwezig zijn. Kostenmethodiek is een goede methode om de vergelijkingsmethode te controleren, aan te vullen en onder te verdelen naar de diverse onderdelen.
- Eerdere taxatie plaatsgevonden volgens bekendheid van de taxateur Nee

Beoordeling

- a. Locatie Redelijk
- b. Onroerende zaak Slecht
- c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop Slecht, gemiddelde verkooptijd 6 tot 18 maanden
- d. Alternatieve aanwendbaarheid Gezien de monumentale status en uitgangspunten gemeente Zuidplas is een alternatieve aanwendbaarheid zeer beperkt.
- Toelichting: uit alternatieve aanwendbaarheid vloeit de marktwaarde van een object voort zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd.

SWOT-analyse

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

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


Referenties

1. monumentale woningen/woonboerderijen in matige/slechte staat

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	<p>Gnephoek 22 Alphen a/d Rijn</p> <p>17-12-2019 € 475.000,-</p>	<p>Woonboerderij bj. 1880 met bedrijfsgebouwen, erf en ondergrond, 0.52.03 ha.</p> <p>Agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming bij verkoop</p>
<p>Toelichting: een eenvoudige "uitgeleefde" woonboerderij op ruim perceel. Kwaliteit van het gebouw is redelijk, geen duurzaamheid. Geen luxe en matige doelmatigheid. Kwaliteit gebouw beter dan getaxeerde object. Geen monument. Goed vergelijkbare locatie dicht bij de voorzieningen van Alphen aan den Rijn.</p>		
	<p>De Bree 3 Nieuwerbrug aan den Rijn</p> <p>22 mei 2020 € 600.000,-</p>	<p>Een woonboerderij (rijksmonument) op een perceel van 9.600 m². Gebouw casco in redelijke staat, geen noemenswaardige problemen met fundering, muren en dak in redelijke staat. Inrichting: voorhuis eenvoudig/sober, achterhuis voormalige veestalling</p>
<p>Toelichting: een grote monumentale woonboerderij die redelijk recent is verkocht in goede locatie tussen Nieuwerburg en Woerden aan lange oprijlaan. Grootte van het gebouw goed vergelijkbaar met getaxeerde object. Kwaliteit van dit opstal veel beter dan bij getaxeerde object. Zonder grote aanpassingen aan het casco is verbouwen tot (luxe) woning goed uit te voeren.</p>		
	<p>Nieuwer Ter Aa Honderdsche Laantje 4(a)</p> <p>10-12-2015</p>	<p>Een voormalige agrarisch bedrijf omvattende een bedrijfswoning (1995) een oude boerderij (rijksmonument in slechte staat), diverse kwalitatief goede bedrijfsopstallen op een perceel van ca 8.800 m². Koper koopt het geheel voor € 400.000,- en verkoopt 4 maanden later de nieuwe woning met de grote schuur op ca 4.000 m² voor € 475.000,- Derhalve koopt koper de monumentale boerderij op een perceel van ca 5.000 m² met ca 900 m² kwalitatief goede bijgebouwen met "geld toe".</p>
<p>Toelichting: Een oudere transactie, een overheid verkoopt feitelijk een erf met 2 woningen en diverse schuren, waarvan 1 rijksmonument in (zeer) slechte staat met een instandhoudingsverplichting, waarvan de geschiedenis leert dat dit voor nihil heeft plaatsgevonden. Het monumentale hoofdgebouw is inmiddels gerestaureerd en wordt gebruikt als 1 woonruimte. De schuren worden verhuurd voor opslag en kleinschalige bedrijfsmatige opslag.</p>		

2. gesplitste woonboerderijen

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	<p>Broekseweg 92, 94, 94a en 96 Ameide</p> <p>Medio 2018-2021</p> <p>Totaal geïndexeerd: € 1.762.000,-</p>	<p>Woonboerderij bj. 1930, totale inhoud ca 2800 m³ zonder bijgebouwen, erf en ondergrond ca 3410 m².</p> <p>Ooit dubbel bewoond, met in het achterhuis de voormalige veestalling/berging.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medio oktober 2018 het achterhuis (nr 96 ca 800 m³ op een perceel van 1743 m²) verkocht met vergunning om het te verbouwen tot woning, koopsom € 275.000,- (geïndexeerd: € 398.000) - Medio augustus 2020 de bestaande noordelijke zijwoning (nr 94, 450 m³, perceel van 656 m²) verkocht voor € 395.000 (geïndexeerd € 497.000) - Medio mei 2021 de grotendeels gerenoveerde zuidelijke zijwoning (nr 92, 1040 m³, perceel 1040 m³) verkocht voor € 541.092; geïndexeerd € 592.000,- - Medio december 2021 de noordelijke "tussen"woning (nr 94a, ca 500 m³, perceel 223 m²) verkocht voor € 275.000,-. Betreft casco met vergunning voor afzonderlijke woning.
<p>Een woonboerderij met 4 inpandige wooneenheden in verschillende staat van afwerking als vergelijk voor de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.</p> <p>Qua grootte redelijk vergelijkbaar, perceel is iets kleiner dan bij te taxeren object.</p> <p>Uitgaande van een gerealiseerde casco renovatie zal de kwaliteit van het te taxeren object beter zijn dan in ieder geval 3 van deze 4 vergelijken, vooral op basis van energie-zuinigheid. De locatie in Ameide is goed, alleen in een iets "goedkoper" gebied dan Nieuwerkerk aan den IJssel bij getaxeerde object.</p>		
	<p>Weijpoort 35B Nieuwerbrug</p> <p>29-07-2021</p> <p>€ 960.000,-</p> <p>Geïndexeerd + 4,1%</p>	<p>Een achterste helft van een woonboerderij, bj 1905, woonopp 183 m², inhoud ca 675 m³ Perceel 3.115 m²</p> <p>Een zeer recent compleet verbouwde woning, modern en luxe op een ruim perceel met uitzicht op de polder in het buitengebied tussen Bodegraven en Nieuwerbrug.</p>
<p>Een goede vergelijk voor de woningsplitsing van getaxeerde object na restauratie en inrichting, vooral voor de achterste woning met veel vrijheid aan achterzijde en beduidend minder geluidsoverlast van de voorliggende 1^e Tochtweg. Voor de andere woningen van het te taxeren complex een aantal aftrekposten ten gevolge van een kleiner perceel, minder vrijheid, meer "last" van de overpaden en dicht bij het geluid van de voorliggende 1^e Tochtweg.</p>		

	Stolwijk, Beijerscheweg 69	Achterste helft woonboerderij, bj 1906, woonoppervlakte ca 416 m ² , inhoud ca 1.530 m ³ , perceelsoppervlakte ca 11.145 m ² . Een in 2017 gerenoveerde woning met stal en overige voorzieningen voor het hobbymatig houden van een of meerdere paarden.
	21-05-2021 € 1080.000 Geïndexeerd: + 8,8 % € 1.175.000,-	
<p>Een goede vergelijking voor de woningsplitsing van getaxeerde object na restauratie en inrichting. Deze vergelijking is wel beduiden groter (woning en perceelsoppervlakte) tov getaxeerde deelpercelen, een goede vergelijking, vooral voor de achterste woning met veel vrijheid aan achterzijde en beduidend minder geluidsoverlast van de voorliggende 1^e Tochtweg. Voor de andere woningen van het te taxeren complex een aantal aftrekposten ten gevolge van een kleiner perceel, minder vrijheid, meer "last" van de overpaden en dichterbij het geluid van de voorliggende 1^e Tochtweg.</p>		

3. woonboerderijen

Foto referentieobject	Korte omschrijving	Uitsplitsing
	Moordrecht Middelweg 25 01-10-2021 € 925.000,-	Een renoveerde woonboerderij, bj 1880, woonoppervlakte 320 m ² , inhoud ca 1.000 m ³ Diverse bijgebouwen, perceel 4.454 m ²
<p>Een als woonboerderij verkocht object in naburig dorp. Ten opzichte van getaxeerde object na renovatie tbv van 1 woning een goede vergelijking mits rekening gehouden wordt dat deze vergelijking een eenvoudiger uitstraling heeft dan getaxeerde object. Kwaliteit bijgebouwen bij deze vergelijking niet doorslaggevend van invloed.</p>		
	Nieuwerbrug ad Rijn Korte Waarder 19-21 14-10-2021 € 1.777.000,-	Gerestaureerde monumentale boerderij met multifunctionele bijgebouwen op een perceel van 5.510 m ² Hoofdgebouw met zomerhuis, bj 1870, inhoud ca 3.000 m ³ , woonoppervlakte ca 546 m ² Koetshuis, bj 1870, inhoud ca 1.094 m ³ , woonopp ca 107 m ² Horeca vergunning aanwezig
<p>Een in de afgelopen 15 jaar volledig gerenoveerde gemeentelijk monument. Zowel hoofdgebouw als bijgebouwen zijn gerestaureerd. Goede vergelijking voor een "landgoed" 1 woning met andere nevenfuncties op het erf.</p>		

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

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

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

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

Een complete boerderij in vieren gesplitst en ook nog recent verkocht is niet eenvoudig te vinden. De vergelijk te Ameide voldoet hier wel aan. Rekening houdend met de indexatie en voor met name het dubbele achterhuis de kosten voor het inbouwen van de woningen geeft hier een totale waarde van ca 2.4 miljoen. Het object is goed te vergelijken, de locatie is goed, echter Ameide is een iets minder dure omgeving. De overige vergelijken als achterste helft van een boerderij met ruim perceel kan als vergelijk gebruikt worden met de benodigde correcties voor sommige nadelen waarmee de tussenwoningen en de voorste woning van te taxeren object na restauratie met name hebben te maken.

Optimale aanwending / Highest and Best Use (HABU)

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

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

Nadere toelichting

1. Inputvariabelen

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

2. Toelichting waardering, waarderingsmethode

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

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

Dit betreft oa.

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

Samenvattend kan gesteld worden dat het pand in zeer slechte staat verkeert, er dringend restauratie nodig is. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed begroot op prijspeil 1-1-2020 € 757.388 excl BTW. het noodzakelijk herstel tbv het casco, waarbij funderingsherstel als stelpost is opgenomen met de opmerking dat nader onderzoek noodzakelijk is. Er zijn tevens geen posten opgenomen voor woningverbeteringen zoals bv isolatie, nieuwe installaties. Ook geen post opgenomen voor asbest sanering.

In het restauratieplan Geertruidahoeve wordt per februari 2021 gesproken over een restauratiebegroting van € 1.670.000 ex BTW. afgerond € 2.050.000 incl BTW. Deze omvat wel isolatie van het pand.

Samenvattend aan kosten (incl BTW vanwege eindgebruiker woningen)

Restauratie:	€ 2.050.000,-
Overige kosten (inrichting/afwerking), door taxateur een stelpost van € 150.000 per woning, totaal €	600.000,-
Opknappen tussenruimte en restauratie houten schuur stelpost	€ 300.000,-
Totale kosten excl onvoorzien en verrekening rente en risico.	€ 2.950.000,-*

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

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

Verkoopopbrengsten gerealiseerde woningen in het hoofdgebouw:

1	voorwoning op een perceel van ca 1.200 a 1500 m ² na realisatie	€ 750.000,-
2	tussenwoning op een perceel van ca 370 a 400 m ² na realisatie	€ 700.000,-
3	tussenwoning op een perceel van ca 370 a 400 m ² na realisatie	€ 700.000,-
4	eindwoning op een perceel van ca 1.600 a 2.000 m ² na realisatie	€ 1.000.000,-
	Totale opbrengsten bij verkoop gerealiseerde woningen	€ 3.150.000,-*

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

In de opdracht is gesproken over de marktwaarde met uitgangspunt casco-restauratie. Zoals hierboven aangegeven rekent taxateur voor deze 4 woningen € 600.000, dit bedrag wordt voor de getaxeerde waarde derhalve afgetrokken.

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

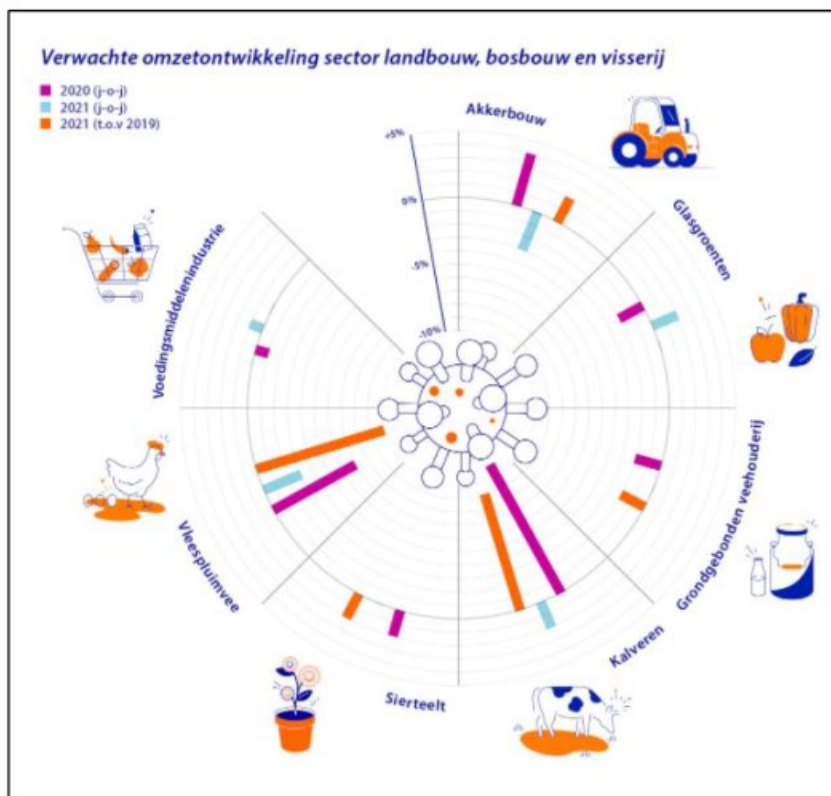
3.1 Marktbeeld algemeen agrarische sector

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

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

Sectoren herstellen in verschillend tempo

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



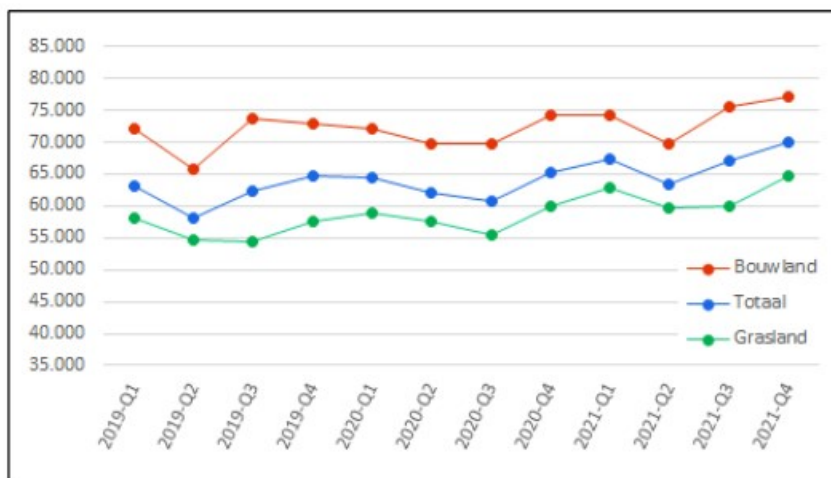
3.2 Agrarische grondmarkt

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

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 4^e kwartaal van 2021 met 4,3% gestegen ten opzichte van het 3^e kwartaal: van € 67.100,- naar € 70.000,- per ha (figuur 1). Over heel 2021 is de grondprijs uitgekomen op € 67.100,-, 5,5% hoger dan in 2020 (€ 63.600,- per ha).

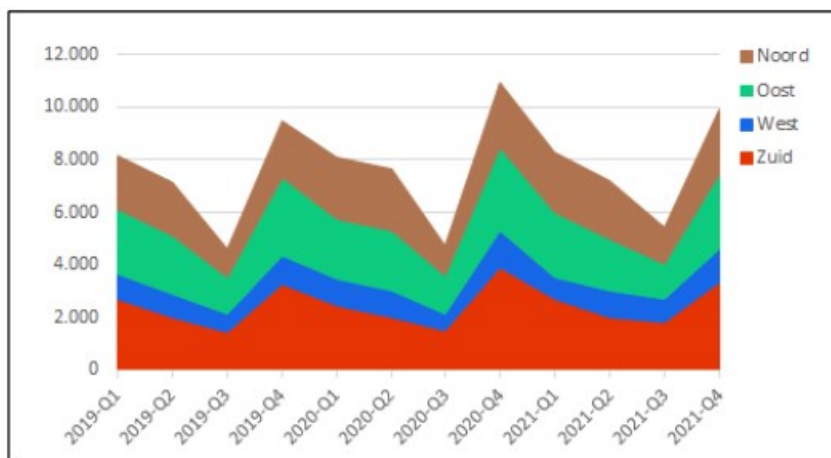
Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4^e kwartaal met 2% naar € 77.000,- per ha (figuur 1). Over heel 2021 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 74.400,- per ha, 3,6% boven de prijs in 2020 (€ 71.800,- per ha). De gemiddelde prijs van grasland nam in het 4^e kwartaal met 8% toe tot € 64.800,- per ha (figuur 1). Over heel 2021 noteert grasland een gemiddelde prijs van € 62.000,- per ha, 6,2% meer dan in 2020 (€ 58.400,- per ha). De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 4^e kwartaal met € 67.500,- gelijk aan het voorgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Grondmobiliteit

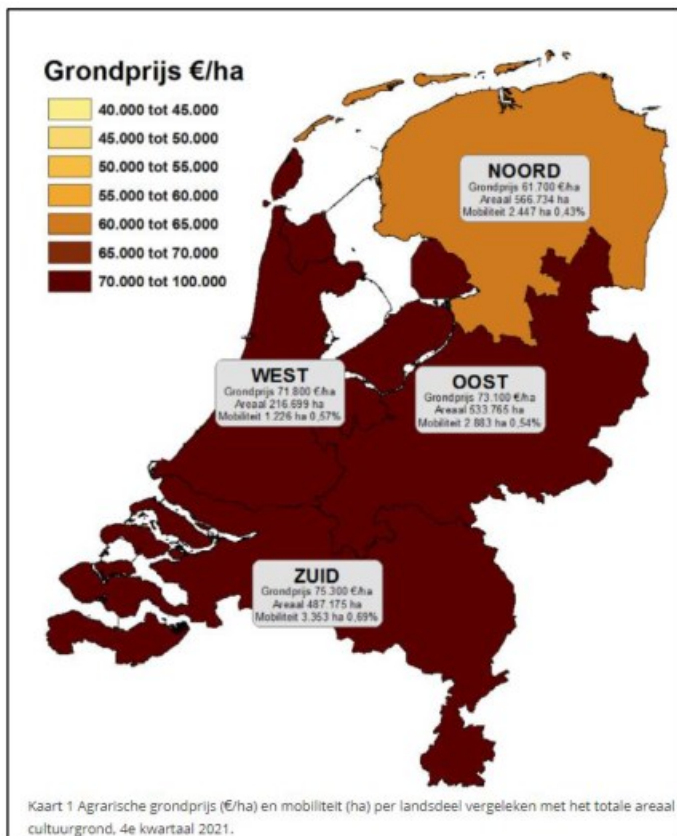
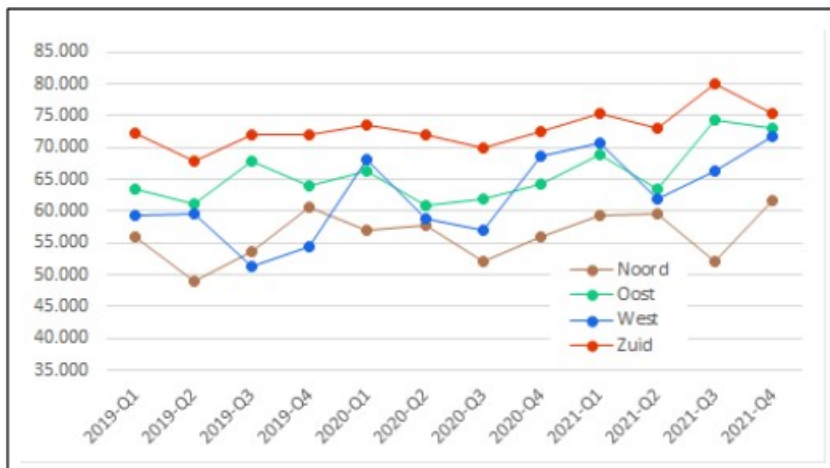
In het 4^e kwartaal van 2021 is 9.900 ha landbouwgrond verhandeld, 1.000 ha (9%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2020 (figuur 2). In heel 2021 is 30.900 ha grond verhandeld. Dat is iets minder (1,6%) dan in 2020, toen 31.400 ha werd overgedragen. De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte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



Overzicht

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

In landsdeel West steeg de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4^e kwartaal met 8% ten opzichte van het 3^e kwartaal: van € 66.300,- naar € 71.800,- per ha (figuur 3 en kaart 1). Het jaargemiddelde voor 2021 bedraagt € 67.500,- per ha, 6% hoger dan in 2020 (€ 63.700,- per ha). De grondmobiliteit is in landsdeel West is met 4.000 ha in 2021 gelijk aan het voorgaande jaar (figuur 2). De relatieve grondmobiliteit bleef hiermee 1,8%.

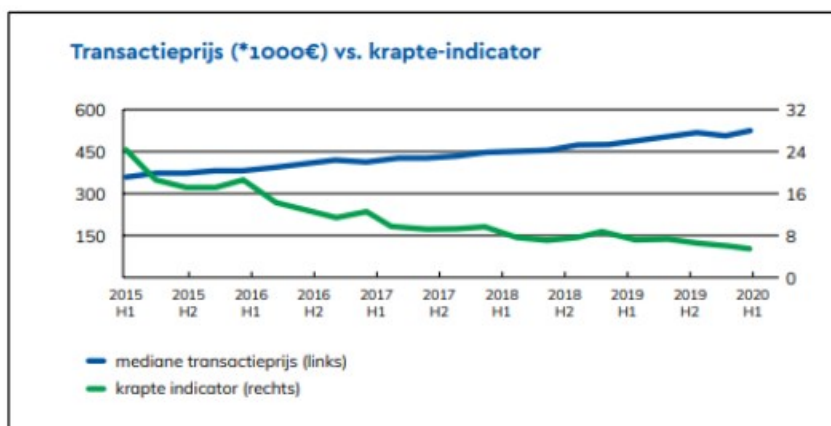


3.3 Landelijk wonen

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

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

In Zuidwest-Friesland en Zuidoost-Drenthe verdubbelde het aantal kopers uit de Randstad in vijf jaar tijd. Thuiswerken door corona heeft er waarschijnlijk aan bijgedragen dat de ingezette trend nu doorzet. De krapte op de markt voor landelijke woningen is hoger dan ooit, doordat het aanbod bijna gehalveerd is. De prijs van landelijke woningen steeg ten opzichte van 2019 met 13%. Gemiddeld werd er eind 2020 voor een landelijke woning € 613.000,- euro betaald. Er werden 7.390 landelijke woningen verkocht in 2020, een stijging van 18%.



Vraag naar landelijke woningen blijft stijgen

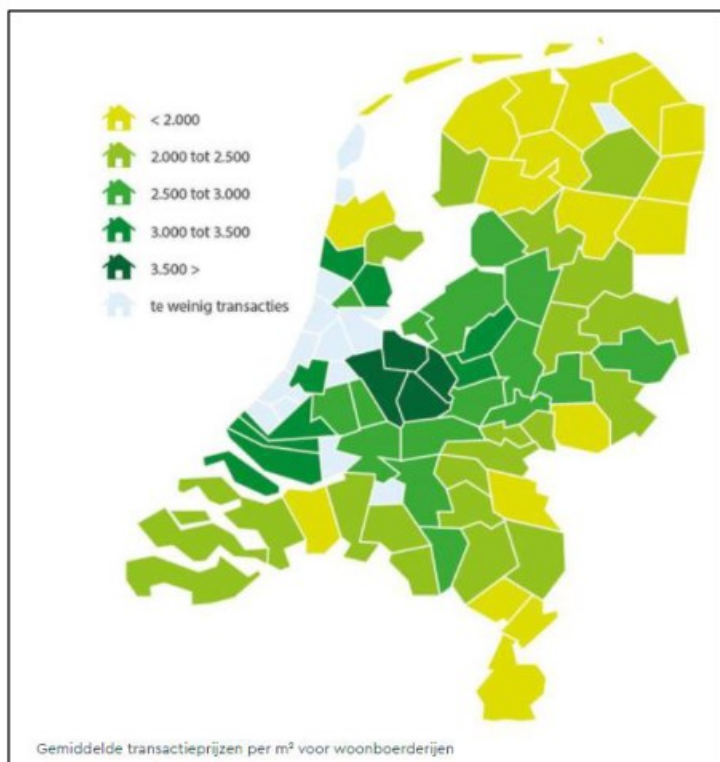
De vraag naar landelijke woningen blijft toenemen. Steeds vaker worden agrarische bedrijven die te koop staan dan ook niet aan ondernemers verkocht, maar aan particulieren die er willen wonen. De vastgoedmarkt van agrarische bedrijven en landelijke woningen laat het afgelopen half jaar een tweeledig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

Herbestemming

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

Kantoor aan huis

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



H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	Naar aanleiding van het concept zijn geen aanpassingen doorgevoerd.
2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	N.v.t.

I. Overige mededelingen

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

J. Datering en ondertekening

Taxateur



Plaats en datum

Waarder, 12 mei 2022

Handtekening



K. Bijlagen

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtbevestiging

Berekeningen

Kadastrale kaart / Situatieschets

Kadastrale eigendomsinformatie

Eigendomsbewijs

Bouwtekeningen

Bestemmingsplan

Bodemrapport / bodemloket (milieu)

Normblad



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Westwal 34
4141 AP Leerdam
T. 0345 – 599394
leerdam@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: De Koning en Witzier Makelaars

Naam: [Redacted] beëdigd Rentmeester NVR en beëdigd NVM lid

Adres: Westwal 34

Woonplaats: 4141 AP Leerdam

Lid van: NVR en NVM

Ingeschreven: Kamer Landelijk Vastgoed van NRVT onder nummer: RT569014117

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Het taxatierapport met peildatum 29 maart 2022 van het vastgoedobject "Rijksmonument Geertruidahoeve" gelegen aan de 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D, nummer 2426, getaxeerd door de heer A. de Groot REV, verbonden aan De Koning & Witzier Makelaars, gevestigd te Waarder;
- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne *noch* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 0,=, bijzonder uitgangspunt € 2.550.000,= plausibel is en de rapportages voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig zijn.

Leerdam, 12 maart 2024

Naam controle

Handtekening



Overzichts- en detailfoto's Geertruidahoeve Nieuwerkerk aan den IJssel



Aanzicht voorgevel boerderij (06-11-2020)



Aanzicht voorgevel (06-11-2020)



Aanzicht bovenzijde voorgevel (06-11-2020)



Aanzicht linker zijgevel boerderij (06-11-2020)



Aanzicht rechter zijgevel (06-11-2020)



Aanzicht achtergevel (06-11-2020)



Aanzicht achterste deel rechter zijgevel (06-11-2020)



Aanzicht achterste deel li. zijgevel (06-11-2020)



Aanzicht voorste deel rechter zijgevel (06-11-2020)



Rechter zijgevel (06-11-2020)



Linker zijgevel (06-11-2020)





Linker zijgevel (06-11-2020)



Schoorsteen (06-11-2020)



Raam rechter zijgevel (06-11-2020)



Scheuren rechter zijgevel (06-11-2020)



Scheuren linker zijgevel (06-11-2020)



Gang bij voordeur (06-11-2020)



Kelder (06-11-2020)



Keuken (06-11-2020)



Zuidoostelijk woonvertrek (06-11-2020)





Gang woonkamers (06-11-2020)



Trap (06-11-2020)



Zuidwestelijk woonvertrek (06-11-2020)



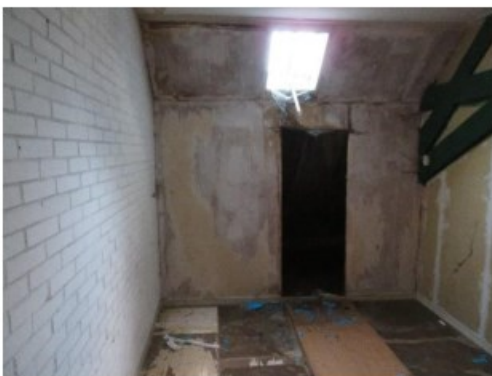
Slaapkamer bg (06-11-2020)



Slaapkamer bg (06-11-2020)



Badkamer bg (06-11-2020)



Overloop (06-11-2020)



Slaapkamers verdieping (06-11-2020)

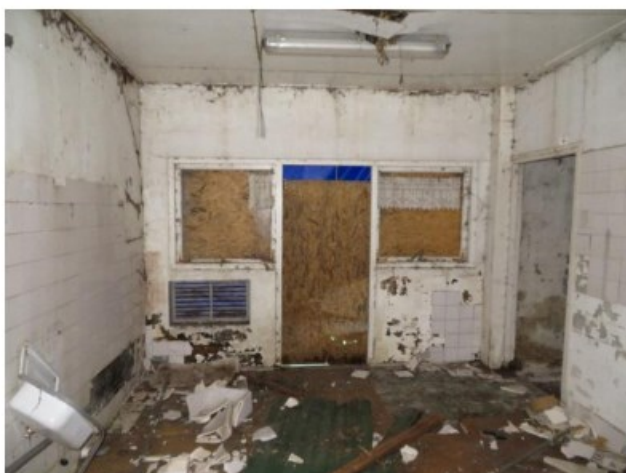




Interieur stal (06-11-2020)



Interieur stal (06-11-2020)



Melklokaal (06-11-2020)



Zolder (06-11-2020)



Kapconstructie boerderij (06-11-2020)



Kapconstructie boerderij (28-01-2021)



Houten wand op zolder boerderij (28-01-2021)



Raam boven zoldervloer (28-01-2021)



Karnhuis (06-11-2020)



Aanbouw karnhuis (28-01-2021)



Interieur karnhuis (06-11-2020)




Interieur karnhuis (06-11-2020)



Hooiberg (06-11-2020)





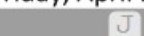

Van:  
Verzonden: vrijdag 15 april 2022 15:15
Aan:  | Koning & Witzier; 
Onderwerp: Re: RE: FW: Taxaties Geertruidahoeve


Hoi 

Hierbij bevestig ik dat.

Gr


[Outlook voor Android](#) downloaden

From:  | Koning & Witzier 
Sent: Friday, April 15, 2022 3:13:32 PM
To:  
Subject: RE: RE: FW: Taxaties Geertruidahoeve

Goedemiddag 

Naar aanleiding van de opname van "Geertruidahoeve" 1e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk ad IJssel zijn de benodigde waardebegrippen voor deze taxatieopdracht telefonisch doorgesproken.

hierbij is de opdracht als volgt geformuleerd:

Peildatum 29-3-2022 (opnamedatum)

- 1 vaststellen van de **marktwaarde per peildatum** (huidige situatie)
- 2 vaststellen van de **marktwaarde per peildatum met bijzonder uitgangspunt** gerealiseerde casco restauratie van het hoofdgebouw van Geertuidahoeve rekening houdend met een maximum van 4 zelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw. In de bijgebouwen is geen gebruik als woonruimte toegestaan.

Wil je per mail bevestigen dat gemeente Zuidplas deze twee waarden in het rapport wenst te ontvangen.

Met vriendelijke groet,




REV Register Taxateur

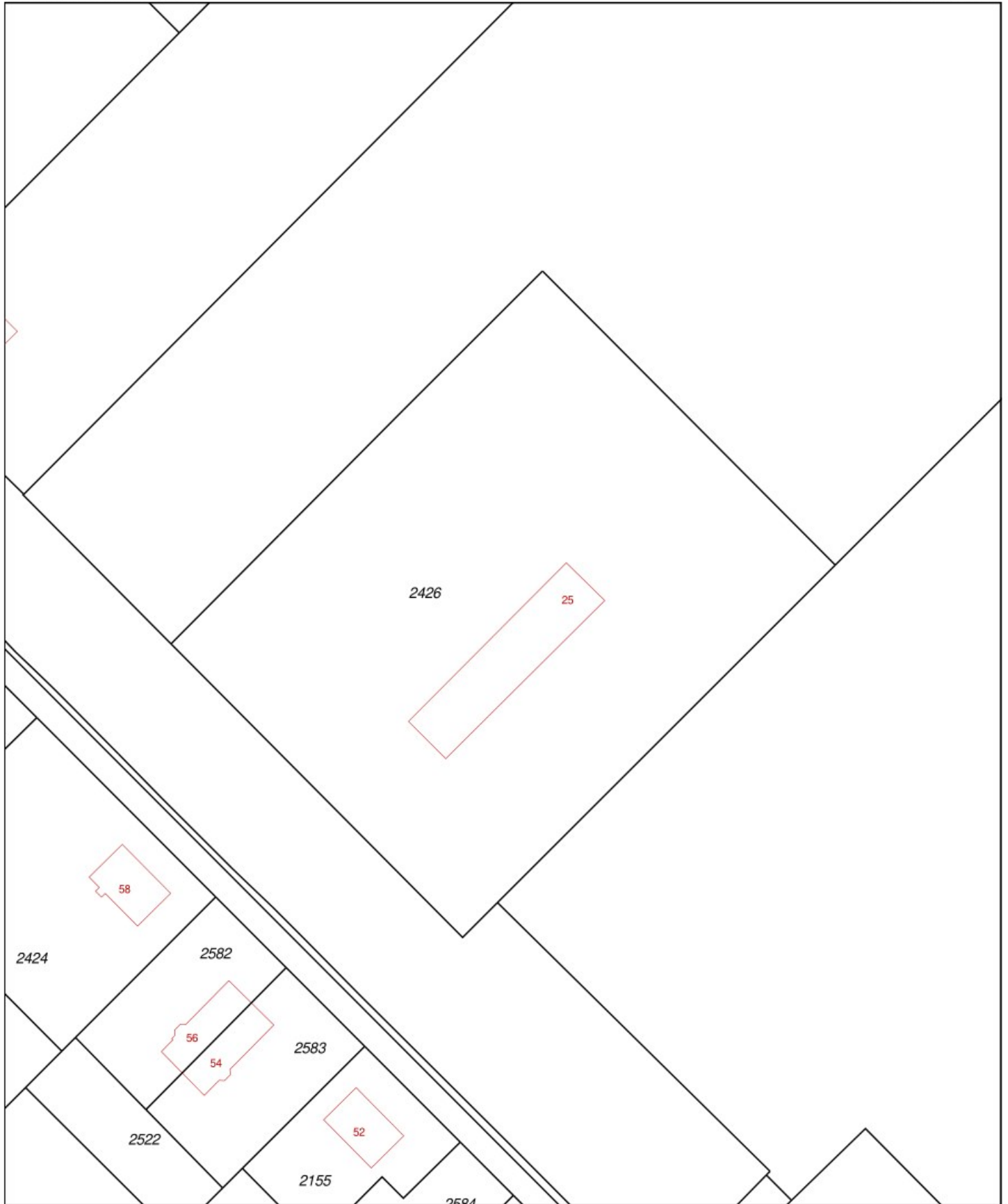


De Koning & Witzier Makelaars
Dé agrarisch makelaar en onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32 | 3466 LB Waarder | [0348 - 502 224](tel:0348-502224)
www.koningwitzier.nl





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2426</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nieuwerkerk aan den IJssel D 2426](#)

Kadastrale objectidentificatie : 018680242670000

Locatie [1e Tochtweg 25](#)

2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1892010000663154](#)

Kadastrale grootte 7.870 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101315 - 444525

Omschrijving Wonen

Terrein (grasland)

Koopsom € 650.000

Koopjaar 2006

Ontstaan uit [Nieuwerkerk aan den IJssel D 2037](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82890/00130](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk [Hyp4 77486/185](#)

Ingeschreven op 16-03-2020 om 09:00

Wet geluidshinder

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 66630/184](#)

Ingeschreven op 06-08-2015 om 13:54

[Hyp4 53339/115](#)

Ingeschreven op 26-10-2007 om 09:00

[Hyp4 50353/169](#)

Ingeschreven op 01-08-2006 om 14:40

BETREFT

Nieuwerkerk aan den IJssel D 2426

UW REFERENTIE

adr

GELEVERD OP

29-03-2022 - 13:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11123555235

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

28-03-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

28-03-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde

Adres

Geboren te ERMELO

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 16117/1 Rotterdam](#) Ingeschreven op 28-11-1996

Naam gerechtigde [Dunea N.V.](#)

Adres Pln vd Verenigde Naties 11
2719 EG ZOETERMEER

Statutaire zetel ZOETERMEER

KvK-nummer [27122974](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken [Hyp4 62437/00059](#) Ingeschreven op 03-01-2013 om 13:37

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 60298/00031](#)

Ingeschreven op 02-08-2011 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Apeldoorn OZ4 50353/169

01-08-2006 14:40

Blok D.J.L. / 3513/DJ

met 2 vervolgbad(en)

Aantek



2 volbladen

3513/DJ/LH/6545,6546,6547,6548/210706

AKTE TOT LEVERING

Vandaag, dinsdag één augustus twee duizend zes, _____
verschenen voor mij, _____
noemen: notaris, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van _____
notaris met plaats van vestiging Gouda: _____

1. _____
2. _____

hierna tezamen genoemd: **koper**.

De verschijnende personen verklaarden: _____

A. KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper op vier februari twee duizend zes
gesloten koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond
daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper
heeft gekocht en bij deze aanvaardt: _____

de woning met ondergrond, toe- en aanbehoren, erf en tuin, gelegen
te 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel aan de Eerste Tochtweg 25,
kadastraal bekend gemeente **Nieuwerkerk aan den IJssel** sectie **D**
nummer **2426** ter grootte van zeven duizend achthonderd zeventig
vierkante meters (7.870 m²), _____

hierna te noemen: **het verkochte**.

B. INSCHRIJVING KOOP

De koop is ingeschreven op één en twintig maart twee duizend zes bij het
kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te
Rotterdam in register Hypotheken 4 deel 40946 nummer 47, welke
inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos
zal worden. _____

C. BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Het verkochte is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3
onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van de
naamloze vennootschap: N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te
Groningen. _____

Hyp. 4

D. OPSTALRECHT

Het verkochte is belast met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland, gevestigd te Voorburg.

E. VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Het verkochte is belast met een voorkeursrecht gemeenten blijkens inschrijving bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam:

- op twaalf augustus twee duizend vier in register Hypotheken 4 deel 40471 nummer 174;
- op veertien oktober twee duizend vijf in register Hypotheken 4 deel 40808 nummer 176; en
- op zeven maart twee duizend zes in register Hypotheken 4 deel 40936 nummer 158.

Blijkens een aan deze akte gehechte brief van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel de dato dertien juli twee duizend zes heeft de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel verklaard thans geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht.

F. VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op vier en twintig oktober twee duizend één bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register Hypotheken 4 deel 21595 nummer 28, van een afschrift van een akte van levering, op drie en twintig oktober tweeduizend één verleden voor Mr H.H.J. Wichman, destijds notaris te Waddinxveen, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

G. KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt: [] K euro (€ [] K). Verkoper heeft de koopprijs onderverdeeld als volgt:

- voor de ondergrond van de woning (circa vijfhonderd vierkante meters (500 m²)) [] K (€ [] K);
- voor de ondergrond van de overige gebouwen (circa zeven duizend tweehonderd zeventig vierkante meters (7.270 m²)) [] K;
- de woning [] K; en
- de bedrijfsgebouwen [] K euro (€ [] K).

H. KOSTEN

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

I. BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;

- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen —
daarvan; _____
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; _____
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventuele _____
erfdienstbaarheden. _____

Artikel 3

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere _____
omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper —
noch koper daaraan rechten. _____

Artikel 4

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het _____
sluiten van de koopovereenkomst bevond. _____

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf _____
voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen _____
wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. _____

Artikel 5

Verkoper is verplicht het verkochte terstond na het ondertekenen van deze _____
akte geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan koper af te -
leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen met _____
uitzondering van het jachtrecht dat is verhuurd (hetgeen partijen bekend is
en daarvan geen nadere omschrijving verlangen) en met inachtneming van
het hierna onder "K. MESTKELDERS" bepaalde. _____

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico -
van het verkochte. _____

Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van vandaag voor _____
rekening van koper. _____

Artikel 7

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als -
bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen _____
garantiebewijzen, zijn voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper
afgegeven. _____

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal _____
kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, —
(onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor
zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als _____
bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert verkoper hierbij -
deze aanspraken aan koper, die deze aanvaardt; koper is bevoegd om het
vorenstaande aan betrokkenen mede te delen. _____

J. ASBEST

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het verkochte asbest is _____
verwerkt in de schuurdaken. Overigens is koper zich ervan bewust dat in —
het verkochte asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn, waarvan
partijen niet op de hoogte zijn. _____

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond
van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. _____

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle _____
aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte
kan voortvloeien. _____

K. MESTKELDERS

In het verkochte zijn mestkelders aanwezig. Deze mestkelders kunnen lek zijn, waardoor er grondwater in de kelders kan staan.

Uiterlijk één september twee duizend zes zal verkoper de mestkelders zuigleeg opleveren. Indien dit niet het geval is dan zal verkoper de door koper te maken kosten voor het verwijderen en uitrijden van de mest vergoeden aan koper.

L. RIJPLATEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat verkoper zal zorgdragen voor het verwijderen van een aantal (aan partijen bekende) rijplaten. Verkoper is verplicht het terrein ordentelijk achter te laten na het verwijderen van de betreffende rijplaten.

M. OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning met stal waarschijnlijk meer dan honderd jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper vrijwaart de verkoper voor bekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, tenzij verkoper te kwader trouw is gebleken.

N. BODEMONDERZOEK

Koper verklaart bekend te zijn en akkoord te gaan met de navolgende bodemrapportages:

1. het verkennend bodemonderzoek met nummer GM02046 de dato zes juni twee duizend twee, uitgevoerd door Van Gog Milieu Consultants te Gouda;
2. het aanvullend bodemonderzoek met nummer GM02167 de dato één en dertig juli twee duizend twee, uitgevoerd door Van Gog Milieu Consultants te Gouda; en
3. het nader bodemonderzoek met nummer GM03337 de dato zes november twee duizend drie, uitgevoerd door Van Gog Milieu Consultants te Gouda.

Met ingang van vandaag is het risico van de bodemgesteldheid en grondwater voor rekening van koper.

O. MONUMENT

Het is aan verkoper en koper bekend dat het verkochte bekend staat als een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

P. BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden.

Q. ROERENDE ZAKEN

Blijkens de koopovereenkomst heeft verkoper geen roerende zaken verkocht aan koper.

R. VOLMAGT TOT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen geven volmacht aan de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, zo nodig, namens hen afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan kopers mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

S. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering van het verkochte en de fiscale gevolgen —
daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van —
deze akte. _____

T. KWIJTING _____

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening
van de notaris; verkoper verleent aan koper kwijting ter zake. _____

U TOESTEMMING _____

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **Wilma van der Hoek**, _____
geboren te Alblasserdam op negen augustus negentienhonderd zeventig —
(09-08-1970), houder van Nederlands rijbewijs met nummer 3161400401, —
uitgegeven te Alblasserdam op één en twintig december negentienhonderd
acht en negentig (21-12-1998), wonende te 4251 MZ Werkendam, _____
Galeiweg 1 A, echtgenote van verkoper, die verklaarde de krachtens artikel
1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben _____
verleend en dat het verkochte niet dienstbaar is aan een door haar _____
uitgeoefend beroep of bedrijf en dat het bestuur daarover bij verkoper _____
berust. _____

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE is verleden te Gouda op de datum aan het begin van de akte
vermeld. _____

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte aan de verschijnende —
personen meegedeeld, een toelichting op de zakelijke inhoud gegeven, en, —
voor zover nodig, heb ik hen gewezen op de uit de inhoud van de akte _____
voortvloeiende (rechts)gevolgen. _____

De verschijnende personen verklaarden van de inhoud van de akte te hebben —
kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan —
geen prijs te stellen. _____

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de _____
verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend, om tien uur en drie en —
veertig minuten. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Ondergetekende _____ J kandidaat-notaris, als
plaatsvervanger waarnemende het kantoor van _____ J,
notaris met plaats van vestiging Gouda, verklaart dat het registergoed, bij deze
akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, is opgenomen
in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 casu quo in een voorstel ex artikelen 6 of
8a van die wet, doch de onderhavige vervreemding is niet in strijd met artikel
10-23 van die wet blijkens de in de akte gemelde brief van de gemeente
Nieuwerkerk aan den IJssel.

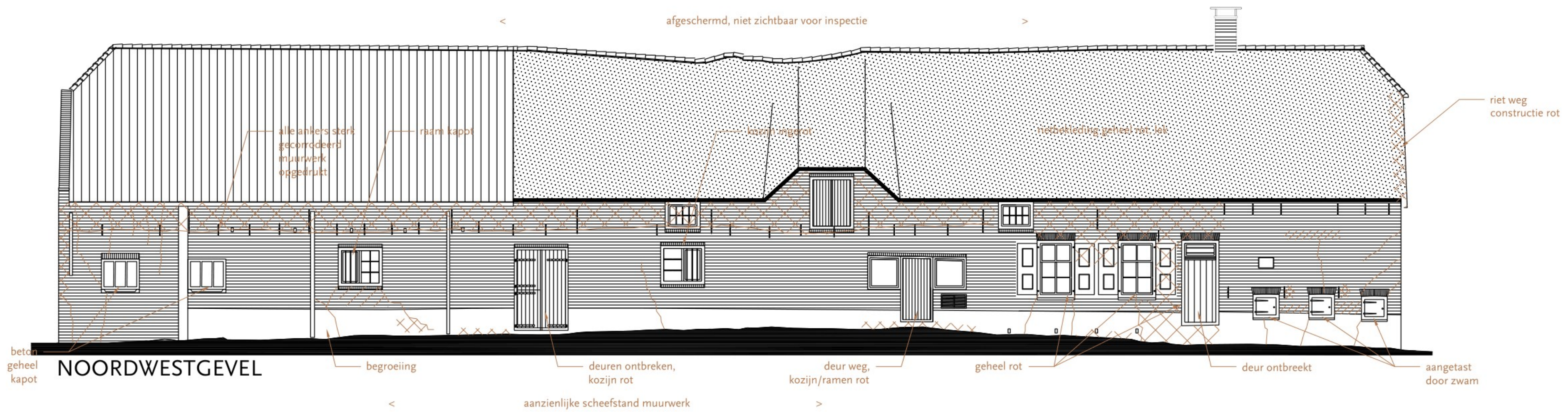
Ondergetekende _____ J kandidaat-notaris, als
plaatsvervanger waarnemende het kantoor van _____ J,
notaris met plaats van vestiging Gouda, verklaart dat dit stuk eensluidend is
met het ter inschrijving aangeboden s _____ J

Aantekeningen:

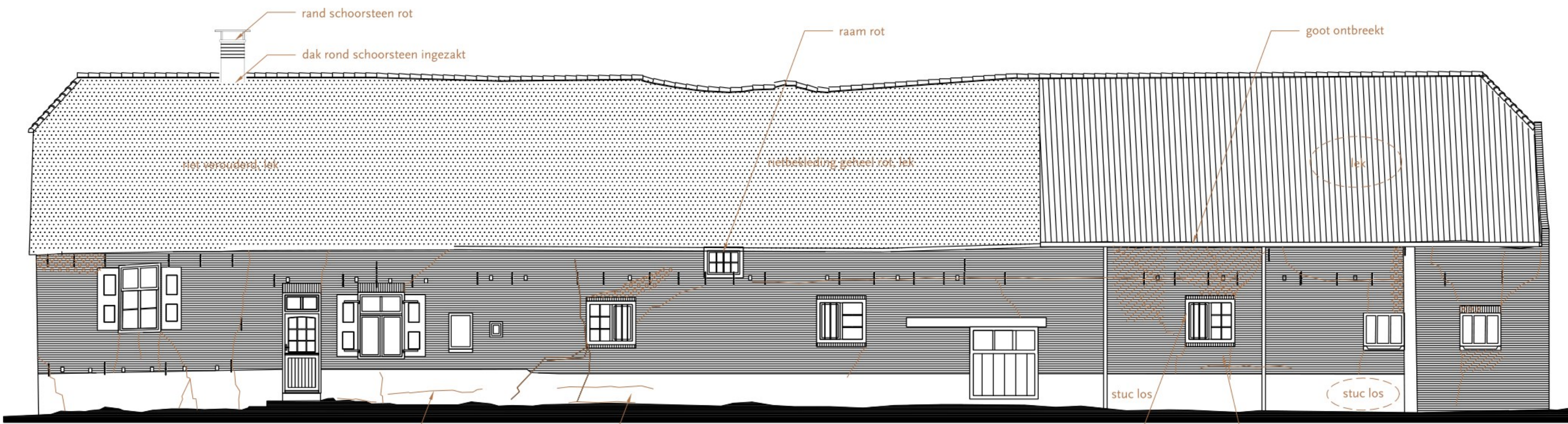
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 01-08-2006 om 14:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50353 nummer 169.

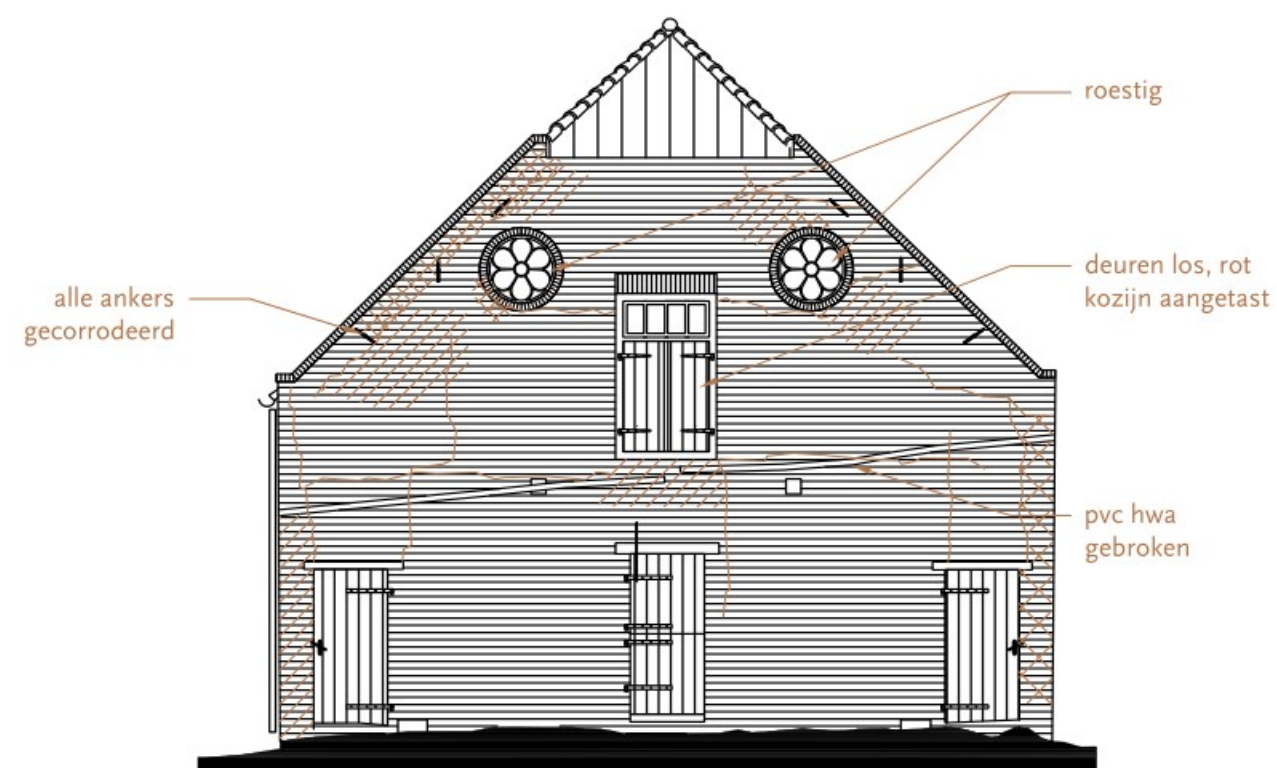
Naam bewaarder: 



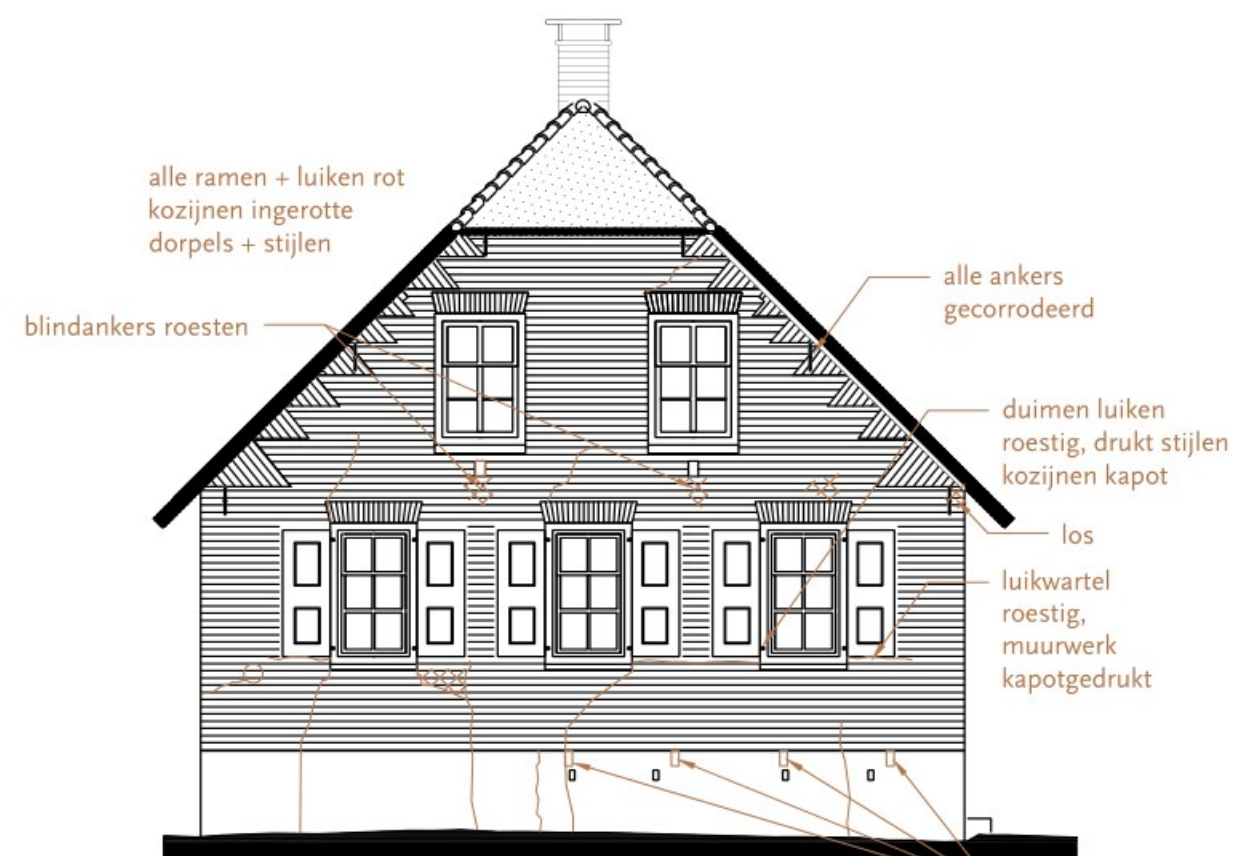
NOORDWESTGEVEL



ZUIDOOSTGEVEL



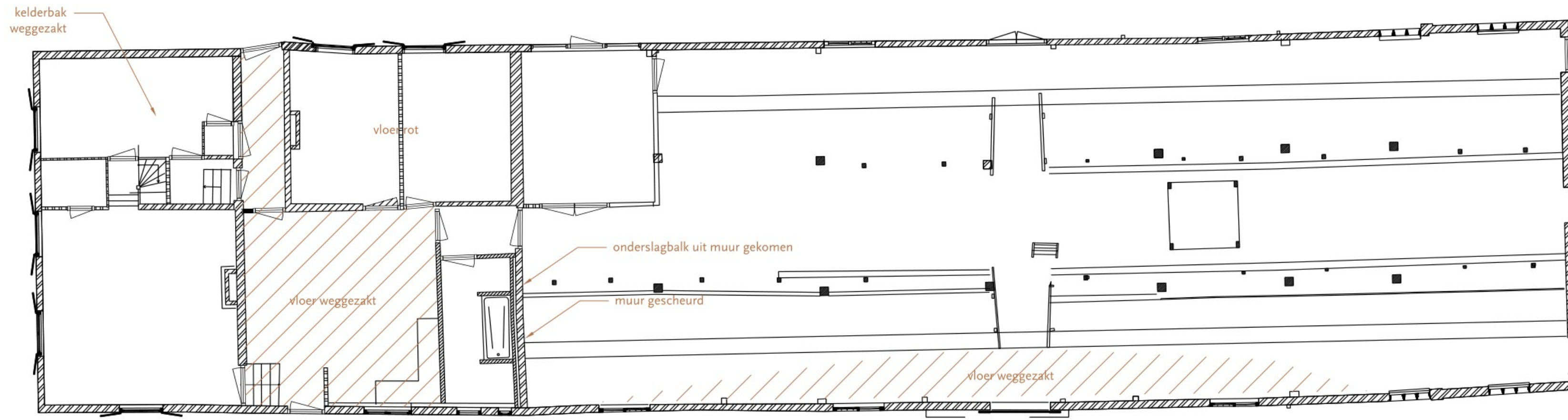
NOORDOOSTGEVEL



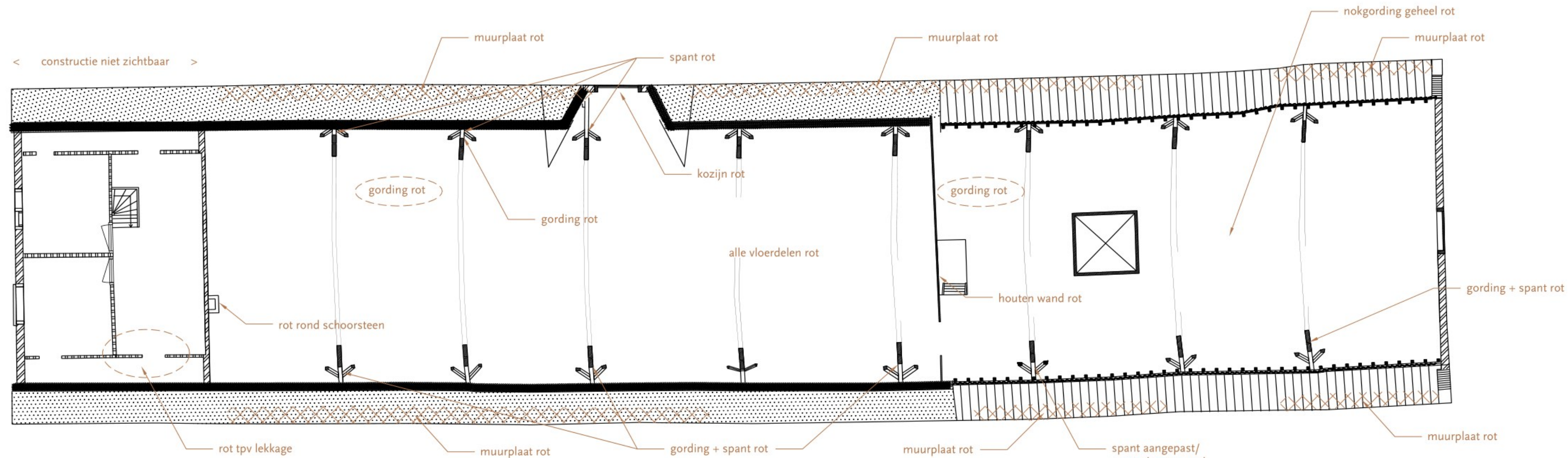
ZUIDWESTGEVEL

MATEN IN HET WERK CONTROLLEREN

Project: Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel		
Onderwerp: Gebrekestekening - gevels		
Datum: 19-02-2021	Getekend: 	Formaat: A2
Werknummer: 026	Tekeningnummer: G-201	Schaal: 1:100
Polderman bureau voor monumenten- en restauratieadvies Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam tel. (010) 4363250 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl		



BEGANE GROND



VERDIEPING

MATEN IN HET WERK CONTROLLEREN

Project: Geertruidahoeve, te Nieuwerkerk aan den IJssel			
Onderwerp: Gebrekestekening - plattegronden			
Datum: 19-02-2021	Getekend: 	Formaat: A2	 bureau voor monumenten- en restauratieadvies
Werknummer: 026	Tekeningnummer: G-101	Schaal: 1:100	



Raadsvoorstel



onderwerp

Ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder

registratienummer

R21.000041

raadsvergadering

20/04/2021 (opiniërend)

18/05/2021 (besluitvormend)

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar



datum

30 maart 2021

bijlagen

2 (geheim)

Openbaar, besloten of geheim

Geheim

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Er kan een spanningsveld ontstaan tussen de mogelijkheden die vigerende bestemmingsplannen bieden en de toekomstige ontwikkeling die beoogd wordt met het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en de daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. Een voorbereidingsbesluit is het wettelijk aangewezen middel om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan: het creëert een aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunning die niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan in het plangebied.

Beslispunten

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan(-nen) / omgevingsplan(-nen) wordt voorbereid voor het op de bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.1892.VbMiddengebiedZpl-Va01 aangegeven gebied.
2. Te bepalen dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om zonder omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren en om bouwwerken te slopen;
3. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik;
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. en 3. genoemde verbod, mits:
 - I. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en
 - II. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. Te bepalen dat het verbod zoals bedoeld onder 2) niet van toepassing is op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
 - I. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen ten dienste van de huidige legale situatie;
 - II. krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
 - III. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de eerste dag na de bekendmaking.

Inhoud van het voorstel

- Aanleiding



Er kan een spanningsveld ontstaan tussen de mogelijkheden die vigerende bestemmingsplannen bieden en de toekomstige ontwikkeling die beoogd wordt met het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en de daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. Een voorbereidingsbesluit is het wettelijk aangewezen middel om dergelijke ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan: het creëert een aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunning die niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan in het plangebied.

- **Argumenten**

- 1.1 *Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.*

Er kan een spanningsveld ontstaan tussen de mogelijkheden die vigerende bestemmingsplannen bieden en de toekomstige ontwikkeling die beoogd wordt met het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en de daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. Een voorbereidingsbesluit is het wettelijk aangewezen middel om dergelijke ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan: het creëert een aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunning die niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan in het plangebied.

Een voorbereidingsbesluit onder de Wet ruimtelijke ordening geldt een jaar. Onder de Omgevingswet vervallen de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan na 1 jaar en 6 maanden, of eerder als binnen die termijn het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd. Bij gevallen waarbij er vóór 1-1-2022 geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, wordt de aanvang van deze termijn van anderhalf jaar bepaald vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1-1-2022).

Het nemen van een voorbereidingsbesluit maakt het wel mogelijk om nieuwe bestemmingsplan(-nen)/omgevingsplan(-nen) in procedure te brengen die een groter belang dienen. Deze worden wel voorzien. Voorbeelden hiervan zijn plannen gericht op het verwerken van gerechtelijke uitspraken (Herziening Zuidplaspolder 1 & 2), het verbreden van de A20, de restauratie van rijksmonument Geertruidahoeve en de aanleg van technische (hoofd-) infrastructuur (kabels en leidingen). Desalniettemin zal verder uiterst terughoudend worden omgegaan met het starten van ruimtelijke procedures ten aanzien van andere initiatieven in het plangebied

De aanleg van het Hoogspanningsstation Zuidplaspolder valt ook onder de categorie plannen die een groter belang dient. Aangezien voor het hoogspanningsstation reeds een bestemmingsplanprocedure gestart is, zal dit plangebied buiten de begrenzing van het voorbereidingsbesluit worden gelaten.

- 2.1 *t/m 5.1 Aanvullende bepalingen geven richting aan reikwijdte en toepassing van het voorbereidingsbesluit.*

De opgenomen bepalingen geven richting aan de mogelijkheden en onmogelijkheden die ontstaan als gevolg van voorbereidingsbesluit. Deze bepalingen zijn erop gericht om enerzijds ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten en anderzijds ruimte te bieden aan gewenste ontwikkelingen en/of ontwikkelingen/activiteiten die de ontwikkeling van het Middengebied niet schaden.

- 6.1 *Bij het voorbereidingsbesluit moet worden vermeld wanneer het besluit in werking treedt.*

In artikel 3.7 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat bij het voorbereidingsbesluit moet worden bepaald wanneer het besluit in werking treedt.

- **Kanttekeningen**

- 1.1 *Het voorbereidingsbesluit kent een beperkte looptijd*

Een voorbereidingsbesluit onder de Wet ruimtelijke ordening geldt een jaar. Onder de Omgevingswet vervallen de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan na 1 jaar en 6



maanden, of eerder als binnen die termijn het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd. Bij gevallen waarbij er vóór 1-1-2022 geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals de verwachting bij het Middengebied), wordt de aanvang van deze termijn van anderhalf jaar bepaald vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1-1-2022).

Na het verlopen van het voorbereidingsbesluit vervalt de aanhoudingsplicht en dienen ingediende aanvragen omgevingsvergunningen in behandeling genomen te worden. Vergunningen die passen binnen vigerende bestemmingsplan(-nen)/ omgevingsplan(-nen) moeten dan worden verleend.

Beoogd effect

Het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen in het Middengebied, die de beoogde integrale gebiedsontwikkeling kunnen frustreren.

Wettelijk kader

- Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening.
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- Artikel 55 Gemeentewet.
- Artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur.

Beleidskader

Structuurvisie Zuidplas 2030
Masterplan Middengebied Zuidplaspolder

Financiën

Niet van toepassing

Communicatie / participatie

Niet van toepassing.

Aanpak

Wanneer uw raad instemt met het voorstel kan het besluit bekend gemaakt worden. Het voorbereidingsbesluit treedt inwerking de dag na de bekendmaking. Tegen het voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Bijlagen

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Verbeelding NL.IMRO.1892.VbMiddengebiedZpl-Va01 | Z21.000696 (GEHEIM) |
| 2. Beantwoording vragen D66 | Z21.001298 (GEHEIM) |

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021;

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan(-nen) / omgevingsplan(-nen) wordt voorbereid voor het op de bij dit besluit behorende tekening met nummer NL.IMRO.1892.VbMiddengebiedZpl-Va01 aangegeven gebied.
2. Te bepalen dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om zonder omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren en om bouwwerken te slopen;
3. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik;
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. en 3. genoemde verbod, mits:
 - I. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en
 - II. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. Te bepalen dat het verbod zoals bedoeld onder 2) niet van toepassing is op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
 - I. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen ten dienste van de huidige legale situatie;
 - II. krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
 - III. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de eerste dag na de bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 19 mei 2021.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

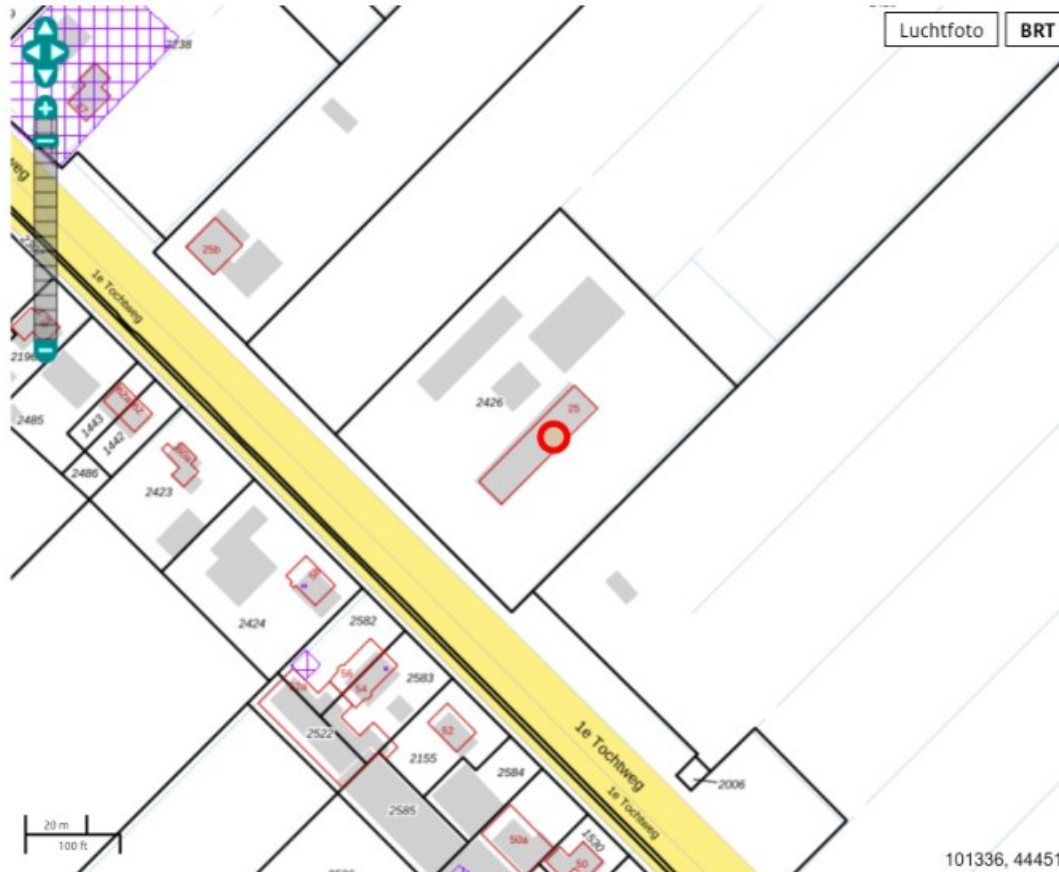
De voorzitter,

J.F. Weber



Rapport Bodemloket

Datum: 28-3-2022



101336, 44451

Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVSS) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1 Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1 het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2 vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3 zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4 op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5 tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6 bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7 zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8 na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9 waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10 niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11 Marktwaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1). Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is. De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5 Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6 Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

2.1.1 *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen.*

Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.

- 2.1.2 *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3 *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4 *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2 Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1 *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2 *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1 *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2 *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1 *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeed heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1 *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2 *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3 *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

- 2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremming. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremming voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremming dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*
- 2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest. Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*
- 2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*
- 2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend / omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).

8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd. De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichting

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde. Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4. Minimale onderzoek vereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpompomogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?

	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie. In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.

5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. ”
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt. Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.



Taxatierapport

Van Rijksmonument de Geertruida hoeve te
Nieuwerkerk aan den IJssel

Plaatselijk bekend: 1e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den
IJssel

 Taxateur:  J

 Waardepeildatum: 29 maart 2022

Schep Makelaardij

Schep Makelaardij, overal thuis. In een makelaar zoekt u een persoonlijke partner die daadwerkelijk iets toevoegt. Een steun en toeverlaat die op een creatieve, inhoudelijke maar toch menselijke manier uw belangen behartigt. Een makelaar waarbij u zich thuis voelt.

Woningmakelaardij - Bedrijfsmakelaardij - Agrarische makelaardij - Advisering bij onteigening

Locatie

Vestiging in Schoonhoven
Lopikerplein 2
2871 AN

Contact

Telefoon 0182 383 038
Web <https://www.landelijkwonen.nl/>
Email schoonhoven@schep.nl

Algemene gegevens

IBAN nr. NL93INGB0682411000
KvK nr. 54334780
BTW nr. NL 8512.63.215.B.01

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in desbetreffend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald.

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens

Opdrachtgever	4
Taxateur	4
Waardepeildatum en andere relevante data	4

2. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie	5
Doel van de taxatie	5
Waardering	6

3. Verklaringen taxateur

4. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten	12
Publiekrechtelijke aspecten	13
Milieuzaken en vergunningen	16

5. Omschrijving gebruik en omgeving

Gebruik	17
Overig	17

6. Technische omschrijving van het object

Object	18
Onderhoudstoestand	22
Productierechten	23

7. Duurzaamheid

Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid	24
---	----

8. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethoden en rekentechnieken	25
Beoordeling courantheid	25
SWOT-analyse	25
Toelichting op de waardering	26
Referenties	26
Kwalitatieve analyse van de referenties ten opzichte van het getaxeerde	27
Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)	28

9. Overige mededelingen

10. Datering en ondertekening

11. Bijlagen

Bijlage 1 - Geraadpleegde informatie	33
Bijlage 2 - Plausibiliteitsverklaring	35
Bijlage 3 - Rekenmodel	37
Bijlage 4 - Foto's	39
Bijlage 5 - Kadastrale gegevens	48
Bijlage 6 - Milieuonderzoek	50
Bijlage 7 - Eigendomsakte	51
Bijlage 8 - Bestemmingsplan	54
Bijlage 9 - Bodemonderzoek	56
Bijlage 10 - Asbest onderzoek	59
Bijlage 11 - Opdrachtbevestiging	85



1. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	Gemeente Zuidplas
Adres opdrachtgever	Raadhuisplein 1, 2914KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Email	[REDACTED]
Eigenaar van te taxeren object	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Taxateur

Naam taxateur en registervermeldingen	[REDACTED] is lid van de vakgroep A&LV van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).
Werkzaam bij en handelend namens	Schep makelaardij BV Lopikerplein 2 2871AN Schoonhoven Telefoon: 0182 383838 Email: schoonhoven@schep.nl
Specialisatie/deskundigheid taxateur	Taxateur is voornamelijk actief in taxatie (voor diverse doeleinden) en bemiddeling van objecten in het buitengebied, daarbij optredend zowel voor particulieren, bedrijven als voor overheden.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	25 maart 2022
Datum opname en inspectie	29 maart 2022
Waardepeildatum	29 maart 2022
Datum taxatierapport	8 april 2022

2. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte omschrijving object	Rijksmonument de Geertruida hoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel Bestaande uit: Vervallen Rijksmonument met karnhuis Houten schuur in slechte staat Voormalige ligboxenstal Erf en ondergrond totaal 7.870m2
Adres	1e Tochtweg 25, 2913LN te Nieuwerkerk aan den IJssel

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie	Het maken van een verkoopbeslissing
Getaxeerd zijn	Hierbij is bepaald: <ul style="list-style-type: none">- Marktwaarde;- Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten.
Basis van waarde	Marktwaarde Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (EVS Blue Book 2016). Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, waarbij er een uitgangspunt wordt ingenomen dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.
Bijzondere uitgangspunten en beperkingen	Waarde na casco renovatie van het hoofdgebouw met toestemming binnen het hoofdgebouw meerdere wooneenheden te realiseren

Waardering

Het getaxeerde is per 29 maart 2022 getaxeerd op

	Marktwaaarde
Totaal	€ 650.000
Zegge	zes honderd vijftig duizend euro

Omschrijving	Marktwaaarde
Monument met schuren erf en ondergrond	€ 650.000
Totaal	€ 650.000

	Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten
Totaal	€ 2.200.000
Zegge	twee miljoen twee honderd duizend euro

Omschrijving	Oppervlakte	Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten
Monument na casco renovatie	4.250 m ²	€ 1.950.000
Erf met stal, schuren in huidige staat	3.629 m ²	€ 250.000
Totaal		€ 2.200.000

Deze taxatie betreft een	Volledige taxatie
Uitgangspunten	Voor deze taxatie is Taxateur -tenzij anders vermeld- van de volgende uitgangspunten uitgegaan. Bij de waardering is: <ul style="list-style-type: none"> - elk bedrag exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld;

- er op het object op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkend recht en/of erfdienstbaarheid van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- de vigerende bestemming van het taxatieobject conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- in het kader van deze taxatie geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- de taxateur ten behoeve van de waardering een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object aan het vormen. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- de gehanteerde metrage een benadering van de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde oppervlaktes conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Indien deze niet voorhanden waren is het object door taxateur opgemeten. Aan de hand van deze bouwtekeningen c.q. metingen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat. Metrages als genoemd in dit rapport mogen niet worden aangemerkt als een meetcertificaat op grond van NEN 2580. BVD is bruto vloer oppervlakte. WO is verhuurbare vloer oppervlakte; alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet meegewaardeerd;
- de taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde-oordeel af te geven;

- er onder meer vanuit de door de opdrachtgever/ eigenaar verstrekte gegevens gegaan. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens;
 - de aanwezige apparatuur/installaties niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering wordt uitgegaan van normaal en volledig functioneren van aanwezige apparatuur/installaties;
 - de bouwkundige staat en onderhoudstoestand zijn globaal beoordeeld op basis van visuele waarneming; dit rapport heeft derhalve niet de status van een bouwkundig rapport. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de gebouwen voldoen aan de overheids-voorschriften en dat het gebruik geschiedt overeenkomstig wet- en regelgeving, tenzij anders vermeld. Voor technische en/of bouwkundige gebreken wordt door ondergetekende geen aansprakelijkheid aanvaard;
 - het object gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum. Indien de waardepeildatum afwijkt van de inspectiedatum, wordt de waardering gebaseerd op de situatie per waardepeildatum; de waardering is onder meer gebaseerd op door de opdrachtgever/ eigenaar verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens;
 - eventuele informatie omtrent de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingen en verordeningen) en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, veelal mondeling verkregen. Indien gewenst wordt de opdrachtgever aangeraden schriftelijke bevestiging en detaillering van een en ander te vragen via de eigen juridische adviseur(s);
 - In het hoofdgebouw (woning met huisstal) mogen meerdere wooneenheden worden gecreëerd.
- Overige uitgangspunten**
- Binnen het hoofdgebouw is het toegestaan meerdere wooneenheden te creëren

Algemene toelichting

Taxateur is naast referenties en rekenmethodes ook uit gegaan van eigen kennis en expertise

Toelichting bijzondere uitgangspunten

Taxateur heeft voor de waarde na casco renovatie de mogelijkheden voor het object berekend en is uitgegaan van de mogelijkheid voor het creëren van 5 wooneenheden in het hoofdgebouw en een splitsing van het overig erf zonder monumentale status.

3. Verklaringen taxateur

**Verklaring taxateur
intern/extern**

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever c.q. eigenaar of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtbrief

In het kader van deze taxatie heeft opdrachtgever een opdrachtbrief getekend. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen aangebracht in de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

**Taxateur verklaart verder dat
hij**

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze gebonden is aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- Werkzaamheden verricht voor Schep Makelaardij en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- Niet in loondienst en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/bancaire instelling;
- Niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarden van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming;
- Dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- Kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- De taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- Zich onderwerpt aan de tuchtspraak van NVM en het NRVT;

	<ul style="list-style-type: none">- De werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps en Gedragscode van NVM;- Tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.
Gehanteerde valuta	Alle bedragen zijn in euro's (€).
Verklaring beperkte aansprakelijkheid	De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u voor een actuele waardering met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.
Lokale kennis taxateur	De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.
Schattingonzekerheid	<p>Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:</p> <ul style="list-style-type: none">- onzekere marktomstandigheden;- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties; en- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.
Inspectie	De inspectie is door de taxateur zelf verricht. Voor zover nodig heeft de taxateur voor specialistisch onderzoek mede een externe deskundige ingeschakeld. De taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden en op welke wijze deze is verricht (mate van diepgang). Daarbij geldt dat de mate van diepgang van de inspectie zodanig moet zijn dat deze passend is voor het doel en de reikwijdte van de professionele taxatiedienst en in overeenstemming is met de in de praktijk erkende "good practice". De uitkomsten van de inspectie dienen in het taxatierapport te worden vastgelegd. In geval er geen inspectie heeft plaatsgevonden en de taxatie gebaseerd is op een eerdere inspectie, dient de taxateur dit duidelijk aan te geven in het taxatierapport inclusief de onderbouwing waarom er geen inspectie heeft plaatsgevonden.

Uitgangspunt is dat de inspectie bij een volledige taxatie intern en extern plaatsvindt. Voor een hertaxatie geldt dat minimaal een externe inspectie dient plaats te vinden en tevens een interne inspectie indien de taxateur deze noodzakelijk acht. Ingeval het een markttechnische update betreft kan in beginsel worden volstaan met een zogenoemde desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau.

Datum eerdere taxatie

Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever de afgelopen drie jaar geen taxatie verricht door Schep Makelaardij van het getaxeerde.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

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

4. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

1. Kadastrale omschrijving object

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Eigendomsvorm
Nieuwerkerk aan den IJssel	D	2426	7.879 m ²	Volledig
Totaal			7.879 m²	

7.879 m² = 78 are, 79 centiare



Zakelijke rechten	Publiekrechtelijke beperking: Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW Rijksmonument Opstelrecht Nutsvoorzieningen, gerechtigde: Dunea N.V.
Eigenaar	
Gebruiker	Leegstand
Bijzondere private bepalingen	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nee

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="radio"/> Provincie | <input checked="" type="radio"/> Gemeente | <input checked="" type="radio"/> Kadaster |
| <input checked="" type="radio"/> Ruimtelijke plannen | <input checked="" type="radio"/> Bodemloket | <input type="radio"/> Waterschap |
| <input type="radio"/> Overige, te weten: | | |

2. Bestemming

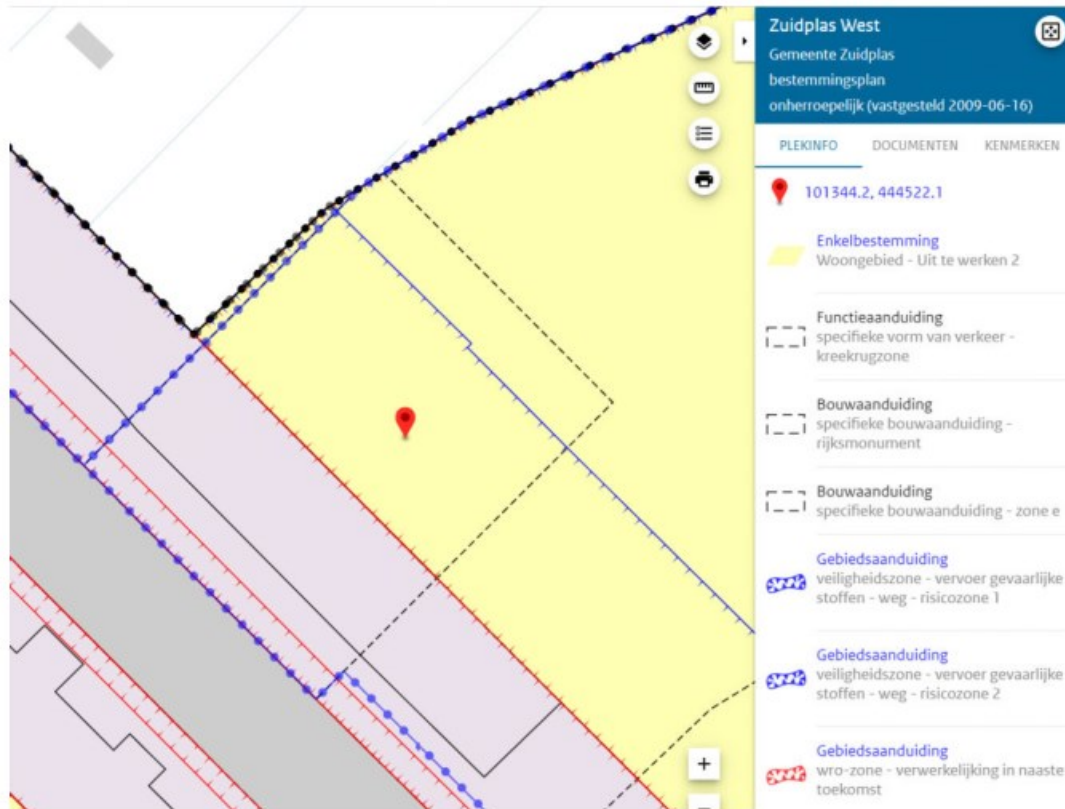
Bestemmingsplan - 1

Plannaam	Zuidplas West
Van toepassing op	Achterste deel van het perceel
Vaststellingsdatum	16 juni 2009
Planstatus	Onherroepelijk
Gemeente	Gemeente Zuidplas
Geldende bestemming	Enkelbestemming: Woongebied - Uit te werken 2 Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer- kreekrugzone Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - zone e Gebiedsaanduiding: veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1 Gebiedsaanduiding: veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2 Gebiedsaanduiding: WRO-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

Kenmerk

Huidig gebruik

Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit plan.



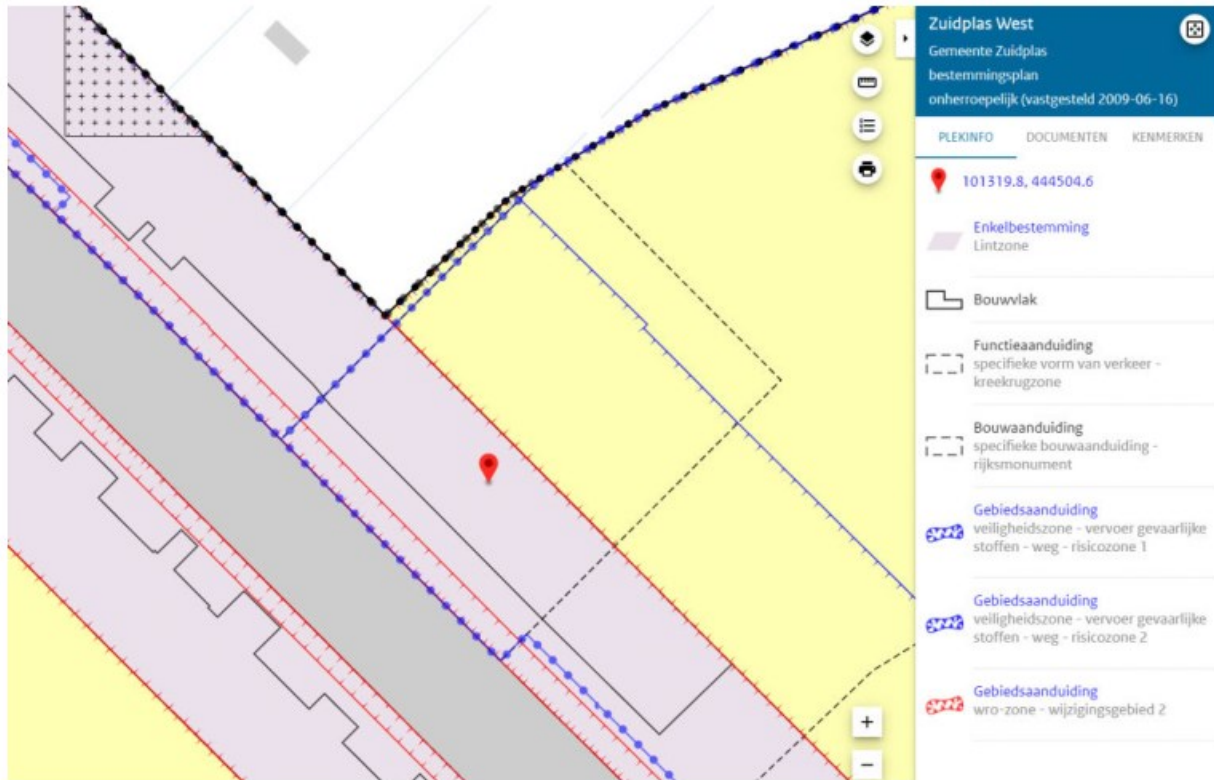
Bestemmingsplan - 2

Plannaam	Zuidplas West
Van toepassing op	Voorste gedeelte van het perceel
Vaststellingsdatum	16 juni 2009
Planstatus	Onherroepelijk
Gemeente	Gemeente Zuidplas
Geldende bestemming	Enkelbestemming: Lintzone Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer - kreekrugzone Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding rijksmonument Gebiedsaanduiding: Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1 Gebiedsaanduiding: Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2 Gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied 2

Kenmerk

Huidig gebruik

Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit plan.



3. Bijzonderheden

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

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen Nee

Toekomstige planologische ontwikkelingen Omliggende cultuurgronden zijn in planologische ontwikkeling tot potentiële woningbouw

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Ja Nee

Kenmerk

5. Monument

Aanwijzingsbesluit/
registerinschrijving

Er is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel
aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988

Ja Nee N.v.t.

- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
(Monumentenwet)

Ja Nee

- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument

Ja Nee

Milieuzaken en vergunningen

Vergunningen benodigd voor exploitatie

Natuurbeschermingswet-
vergunning

Een NB-vergunning is in deze situatie niet van toepassing.

5. Omschrijving gebruik en omgeving

Gebruik

Huidig gebruik	Geheel leegstand.
Voorgenomen gebruik	Onbekend

Overig

Ligging en belendingen	Object is gelegen aan de eerste tochtweg (n219) te Nieuwerkerk aan den IJssel, op een afstand van circa 2,5 kilometer tot het centrum en circa 1 kilometer tot de rijksweg A20
Bereikbaarheid	Object is goed bereikbaar middels de N219 tussen Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel. In de sats is het terrein ontsluiten lastig door de hoge verkeersintensiteit
Voorzieningen	Nieuwerkerk aan den IJssel en Nesselande bieden beide alle basisvoorzieningen als supermarkten, scholen en diverse winkels
Overige omgevingsfactoren	Geén bijzonderheden.

6. Technische omschrijving van het object

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

In uitzonderlijke gevallen heeft er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsgevonden. Dat is hier niet het geval.

Object

1. Voorzieningen

Het object is aangesloten op de voorzieningen:

- | | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas | <input checked="" type="checkbox"/> Water | <input checked="" type="checkbox"/> Elektriciteit | <input type="checkbox"/> Telefonie | <input type="checkbox"/> Glasvezel |
| <input type="checkbox"/> Krachtstroom | <input type="checkbox"/> IBA | <input type="checkbox"/> Gastank | <input checked="" type="checkbox"/> (druk)riolering | <input type="checkbox"/> Cai |
| <input type="checkbox"/> Helofytenfilter | <input type="checkbox"/> Schotelantenne | <input type="checkbox"/> Noodstroomvoorziening | | |

2. Omschrijving gebouwen, grond en overige

Omschrijving woning(en)

Monumentale woning met huisstal en karnhuis in vervallen staat



Bouwjaar	1849
Gevels	Metselwerk
Dak	Pannen en riet
Vloeren	Beton en hout
Kozijnen	Hout
Onderhoudstoestand	Slecht
Indeling	Voorhuis van origine ingedeeld als woning, het achterhuis vertoont nog dele van de vroegere huisstal
Bijzonderheden	Taxateur heeft bouwkundige rapporten aangeleverd gekregen van opdrachtgever. Deze zijn niet toegevoegd aan de bijlagen van dit rapport gezien de bestandsgrootte

Omschrijving gebouw(en)

Schuur



Beschrijving	Houten schuur met aangebouwde overkapping
Locatie	Aan de andere kant van de woning
Functie	Leegstand
Oppervlakte	Circa 300 m ²
Onderhoudstoestand	Slecht
Fundering	Deels onderheid
Bouwwijze	Traditioneel
Bouwaard	Beton, metselwerk en hout
Gevels	Metselwerk en hout
Dakbedekking	Pannen
Goothoogte	circa 3 m ¹
Nokhoogte	circa 6 m ¹
Dragende constructie	Hout
Vloer	Beton en beton tegels
Asbest verwerkt?	Nee

Kenmerk

Ligboxenstal



Beschrijving	Voormalige ligboxenstal, de inrichting is uit de stal verwijderd en de stal is vlak gemaakt middels betontegels over de roosters te plaatsen
Locatie	Achter op het erf
Functie	Leegstand
Bouwjaar	1994
Onderhoudstoestand	Matig
Fundering	Palen
Bouwwijze	Systeem constructie
Bouwaard	Beton
Gevels	Metselwerk
Dakbedekking	Asbestvrije golfplaten
Goothoogte	ca. 3 m ¹
Nokhoogte	ca. 6 m ¹
Dragende constructie	Stalen spanten
Vloer	Beton tegels
Isolatie	Dak
Asbest verwerkt?	Nee

Kenmerk

Hooiberg



Functie	Opslag
Oppervlakte	Circa 100 m ²
Onderhoudstoestand	Matig
Bouwwijze	Traditioneel
Bouwaard	Beton en hout
Gevels	Blikken golfplaten
Dakbedekking	Blikken golfplaten
Dragende constructie	Betonnen roeden met houten constructie
Vloer	Betonklinkers
Asbest verwerkt?	Nee

Onderhoudstoestand

Globaal kan de (bouwkundige) staat van het object aldus worden omschreven

- Uitstekend Goed Redelijk Matig Slecht
- Niet van toepassing Anders

Kenmerk

Algemeen kan de staat van onderhoud van het object aldus worden omschreven

- Uitstekend Goed Redelijk tot goed Redelijk Matig tot redelijk
 Matig Slecht N.v.t.

Achterstallig onderhoud

De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek

Ja

De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen

**Geheel bevindt zich in erg slechte staat en vereist een complete renovatie.
Documentatie hiervan is toegevoegd aan de bijlagen van dit rapport**

Productierechten

Betalingsrechten	N.v.t.
Productierechten	N.v.t.
Overige rechten	N.v.t.

7. Duurzaamheid

Verbruik van fossiele energie	N.v.t.	Ten tijde van opname wordt er geen fossiele en geen hernieuwbare energie verbruikt.
Mogelijkheid tot hernieuwbare energie	Nee	
Is natuurinclusieve landbouw mogelijk	N.v.t.	

Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid

Energie Investeringsaftrek	niet van toepassing
Milieu Investeringsaftrek	niet van toepassing
Vervroegde Afschrijving Milieu Investeringsaftrek	niet van toepassing

8. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethoden en rekentechnieken

Toegepaste methodiek (comparatief, kostenmethodiek, inkomstenbenadering) Comparatieve methode

Beoordeling courantheid

Voor ondergenoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven.

Locatie	Redelijk tot goed.
Zijn er omgevingsfactoren die de toekomstbestendigheid beïnvloeden	Nee.
Onroerende zaak	Slecht.
Toekomstbestendigheid getaxeerde	Sterk samenhangend met de mogelijke restauratie van het object
Alternatieve aanwendbaarheid	N.v.t.
Courantheid	Matig tot redelijk.

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Hierna worden deze voor het getaxeerde object weergegeven:

Intern

Sterkte	- Gelegen in een gebied wat verstedelijkt wordt nabij rijkswegen en voorzieningen
Zwakte	- Bouwkundig verkeert het object in zeer slechte staat
	- Rijksmonumentenstatus benadeeld de mogelijkheden voor het totaalobject

Extern

- | | |
|---------------------|--|
| Kansen | - Bij realisatie "vijfde dorp" zou monument wanneer gerestaureerd een authentieke maatschappelijke functie kunnen bieden |
| Bedreigingen | - Stijgende (ver)bouwkosten |

Toelichting op de waardering

Object is voor de huidige marktwaarde vergeleken met transacties van andere monumenten/panden met beschermd stadsgezicht. Die matig tot slecht onderhouden zijn om een zo'n reëel mogelijk vergelijk te bieden aan getaxeerde

Referenties

Referentiecriteria Voor referenties is gezocht naar vergelijkbare objecten in de regio van getaxeerde

1. Koopreferenties

Rotterdam, Oude Bovendijk 222



Soort object	Landelijk wonen
Korte omschrijving object	Betreft een vervallen boerderij met cultuurhistorische waarde (geen monument) en een oude kleine schuur
Perceeloppervlakte	10.349 m ²
Transactieprijs	€ 601.750
Transactiedatum	21 oktober 2021

Kenmerk

Opmerkingen

Betreft een vervallen pand zonder Rijksmonumentale status, wat de courantheid van referentie object beter maakt.
De ligging is echter als minder te bestempelen wat het in totaliteit een redelijk vergelijkbaar object maakt

Benschop, Boveneind NZ 66



Soort object	Landelijk wonen
Korte omschrijving object	Rijksmonument op moment van verkoop in slechte staat
Perceeloppervlakte	13.350 m ²
Transactieprijs	€ 445.000
Transactiedatum	31 maart 2017
Opmerkingen	Betreft een oude referentie van een Rijksmonumentale boerderij in slechte toestand bij verkoop, de boerderij was nog wel bewoonbaar in enkele kamers maar voor de rest in vervallen staat. De locatie en toekomstige ontwikkeling in de regio van getaxeerde maken getaxeerde in totaliteit beter

Kwalitatieve analyse van de referenties ten opzichte van het getaxeerde

Adres	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Totaal
Rotterdam, Oude Bovendijk 222	+/-	+	+	-	+/-	+/-
Benschop, Boveneind NZ 66	-	+	+	-	+/-	-

Verklaring Codes

- +/+ Veel beter dan het getaxeerde object
- + Beter dan het getaxeerde object
- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
- /- Veel slechter dan het getaxeerde object

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

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

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

9. Overige mededelingen

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

10. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Taxateur

[Redacted] J

Plaats/datum

Schoonhoven, 8 april 2022

Handtekening

[Redacted signature area] J



Bijlage(n)

11. Bijlagen

1. Geraadpleegde informatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Rekenmodel
4. Foto's
5. Kadastrale gegevens
6. Milieuonderzoek
7. Eigendomsakte
8. Bestemmingsplan
9. Bodemonderzoek
10. Asbest onderzoek
11. Opdrachtbevestiging

Bijlage 1

Geraadpleegde informatie

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Arnoud de Jong Makelaardij B.V.

Naam:

Adres:

Woonplaats:



Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en ingeschreven in Vastgoed cert., kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed, onder vermelding van (registratie) nummer, respectievelijk 46967 en 46997 en tevens in het NRVV onder nummer RT514426730.

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object (**Eerste tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel**)
- getaxeerd door de heer A.W.M. Peters (verbonden aan Schep makelaardij B.V.) beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d **7 April 2022** beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Stolwijk, 8 April 2022

A large grey rectangular box redacts the signature area. A small white square containing the letter 'J' is visible on the right side of the box.

Bijlage 3

Rekenmodel

Bijzonder uitgangspunt waarde na casco renovatie ten behoeve van meerdere woningen in het rijksmonument

Totaal oppervlakte monument begane grond 450m2
oppervlakte verdieping aanname 300m2

Indeling in 5 wooneenheden 150m2

Verkoopwaarde per woning € 645.000 V.O.N.

Totale verkoopwaarde € 3.225.000

excl btw € 2.665.000

AF: Afbouw casco tot 5 woningen € 550.000

AF: Aanleg parkeerplaats en basis tuin circa € 150.000

Waarde na casco renovatie rijksmonument € 1.965.000

HABU seperate verkoop van linker deel van het erf met schuren

Opbrengst stal, schuur, hooiberg € 250.000

Totale waarde na casco renovatie afgerond € 2.215.000



Hertenkruid 36

2914 TE NIEUWERKERK A/D IJSSEL

Transactiestatus : Verkocht



: Scheele Makelaars E



: Makelaar Lagendijk

In verkoop genomen

Vraagprijs : € 585.000,- k.k.

Transactieprijs : € 625.289,-

Transactieprijs per m² : € 4.168,59

Transport datum : 02-05-2022

Aangemeld : 17-09-2021 Woonoppervlakte : 150 m²

Afgemeld : 04-11-2021 Gebouwgebonden : 5 m²

Ondertekening akte : 07-10-2021 buitenruimte

Dagen op de markt : 21 Overige inpandige ruimte : 15 m²

Perceeloppervlakte : 350 m²

Inhoud : 575 m³



Britsezoom 22

2912 GK NIEUWERKERK A/D IJSSEL

Transactiestatus : Verkocht



: Van der Panne woni
bedrijfsmakelaardij B.

In verkoop genomen

Vraagprijs : € 589.000,- k.k.

Transactieprijs : € 606.000,-

Transactieprijs per m² : € 2.899,52

Transport datum : 15-12-2021

Aangemeld : 02-08-2021 Woonoppervlakte : 209 m²

Afgemeld : 06-10-2021 Gebouwgebonden : 38 m²

Ondertekening akte : 30-08-2021 buitenruimte

Dagen op de markt : 29 Overige inpandige ruimte : 19 m²

Externe bergruimte : 5 m²

Perceeloppervlakte : 218 m²

Inhoud : 741 m³



Zeemanstraat 59

2912 BK NIEUWERKERK A/D IJSSEL

Transactiestatus : Verkocht



: Makelaar Lagendijk

In verkoop genomen

Vraagprijs : € 589.000,- k.k.

Transactieprijs : € 610.000,-

Transactieprijs per m² : € 3.485,71

Transport datum : 27-02-2022

Aangemeld : 10-12-2021 Woonoppervlakte : 175 m²

Afgemeld : 17-02-2022 Gebouwgebonden : 14 m²

Ondertekening akte : 03-01-2022 buitenruimte

Dagen op de markt : 25 Overige inpandige ruimte : 5 m²

Externe bergruimte : 6 m²

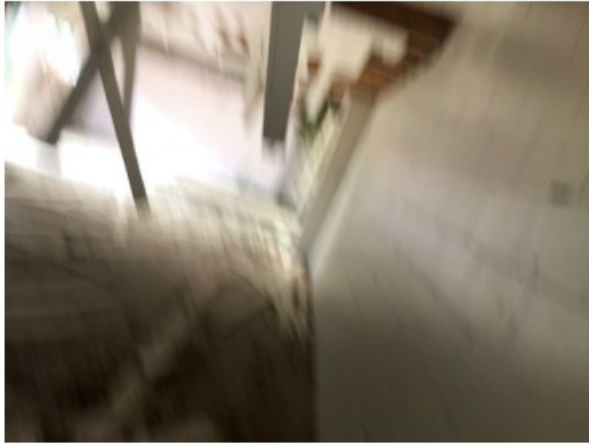
Perceeloppervlakte : 540 m²

Inhoud : 588 m³

Bijlage 4

Foto's



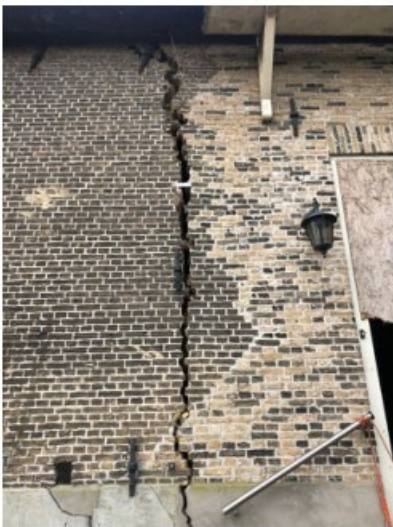














Bijlage 5

Kadastrale gegevens



2582

2582

Bijlage 6

Milieuonderzoek

Bijlage 7

Eigendomsakte

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nieuwerkerk aan den IJssel D 2426	
	Kadastrale objectidentificatie : 018680242670000	
Locatie	1e Tochtweg 25 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1892010000663154	
Kadastrale grootte	7.870 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	101315 - 444525	
Omschrijving	Wonen Terrein (grasland)	
Koopsom	€ 650.000	Koopjaar 2006
Ontstaan uit	Nieuwerkerk aan den IJssel D 2037	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW	
	Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82890/00130	Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77486/185	Ingeschreven op 16-03-2020 om 09:00
	Wet geluidshinder	

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 66630/184	Ingeschreven op 06-08-2015 om 13:54
	Hyp4 53339/115	Ingeschreven op 26-10-2007 om 09:00
	Hyp4 50353/169	Ingeschreven op 01-08-2006 om 14:40

BETREFT

Nieuwerkerk aan den IJssel D 2426

UW REFERENTIE

taxpk

GELEVERD OP

25-03-2022 - 16:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11123336493

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

25-03-2022 - 14:50

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

25-03-2022 - 14:50

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde	[J] [J]
Adres	[J] [J] [J]
	[J] [J] te [J]
<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
Burgerlijke staat	[J]

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen


Afkomstig uit stuk	Hyp4 16117/1 Rotterdam	Ingeschreven op	28-11-1996
Naam gerechtigde	Dunea N.V.		
Adres	Pln vd Verenigde Naties 11 2719 EG ZOETERMEER		
Statutaire zetel	ZOETERMEER		
KvK-nummer	27122974 (Bron: Handelsregister)		
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Vermeld in stukken	Hyp4 62437/00059	Ingeschreven op	03-01-2013 om 13:37
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 60298/00031	Ingeschreven op	02-08-2011 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Bijlage 8

Bestemmingsplan

 101341, 444523

 Enkelbestemming
Woongebied - Uit te werken 2

 Functieaanduiding
specifieke vorm van verkeer -
kreekkrugzone

 Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding -
rijksmonument

 Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - zone e

 Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - vervoer
gevaarlijke stoffen - weg -
risicozone 1

 Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - vervoer
gevaarlijke stoffen - weg -
risicozone 2



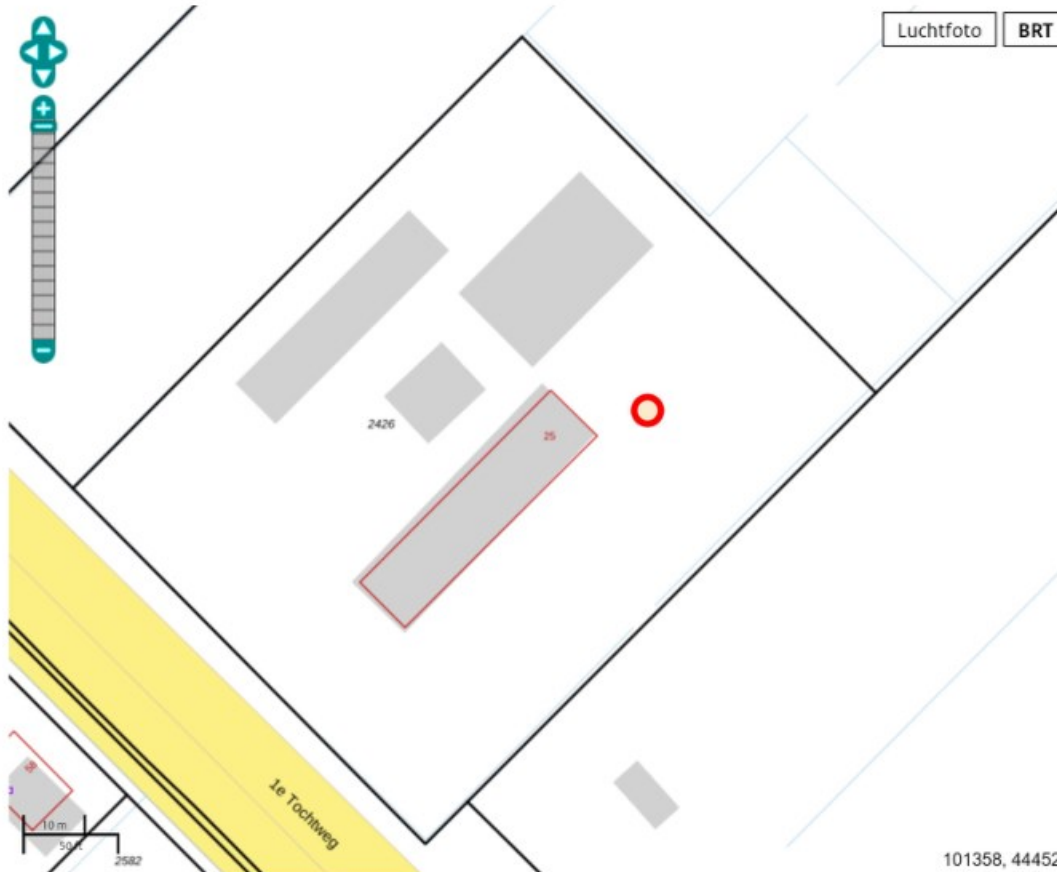
Bijlage 9

Bodemonderzoek



Rapport Bodemloket

Datum: 29-3-2022







Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage 10



Asbest onderzoek

ASBESTINVENTARISATIE

1e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel



1 TITELBLAD

Opdrachtgever	: Plegt-Vos Infra & Milieu B.V. : Sherwood Rangers 5 : 7551KW Hengelo
Onderzoek verricht door	: Ortageo Asbest B.V. : Einsteinstraat 12a : 7601 PR Almelo : Tel: 0546-532074 : E-mail: info@ortageo.nl : Procescertificaatnummer: 07-D070169.01 :  DIA 04E-210720-140575
Technisch verantwoordelijke	:  DIA 51E-290820-411714
Projectnummer	: 215844
Rapport versie	: V1
Rapport status	: Definitief
Onderzoek uitgevoerd d.d.	: 28 september 2021
Rapportagedatum	: 29 september 2021
Datum autorisatie	: 29 september 2021
Rapport geldig tot	: 29 september 2024
Adres onderzoek	: 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel
Gebouw/object	: De boerderij inclusief opstallen
LAVS Activeringscode	: 0a022f23-b41e-47f9-b8fe-d91f659de84b

Dit inventarisatierapport is geschikt voor:

- Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van in dit rapport genoemde asbesthoudende materialen
- Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risicobeoordeling:

- risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMA-rt)
- risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Omvang onderzoek:

- Gehele bouwwerk of gehele object
- Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Handtekening technisch verantwoordelijke:



Inhoudsopgave

1	TITELBLAD	2
2	SAMENVATTING	4
	2.1 Afbakening asbestinventarisatie.....	4
	2.2 Overzicht bronnen.....	4
	2.3 Reikwijdte, geschiktheid en beperkingen.....	4
	2.4 Aanbevelingen.....	4
	2.5 Document revisie.....	4
3	OMSCHRIJVING OPDRACHT	5
	3.1 Inleiding.....	5
	3.2 Aanleiding en opgedragen werkzaamheden.....	5
4	ALGEMENE ONDERZOEKSMETHODE	6
	4.1 Inleiding.....	6
	4.2 Deskresearch.....	6
	4.3 Inventarisatie op locatie.....	6
	4.4 Analyse.....	6
	4.5 Rapportage.....	6
5	RESULTATEN VOORONDERZOEK	7
	5.1 Vooronderzoek.....	7
	5.2 Conclusie van het vooronderzoek.....	7
6	BEVINDINGEN INVENTARISATIE	8
	6.1 Resultaten van de inventarisatie.....	8
	6.2 Beperkingen van het onderzoek.....	8
	6.3 Blootstellingsrisico's.....	8
7	BRONNENOVERZICHT	9

BIJLAGE 1:	Analysecertificaten
BIJLAGE 2:	SMA-rt risicoklassebepaling
BIJLAGE 3:	Verplichtingen opdrachtgever
BIJLAGE 4:	Fotoblad
BIJLAGE 5:	Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen

2 SAMENVATTING

2.1 Afbakening asbestinventarisatie

De inventarisatie betreft de boerderij inclusief opstallen gelegen aan de 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen volledige renovatie van de boerderij en de sloop van de opstallen.

Tijdens de inventarisatie zijn destructieve handelingen verricht.

2.2 Overzicht bronnen

Tabel 1: Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende bronnen waargenomen

Bronnen *)	Materiaal	Locatieomschrijving element	Risico-klasse SMA-rt
2	Golfplaat (stukjes)	Vloer schuur (deels)	1
3	Vlakke plaat	Woondeel boerderij	2

*) in rood zijn de asbesthoudende bronnen aangegeven.

2.3 Reikwijdte, geschiktheid en beperkingen

Dit onderzoek heeft betrekking op de gehele boerderij inclusief opstallen gelegen aan de 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

De boerderij en de opstallen zijn onderzocht op direct en niet-direct waarneembare asbestverdachte materialen. Tijdens de inventarisatie zijn waar nodig destructieve handelingen verricht.

Aanleiding voor het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de voorgenomen volledige renovatie van de boerderij en de sloop van de opstallen.

Deze rapportage is geschikt voor de renovatie van de boerderij en de sloop van de opstallen.

Er zijn geen redelijke vermoedens op verborgen asbestverdachte materialen naar voren gekomen tijdens dit onderzoek:

Tabel 2: De volgende redelijke vermoedens zijn onderdeel van dit onderzoek:

Constructiedeel	Toepassing	Asbest vermoeden	Reden vermoeden	Aanvullend onderzoek
N.v.t.				

2.4 Aanbevelingen

Op basis van de in paragraaf 2.2 en 2.3 vermelde bevindingen, doen wij de volgende aanbevelingen:

Men dient te allen tijde alert te blijven op mogelijk onvoorzien asbesthoudend materiaal. Mocht er onvoorzien asbestverdacht materiaal tijdens werkzaamheden worden aangetroffen dan dient men dit zo spoedig mogelijk te melden aan Ortageo Asbest B.V.

2.5 Document revisie

Tabel 3: In de onderstaande tabel is het versiebeheer van dit document opgenomen.

Versie	Omschrijving	Datum
V1	215844	29 september 2021

De laatste versie is de geldende versie, voor vragen omtrent de geldigheid van dit rapport kunt u zich wenden tot Ortageo Asbest B.V. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via info@ortageo.nl onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag.

3 OMSCHRIJVING OPDRACHT

3.1 Inleiding

Ortageo Asbest B.V. is een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf conform het procescertificaat asbestinventarisatie onder Ascet-code 07-D070169.

Ortageo Asbest B.V. verplicht zich de overeengekomen werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uit te voeren. Het te bereiken resultaat is niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning van Ortageo Asbest B.V., maar ook van factoren van buitenaf. Ortageo Asbest B.V. heeft bij het aannemen van de opdracht een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting.

3.2 Aanleiding en opgedragen werkzaamheden

Door [REDACTED] van Plegt-Vos Infra & Milieu B.V. is opdracht verleend voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie van de boerderij inclusief opstallen gelegen aan de 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen volledige renovatie van de boerderij en de sloop van de opstallen.

Asbest-saneringswerkzaamheden in het kader van het bouwbesluit 2012 dienen te worden gemeld via het WABO-loket, het zogenaamde omgevingsvergunning loket.

4 ALGEMENE ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het asbestinventarisatierapport wordt middels een vooronderzoek (survey), ondersteund met monsters, alle direct of indirect waarneembare asbest, asbesthoudende producten, asbestverontreinigd materiaal of asbestverontreinigde constructieonderdelen, volledig geïdentificeerd, in kaart gebracht en gekwantificeerd.

De asbestinventarisatie wordt uitgevoerd op basis van een passend inventarisatieplan, inclusief checklist en met gebruikmaking van diverse materieel en hulpmiddelen.

4.2 Deskresearch

Tijdens de deskresearch worden relevante documenten zoals bouwtekeningen, archieven van verbouwingen of renovaties, beschrijvingen van calamiteiten of incidenten, eerder uitgevoerde onderzoeken, saneringen, bestekken etc. geraadpleegd, een en ander om relevante informatie te verzamelen. Deze documenten zijn door de opdrachtgever beschikbaar gesteld of zijn uit het gemeentearchief verkregen. Tevens worden interviews gehouden met (ex)medewerkers van de betreffende organisatie van wie informatie wordt verkregen.

De resultaten van de deskresearch zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

4.3 Inventarisatie op locatie

Bij het inventariseren zijn alle toegankelijke ruimten en constructiedelen onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van het inventarisatieplan, inclusief een checklist toegespitst op het te inventariseren bouwwerk of object.

Ter ondersteuning van de survey worden monsters genomen van asbestverdachte materialen. Ter voorkoming van blootstelling en/of verontreiniging van de omgeving zijn de volgende voorzorgsmaatregelen getroffen:

- Het dragen van beschermende kleding en voorgeschreven adembescherming;
- De plaats van monsterneming is afgeschermd van de omgeving;
- Bij het bemonsteren wordt gebruik gemaakt van puntafzuiging middels een asbeststofzuiger wanneer de te verwachten vezelemisatie tijdens het nemen van een monster niet op andere wijze is te voorkomen;
- De ontstane breukvlakken zijn geïmpregneerd;
- De locaties waar een monster is genomen zijn gemarkeerd en herleidbaar;
- De omgeving is na afloop grondig gereinigd en het verdachte materiaal is verpakt als asbesthoudend.

Bij het aantreffen van risicovolle materialen worden adequate beschermingsmaatregelen getroffen om de verontreiniging van aangrenzende bouwdelen te voorkomen. In geval van zwaar, met niet- hechtgebonden asbesthoudende materialen verontreinigde ruimten, wordt de inventarisatie in containment uitgevoerd.

Indien uit de beoordeling blijkt dat er sprake is van de aanwezigheid van visueel waarneembare restanten niet-hechtgebonden asbestverdacht materiaal binnen een bouwwerk, informeert de DIA de opdrachtgever hierover en breidt de DIA na opdracht door de opdrachtgever het asbestinventarisatieonderzoek uit met een inkadering door middel van het nemen van representatieve kleefmonsters per ruimte of gebied overeenkomstig de NEN2991 en een analyse van deze kleefmonsters overeenkomstig de NEN-ISO 16000-27 door een door de Raad voor Accreditatie voor deze verrichting geaccrediteerd laboratorium, als blijkt dat het beschadigde asbestverdachte materiaal asbesthoudend is.

4.4 Analyse

Alle materiaal- en kleefmonsters worden geanalyseerd door een voor deze verrichtingen geaccrediteerd laboratorium. Eventuele luchtmonsters worden genomen door een voor deze verrichtingen geaccrediteerd laboratorium. De resultaten worden door het laboratorium conform de opdracht bekend gemaakt.

4.5 Rapportage

Alle aangetroffen asbesthoudende, asbestvrije en asbestverdachte materialen worden per bron op een zogenaamd bronnenblad vastgelegd. Elke bron is op tekening in bijlage 5. aangegeven met een kleurcodering. Asbestvrije bronnen zijn aangegeven met groen, asbestverdachte bronnen met blauw en asbesthoudende bronnen met rood.

5 RESULTATEN VOORONDERZOEK

5.1 Vooronderzoek

Tabel 4: De volgende documenten en informatie zijn door of namens de opdrachtgever ter beschikking gesteld:

Aangeleverde documenten	
Bestektekening ligboxstal	

Tabel 5: In het onderstaande is een overzicht opgenomen van de onderzochte informatie.

Inspanningen geleverd met betrekking tot vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever, voorafgaand aan het onderzoek, historische (bouw) gegevens aangeleverd	Ja
Zijn er tekeningen beschikbaar	Ja, plattegrond ligboxstal en overzicht perceel
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	Geen
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	1849 en 1994 (ligboxstal)
Interview	
Gesproken met	
Bevindingen	Geen asbesthoudende toepassingen bekend
Overige verkregen informatie	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Niet bekend
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Niet bekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Niet bekend
Overige geraadpleegde bronnen	BAG-viewer, Arc-Gis en ruimtelijke plannen

5.2 Conclusie van het vooronderzoek

De deskresearch heeft voldoende input/gegevens verschaft voor het veldwerk.

Deze input/gegevens zijn verwerkt in het werkplan en gebruikt voor het vaststellen van de aanpak van de uitvoering van het veldwerk.

6 BEVINDINGEN INVENTARISATIE

6.1 Resultaten van de inventarisatie

De resultaten van de inventarisatie hebben betrekking op de niet of nauwelijks verborgen onderdelen van de onderzochte gebouwen. Indien van toepassing zijn destructieve handelingen verricht. Ortago Asbest B.V. garandeert niet dat bij sloop of andere ingrijpende werkzaamheden geen onvoorziene asbesthoudende materialen blootgelegd worden. Technische installaties vormen onderdeel van de inventarisatie, tenzij anders aangegeven. Eventueel aanwezige asbestverontreinigingen en asbeststof dat veroorzaakt is door eerdere uitgevoerde (sloop)werkzaamheden of asbestverwijderingen vormen geen onderdeel van deze inventarisatie. Deze beperkingen houden verband met het veelal ontbreken van adequate bestekgegevens, historische gegevens of visueel verborgen asbestbronnen.

Van elk onderzochte asbestverdachte bron is een bronnenblad opgesteld dat is opgenomen in het bronnenoverzicht. Dit bronnenoverzicht is opgenomen in hoofdstuk 7.

In tabel 6 is een monsteroverzichtslijst opgenomen met daarbij de bronnen. Indien de bron asbesthoudend is, wordt ook de risicoklasse SMA-rt genoemd. In tabel 7 zijn niet bemonsterde asbestverdachte materialen/bronnen opgenomen.

Tabel 6: Monsteroverzichtslijst

Monster nr.	Bron *)	Omschrijving vindplaats	Monster	Materiaal Totale hoeveelheid	Asbest aanwezig?	Hechtgebonden	Risicoklasse SMA-rt
MM01	1	Dak ligboxstal	Dakbeplating	N.v.t.	Nee	N.v.t.	N.v.t.
MM02	2	Vloer schuur (deels)	Golfplaat (stukjes)	28 m ²	Ja	Hechtgebonden	1
MM03	3	Woondeel boerderij	Vlakke platen	2 stuks	Ja	Hechtgebonden	2
MM04	4	Ramen boerderij	Stopverf	11 stuks	Nee	N.v.t.	N.v.t.

*) in rood zijn de asbesthoudende bronnen aangegeven en in groen de asbestvrije bronnen.

Tabel 7: Op basis van onderzoek asbestverdachte materialen (niet bemonsterd)

Bron *)	Omschrijving	Vindplaats	Risicoklasse SMA-rt
Alle, indien aanwezige, bronnen zijn bemonsterd			

*) in blauw zijn de asbestverdachte bronnen aangegeven.

Elke asbestconstatering en monsternamplaats is op tekening weergegeven, deze is opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

De analyseresultaten en analyserapport(en) zijn opgenomen in bijlage 1.

Van elke asbesthoudende bron is een beoordelingsdocument verwijderingsmethode volgens SMA-rt opgesteld en opgenomen in bijlage 2.

6.2 Beperkingen van het onderzoek

Tabel 8: Beperkingen/vermoedens voor dit onderzoek

Constructiedeel	Toepassing	Asbest vermoeden	Reden vermoeden	Aanvullend onderzoek
N.v.t.				

6.3 Blootstellingsrisico's

Er worden op basis van dit onderzoek geen blootstellingsrisico's verwacht.

7 BRONNENOVERZICHT

Bron	1
Omschrijving	Dakbeplating
Bevestiging	Geschroefd
Mate van verweerdheid	N.v.t.
Mate van beschadiging	N.v.t.
Ruimte	Dak ligboxstal
Verdieping	Dak
Hoeveelheid	N.v.t.
Tekening	Bijlage 5
Monstercode	MM01
Asbesthoudend	Nee
Analysecertificaat	2109-3316_01
Binding	N.v.t.
Percentage	< 0,1%
Risicoklasse SMA-rt	N.v.t.
Aanbevelingen	Geen.
Opmerkingen	Betreft een schuur met bouwjaar 1994, voor de vastlegging is monster MM01 genomen en geanalyseerd.



MM01 golfplaten dak schuur



MM01 golfplaten dak schuur



MM01 golfplaten dak schuur



MM01 golfplaten dak schuur

Bron	2
Omschrijving	Golfplaat (stukjes)
Bevestiging	Los
Mate van verweerdheid	Licht
Mate van beschadiging	Licht
Ruimte	Vloer schuur (deels)
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid	28 m ²
Tekening	Bijlage 5
Monstercode	MM02
Asbesthoudend	Ja
Analysecertificaat	2109-3316_01
Binding	Hechtgebonden
Percentage	Chrysotiel 10-15%
Risicoklasse SMA-rt	1 binnensanering
Aanbevelingen	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen	Betreft enkele stukjes golfplaat op de vloer t.p.v. een deel van de schuur. In de SMA-rt is het oppervlakte van de ruimte opgenomen zodat deze geheel kan worden nagelopen (handpicken).



MM02 stukjes golfplaat op vloer schuur (deels)



MM02 stukjes golfplaat op vloer schuur (deels)



MM02 stukjes golfplaat op vloer schuur (deels)



MM02 stukjes golfplaat op vloer schuur (deels)

Bron	3
Omschrijving	Plaat
Bevestiging	Geschroefd
Mate van verweerdheid	Licht
Mate van beschadiging	Licht
Ruimte	Woondeel boerderij
Verdieping	Eerste verdieping
Hoeveelheid	2 stuks
Tekening	Bijlage 5
Monstercode	MM03
Asbesthoudend	Ja
Analysecertificaat	2109-3316_01
Binding	Hechtgebonden
Percentage	Chrysotiel 2-5%
Risicoklasse SMA-rt	2 binnensanering
Aanbevelingen	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen	Betreft twee platen van circa 0,5 m ² aan weerszijde tegen de rieten kap. De platen zijn aangebracht als hittedeksel voor de gloeilampen die zich achter het knieschot bevinden.



MM03 vlakke plaat tegen kap woondeel boerderij



Situering vlakke plaat tegen kap woondeel boerderij



MM03 vlakke plaat tegen kap woondeel boerderij



Situering vlakke plaat tegen kap woondeel boerderij

Bron	4
Omschrijving	Stopverf
Bevestiging	Gesmeerd
Mate van verweerdheid	N.v.t.
Mate van beschadiging	N.v.t.
Ruimte	Ramen boerderij
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid	11 stuks
Tekening	Bijlage 5
Monstercode	MM04
Asbesthoudend	Nee
Analysecertificaat	2109-3316_01
Binding	N.v.t.
Percentage	< 0,1%
Risicoklasse SMA-rt	N.v.t.
Aanbevelingen	Geen.
Opmerkingen	MM04 betreft een verzamelmonster van de gelijkende stopverf van de houten raampartijen.



MM04 stopverf ramen boerderij



MM04 stopverf ramen boerderij



MM04 stopverf ramen boerderij

BIJLAGE 1 Analysecertificaten

V220721_1

Analysecertificaat

Datum rapportage 29-09-2021

Rapportnummer: 2109-3316_01

Ordernummer RPS 2109-3316
Ordernummer opdrachtgever 215844
Opdrachtgever Ortageo Asbest B.V.
Einsteinstraat 12a
7601 PR Almelo
Datum order 28-09-2021
Datum analyse 29-09-2021
Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever
Start datum monsternamen 28/09/2021
Adres monsternamen 1e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel
Aantal monsters 4

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Zwolle

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monster nr. RPS	Monstergegevens opdrachtgever	Soort materiaal	Soort asbest+massa % bij benadering	Hechtgebondenheid	Opmerking
21-139940	MM01 Dak ligboxstal (P5257466)	Golfplaat	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
21-139941	MM02 Restanten vloer schuur (deels) (P5257463)	Golfplaat	Chrysotiel 10 - 15 %	Goed	-
21-139942	MM03 Kap eerste verdieping woondeel boerderij (P5257462)	Vlakke plaat	Chrysotiel 2 - 5 %	Goed	-
21-139943	MM04 Houten ramen boerderij (P5257465)	Stopverf	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-

Toelichting:

Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster zoals ontvangen. Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.



RPS analyse bv

E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda

Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 088 99 04 720

Zwolle

Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle

T 088 99 04 755

J

Teamleider



BIJLAGE 2 SMA-rt risicoklassebepaling

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 29 september 2021 om 14h07 (2002031)

Ortageo Asbest b.v.

SCA-code: 07-D070169.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (07-D070169.01-215844).

Identificatie

Adres	1e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel
Projectcode	215844
Projectnaam	Boerderij inclusief opstallen
Broncode	Bron 2, MM02
Bronnaam	Stukjes asbestcement golfplaat vloer schuur

Felten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	28 m ²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2109-3316_01

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	ja

Verwijdering

Handeling	Los asbesthoudend materiaal direct verpakken
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.4 12042021 (ingangsdatum 12-04-2021)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(2002031)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 29 september 2021 om 14h07 (2002036)

Ortageo Asbest b.v.

SCA-code: 07-D070169.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070169.01-215844].

Identificatie

Adres	1e Tochtweg 25, Nieuwerkerk aan den IJssel
Projectcode	215844
Projectnaam	Boerderij inclusief opstallen
Broncode	Bron 3, MM03
Bronnaam	Asbestcement vlakke plaat, hitteschilden kap woondeel boerderij

Felten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2109-3316_01

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.4 12042021 (ingangsdatum 12-04-2021)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(2002036)

BIJLAGE 3 Verplichtingen opdrachtgever

Verplichtingen opdrachtgever vanuit wet- en regelgeving

1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom / beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatie rapport ten grondslag. Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

- 1) De eigenaar van een bouwwerk;
- 2) Namens de eigenaar van het bouwwerk: het adviesbureau;
- 3) De gebruiker van het bouwwerk;

Toelichting:

a) De houder van een vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering. b) Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet per se opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

- 1) De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
- 2) De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt; implicerende de melding voor het voornemen tot sloop / verwijderen;
- 3) De opdracht tot de eindbeoordeling van het uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
- 4) De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijdering;
- 5) De Gemeente minimaal een week voor uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en - tijdstippen;
- 6) De storbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
- 7) De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
- 8) De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 4, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijke verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit.?

3. Asbestinventarisatie rapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 -Asbestinventarisatie.

Art. 3-1-b:

Lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Art. 5

Art. 3-2-b:

Ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Degene die de handeling van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt voordat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatie rapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk: De opdrachtgever beschikt over een inventarisatie rapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijderd. Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen. Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbobesluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

- 1) Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatie rapport.
- 2) Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
- 3) De inventarisatie en het inventarisatie rapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Een afschrift van een inventarisatie rapport wordt verstrekt aan een bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, verricht.
- 5) Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

- 1) De handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handeling, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 2) Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
- 3) De handeling, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Voor zover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 5) Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatie rapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
- 6) De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatie rapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatie rapport worden overlegd (art. 10). De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

BIJLAGE 4

Fotoblad



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Schuur met stukjes golfplaat op vloer (deels)



NT nokstukken in pallet



NT nokstukken in pallet



Situering NT nokstukken in pallet



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek



Impressie onderzoek

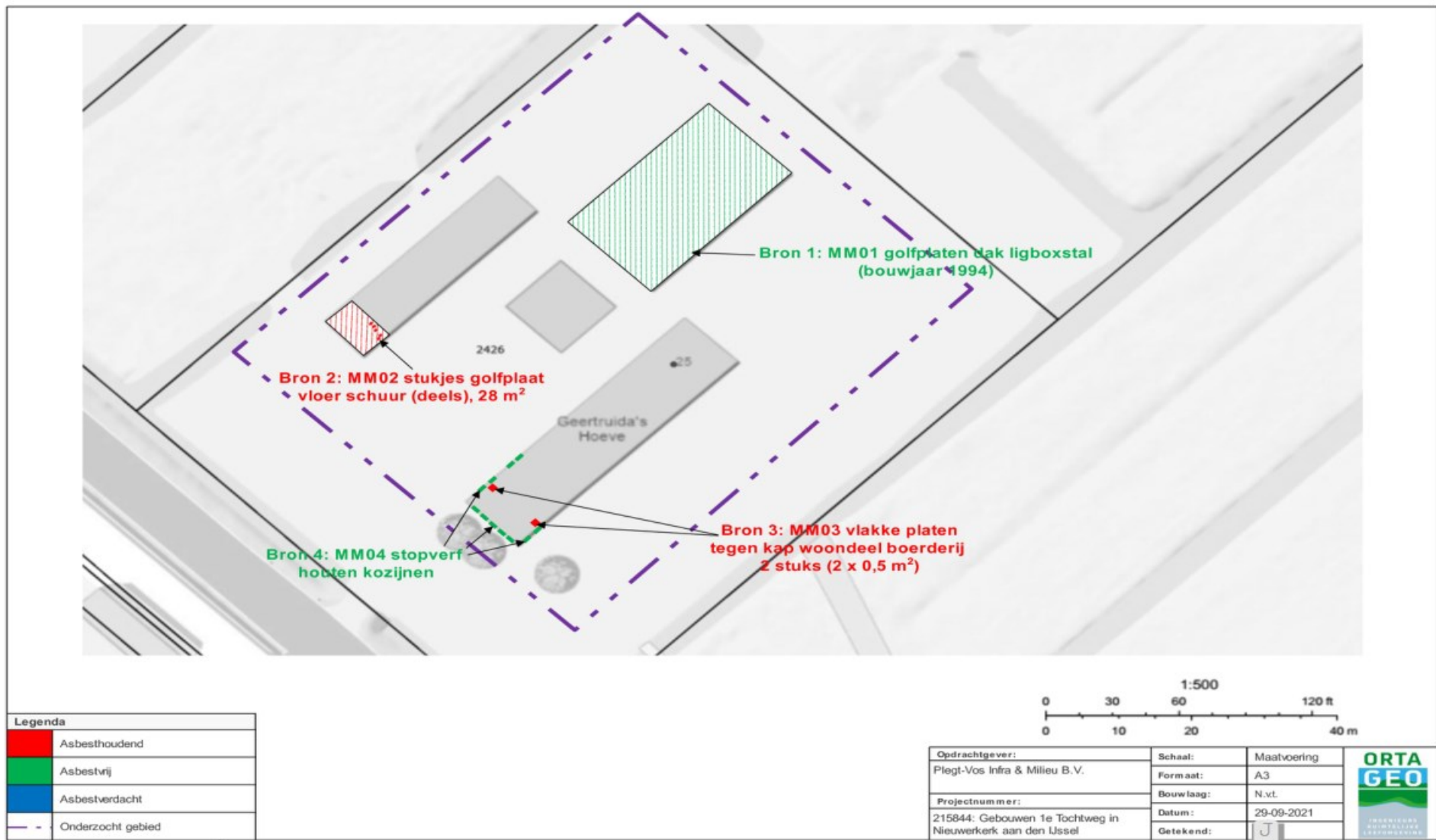


Impressie onderzoek



Impressie onderzoek

BIJLAGE 5 Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen



Bijlage 11

Opdrachtbevestiging

OPDRACHTFORMULIER



Schep Makelaardij B.V.
Lopikerplein 2
2871 AN Schoonhoven
Crediteurnummer: 102999

Gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL
Tel. 0180-33 03 00
www.zuidplas.nl

Nieuwerkerk aan den IJssel,
25-03-2022

Ons referentienr: 102284
Behandeld door: [REDACTED] (Planeconoom)

Geachte heer/mevrouw,

Onder dankzegging voor de door u verstrekte offerte verlenen wij u hierbij de opdracht, conform uw aanbieding.

Bij deze verzoeken wij u het volgende te leveren:

Voor het pand aan de 1e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk a/d IJssel worden een tweetal taxaties uitgevraagd.

1. Taxateer het pand + perceel as/is dus alsof het een particulier het zou kopen.
2. Taxateer het pand als casco gerenoveerd is.

Gewenste leverdatum:

Nr.	Omschrijving	BTW	Bedrag
1	Voor het pand aan de 1e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk a/d IJssel worden een tweetal taxaties uitgevraagd		[REDACTED] K
		Totaal	[REDACTED] K

Afleveradres:
Raadhuisplein 1
2914 KM NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

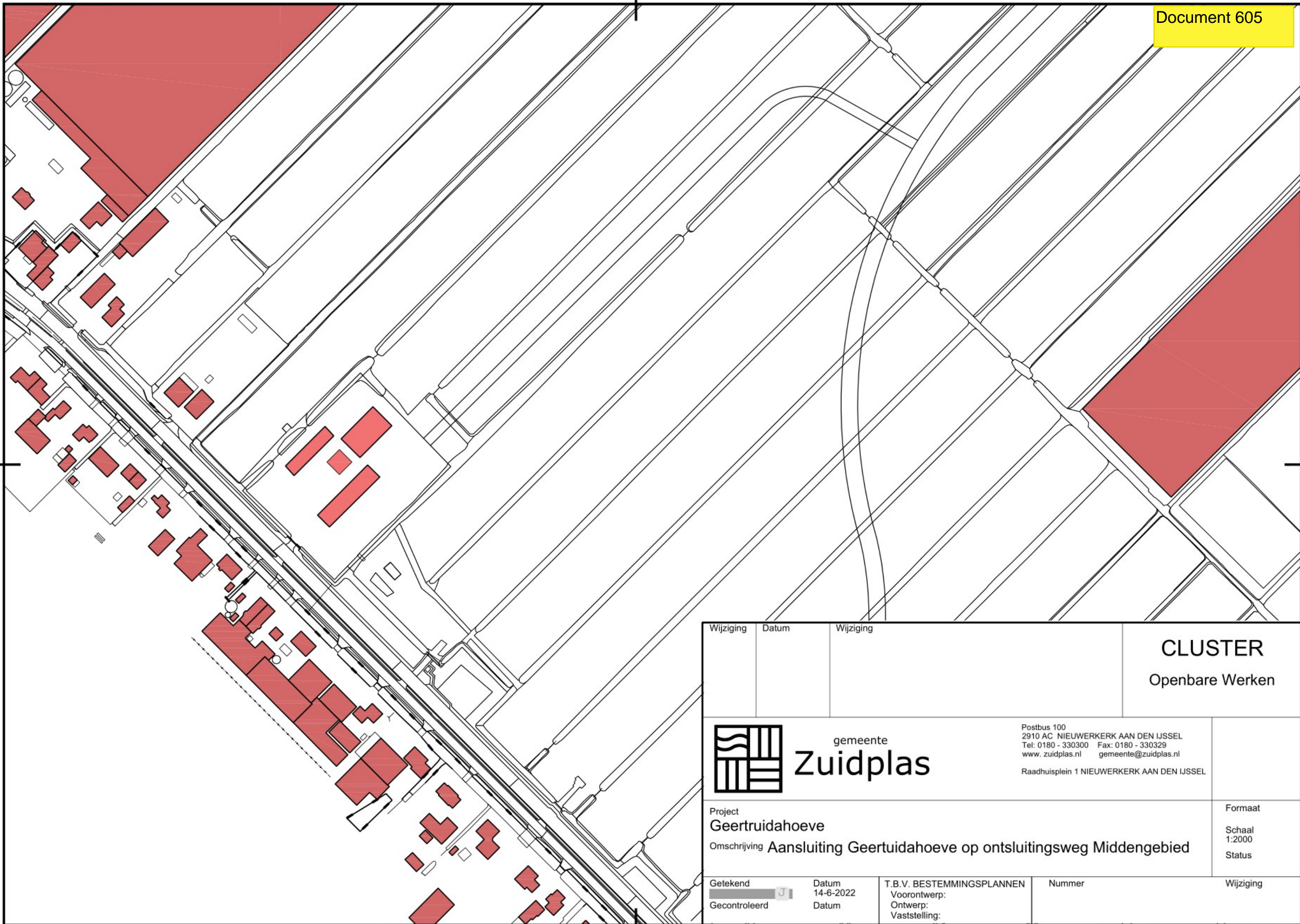
Ten slotte wijs ik u op het feit dat gemeente Zuidplas de volgende voorwaarden toepast naargelang de inkoop:

- De geldende Rijksinkoopvoorwaarden ARVODI voor diensten.
- De geldende Rijksinkoopvoorwaarden ARIV voor leveringen.
- De geldende UAV voor Werken.
- De geldende DNR voor ingenieursdiensten en architecten.
- De geldende GIBIT voor IT-overeenkomsten.

Ik wens u veel succes met het uitvoeren van deze opdracht.

Wij verzoeken u het referentienummer en de naam van de opdrachtgever op uw factuur te vermelden. Laat u dit na, dan leidt dit tot vertraging in de betaling van uw factuur.

Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Wijziging			Datum			Wijziging			CLUSTER Openbare Werken		
			gemeente			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			Formaat Schaal 1:2000 Status		
Project Geertruidahoeve Omschrijving Aansluiting Geertuidahoeve op ontsluitingsweg Middengebied											
Getekend 			Datum 14-6-2022 Datum			T.B.V. BESTEMMINGSPANNEN Voorontwerp: Ontwerp: Vaststelling:			Nummer Wijziging		

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 13-06-2022 12:30

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Tekeningen Geertruidahoeve

Ha [redacted]

Kun je zoals besproken nog zsm de tekeningen aan mij in concept afleveren? Graag een dezer dagen leveren, omdat ik er nu echt op zit te springen.

- Kadastrale tekening;
- Tekening op schaal met luchtfoto met kadastrale grenzen;
- Tekening met oppervlaktes perceel (lengte breedte etc.)
- Tekening met opstallen en watergangen
- Potentiele tekening met mogelijke aansluitingen van GTH op de ontsluitingsweg van het Middengebied op 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

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 27-05-2021 14:32

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Termijn afdoen schriftelijke vragen D66 Geertruidahoeve

Beste [redacted]

Zoals jullie weten zijn er schriftelijke vragen gesteld door de D66 fractie over de voortgang van de haalbaarheidsstudie herstel/herontwikkeling Geertruidahoeve.

De officiële termijn loopt met het college van 8 juni af. Keuze die ik jullie voor wil leggen is de volgende:

1. Gesprek met Jan volgende week met [redacted] en mij afwachten en vragen wat zijn insteek is i.r.t. beantwoorden
2. Uitstel vragen en antwoorden naar raad zenden na college als het gesprek met eigenaar/ontwikkelaar geweest is.

Mijn advies is om het gesprek dat [redacted] en ik op donderdag met Jan hebben af te wachten en dan de keuze ook aan hem voor te leggen.

Akkoord met deze insteek?

Ik hoor graag! Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 17-06-2021 13:22

Aan: [redacted]

Onderwerp: Tijd om 1330 uur gebruiken om Geertruida hoeve onderling te bespreken?

Hallo [redacted]

De vergadering van 13.30 uur staat er nog in. Zullen zijn die gebruiken om even af te stemmen [redacted]

Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: 11-04-2022 09:43

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Toegang Pschijf map Gebiedsregie P NW 6 Heront w Geertruidahoeve voor [redacted]

[redacted]

Graag zsm akkoord voor [redacted] voor toegang map op Pschijf. Kan ik het direct regelen.

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: 17-03-2021 15:16

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Punten van overleg zojuist

[redacted] even vanuit jou mailbox want ik verstuur de mail en ben hem direct kwijt...heel apart

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 17 maart 2021 15:10

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Punten van overleg zojuist

Goedemiddag,

I.p.v. een heel verslag even per mail een korte opsomming van wat we zojuist hebben besproken, omdat veel zaken snel opgepakt gaan worden:

- 1) Overleg 23 maart zoals ingepland met projectgroep wordt geannuleerd en nieuw overleg met deze groep ingepland: status afgerond;
- 2) [redacted] heeft 18 maart overleg met [redacted] over scenario 2.b;
- 3) [redacted] maakt voorstel matrix met alle scenario's en stuurt deze rond zodat we dinsdag 23 maart met elkaar hier verder inhoudelijk over kunnen praten;
- 4) [redacted] bespreekt met [redacted] de kosten voor Flora en Fauna onderzoek. Het gaat over [redacted] en € [redacted] euro;
- 5) Communicatie richting provincie even on hold;
- 6) [redacted] en [redacted] bereiden gesprek 29 maart voor met Jan Hordijk, [redacted] en [redacted] Kamp.

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



Fractie D66

T.a.v.  **verzendsdatum**


01-06-2021

ons kenmerk

U21.001822

cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerpUitstelbrief beantwoording C1106
schriftelijke vragen D66**uw kenmerk****bijlage****behandeld door** **telefoon**

0180330300

Geachte  

Op 11 mei 2021 ontvingen wij uw schriftelijke vragen over de stand van zaken Herontwikkeling Rijksmonument "Geertruidahoeve", Eerste Tochtweg 25, Nieuwekerk aan den IJssel. Volgens het regelement (artikel 40 lid RvO) dient uw vraag dan op 10 juni 2021 te zijn beantwoord.

Helaas is het niet mogelijk gebleken de antwoorden voor 10 juni met u te delen.

Uw vragen worden uiterlijk 24 juni beantwoord.

Met vriendelijke groet,

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

Wethouder

Van: [redacted]

Verzonden: 06-04-2021 11:25

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Update 9-4-2021 Geertruida hoeve

Goedemorgen,

Zojuist zeer kort bij elkaar geweest en hierbij kleine update van wat besproken is:

- [redacted] heeft [redacted] aan het werk gezet n.a.v. de bespreking vorige week en Den Hoed kan mogelijk eind volgende week een calculatie aanbieden;
- [redacted] start deze week met de tekstuele aanvulling van de scenario's.

We zien elkaar dinsdag 13 april en mocht er tussendoor iets gedeeld kunnen worden dan volgt het per mail.

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



Van: [redacted]

Verzonden: 23-03-2021 15:59

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Update: Punten van overleg zojuist

Goedemiddag,

Bijgaand het bestand: Aanzet analyse varianten herstel Geertruida hoeve

Actiepunten:

- 1) [redacted] vult de analyse aan met cijfers en loopt de tekst door;
- 2) Na aanvulling door [redacted] lopen [redacted] en [redacted] de analyse verder door voor aanvullingen;
- 3) [redacted] start onderzoek Flora en Fauna;
- 4) Belangrijk moment is indienen woonhuis subsidie voor eind april, anders pas weer volgend jaar mogelijk;
- 5) Met de wethouder in PFO bespreken, actie [redacted]
- 6) [redacted] zoekt contact met RO contactpersoon van de Provincie;
- 7) Inplannen nieuwe afspraak op dinsdag 30 of woensdag 31 maart.

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



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 17 maart 2021 15:10

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Punten van overleg zojuist

Goedemiddag,

I.p.v. een heel verslag even per mail een korte opsomming van wat we zojuist hebben besproken, omdat veel zaken snel opgepakt gaan worden:

- 1) Overleg 23 maart zoals ingepland met projectgroep wordt geannuleerd en nieuw overleg met deze groep ingepland: status afgerond;
- 2) [redacted] heeft 18 maart overleg met [redacted] over scenario 2.b;
- 3) [redacted] maakt voorstel matrix met alle scenario's en stuurt deze rond zodat we dinsdag 23 maart met elkaar hier verder inhoudelijk over kunnen praten;
- 4) [redacted] bespreekt met [redacted] de kosten voor Flora en Fauna onderzoek. Het gaat over [redacted] en € [redacted] euro;
- 5) Communicatie richting provincie even on hold;
- 6) [redacted] en [redacted] bereiden gesprek 29 maart voor met Jan Hordijk, [redacted] en [redacted] Kamp.

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



Analyse varianten herstel Geertruida hoeve

Datum: 23 maart 2021

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

Planologisch: Provincie verleent waarschijnlijk geen medewerking met bp.

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

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

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

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

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

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

Verkeer: Ontsluiting wordt waarschijnlijk geaccepteerd door de Provincie.

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

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

Planologisch: Geen belemmeringen.

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

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

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

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

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

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

Verkeer: Ontsluiting wordt waarschijnlijk door de provincie toegestaan.

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

Van: info@cultureelerfgoed.nl

Verzonden: 11-08-2022 10:04

Aan: [redacted]

Onderwerp: Uw vraag is ontvangen en geregistreerd onder nr. M2208 0160.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed M2208 0160

Geachte [redacted]

We hebben uw vraag ontvangen en geregistreerd onder nummer: M2208 0160. Hieronder vindt u een kopie van uw vraag.

Uw vraag:

Afzender: [redacted]

Datum verzonden: 11-aug-2022 9:47

Naar: "info@cultureelerfgoed.nl" <info@cultureelerfgoed.nl>

Onderwerp: Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Goedemorgen,

Zoals net besproken:

Ik heb een vraag over de monumentale status van Rijksmonument 30439 "Geertruidahoeve" ? namelijk of er een kans is dat het afgevoerd kan worden.

De boerderij staat al jaren lang in een slechte staat. Als gemeente zoeken wij nu opties om deze situatie op te lossen, inclusief handhaving/verwerven. Het is dus belangrijk voor ons om te weten of er onduidelijkheid over de monumentale status kan zijn.

Ik zou graag met de relevante deskundige verder spreken, huidige foto's sturen etc. Kunt u alstublieft me laten weten wie dat is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Erfgoedsspecialist



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

Wij handelen uw vraag zo spoedig mogelijk af. Voor vragen of opmerkingen kunt u een reactie sturen op deze email. Wij zijn ook telefonisch bereikbaar op 033-4217456.

Met vriendelijke groet,

InfoDesk

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort |
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

Voor onze *privacyverklaring* verwijzen wij u door naar onze [website](#).
<https://cultureelerfgoed.nl> | | [T 033 421 74 56](tel:0334217456) | | [F 033 421 77 99](tel:0334217799)

Plegt-Vos West bv
t.a.v. de administratie
Winthontlaan 6E
3526 KV Utrecht

Project : Herbestemming Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
Projectnr. : 2021015
Factuurdatum : 26 maart 2021
Factuurnummer : 21105
Uw kenmerk :

Voor bovengenoemd project brengen wij u, conform afspraak, de gemaakte kosten t/m februari 2021 in rekening.

Adviseur	8,00 uur á €	101,00	= €	808,00
Constructeur	11,50 uur á €	84,50	= €	971,75
Modelleur	uur á €	73,50	= €	-
Onkosten	365 km á €	0,52	= €	189,80
			Totaal = €	1.969,55
Bureaunkosten		5%	= €	98,48
			€	2.068,03
			BTW 21% = €	434,29
			Totaal = €	2.502,31

Betalingstermijn 30 dagen

Gelieve bij betaling het factuurnummer te vermelden.

Plegt-Vos West bv
t.a.v. de administratie
Winthontlaan 6E
3526 KV Utrecht

Project : Herbestemming Geertruidahoeve Eerste Tochtweg 25
Projectnr. : 2021015
Factuurdatum : 23 mei 2021
Factuurnummer : 21162
Uw kenmerk :

Voor bovengenoemd project brengen wij u, conform afspraak, de gemaakte kosten voor april 2021 in rekening.

Adviseur	0,25 uur á €	101,00	= €	25,25
Constructeur	1,75 uur á €	84,50	= €	147,88
Modelleur	uur á €	73,50	= €	-
Onkosten	km á €	0,52	= €	-
				<hr/>
			Totaal = €	173,13
Bureaunkosten		5%	= €	8,66
				<hr/>
			€	181,78
			BTW 21% = €	38,17
				<hr/>
			Totaal = €	<u>219,96</u>

Betalingstermijn 30 dagen

Gelieve bij betaling het factuurnummer te vermelden.

Polderman Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies.

T.a.v. [REDACTED]

Eendrachtsweg 67

3012 LG Rotterdam

Postbus 45

2800 AA Gouda

088 - 54 50 000

www.odmh.nl

Besluitdatum

Verzenddatum 01-04-2021

Ons kenmerk 2021057840

Uw kenmerk

OLO-nummer 5840831

Onderwerp

Verzoek om aanvullende informatie

Bijlagen

Beste [REDACTED]

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen wij door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland.

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

Volledigheid

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De conclusie is dat wij nog aanvullende gegevens van u nodig hebben. Wij vragen u de volgende gegevens aan te leveren:

- Plattegronden en doorsneden bevatten: balklagen (gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder balklagen). *Er wordt in de visie op de constructie gesproken over een betonvloer op de verdieping. Dit moet aan de voorkant helder worden. Dus bestaat en nieuw.*
- Details funderingsherstel.
- Bouwfysisch rapport voor isoleren binnenzijde.
- Opgave kosten werkzaamheden
- Achter in het restauratieplan is een schetsontwerp gevoegd voor 4 woningen. De aanvraag betreft het casco restaureren. De invulling van het pand komt toch later aan de orde en hoort nu nog niet bij deze aanvraag? Anders het schetsontwerp uit restauratieplan halen.

De ontbrekende gegevens moeten uiterlijk binnen 8 weken na verzending van deze brief in ons bezit zijn. Uw aanvraag wordt buiten behandeling gesteld als wij de gevraagde gegevens niet binnen de gestelde termijn ontvangen (artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht).

Onderbreken beslistermijn

Omdat uw aanvraag niet compleet is wordt de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag van verzending van deze brief (artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht). De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen.

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

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] Dat kan via [redacted] of per e-mail via [redacted]
Vermeld dan het kenmerk 2021057840. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
namens dezen,

[redacted]

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

Dit document is digitaal vastgesteld.



120.003833 / 01/10/2020
Gemeente Zuidplas

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Onderwerp: Verzoek tot handhaving Rijksmonument
30439 Geertruidahoeve, kadastrummer. 4500/46,
1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Leiden, 30 september 2020

Geacht College,

Erfgoedvereniging Heemschut heeft u – bij het uitblijven van enige reactie in het verleden – op 1 juli 2020 schriftelijk verzocht op grond van de instandhoudingsplicht van de Erfgoedwet 2016 handhavend op te treden tegen de al jarenlang durende, structurele verwaarlozing van de Geertruidahoeve, Rijksmonument 30439, 1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel.

Op 7 september 2020 heeft op uitnodiging van de Omgevingsdienst Midden-Holland een eerste overleg plaatsgehad tussen medewerkers van uw gemeente, de provinciale aanjager agrarisch erfgoed en twee vertegenwoordigers van Erfgoedvereniging Heemschut. Tijdens deze bijeenkomst is de huidige stand van zaken met betrekking tot de Geertruidahoeve besproken. De verschillende partijen hebben daarbij hun opvattingen over de situatie, het lopende proces en de gewenste toekomstige ontwikkelingen naar voren gebracht.

Heemschut heeft gedurende een zeer lange periode voorafgaand aan dit gesprek u verzocht inhoud te geven aan uw verantwoordelijkheid te handhaven. Plannen tot herontwikkeling, die lang vaag zijn gebleven, zijn nooit een excuus om het monument te laten verkommeren.

Dankzij de inschakeling van de provinciaal aanjager voor agrarisch erfgoed lijkt eindelijk sprake te zijn van een voorzichtige doorbraak. Wij hebben in aansluiting op bovengenoemd gesprek de ontwikkelingen en mogelijkheden van de Geertruidahoeve uitgebreid besproken met de provinciaal aanjager. Wij bevinden ons gezamenlijk in een cruciale fase. De komende maanden zal een instandhoudingssubsidie vergezeld van een plan tot herontwikkeling bij de RCE moeten worden ingediend. Daartoe is concrete inspanning vereist waarbij van alle partijen een maximale inzet wordt gevraagd. Ons is op ambtelijk niveau de verzekering gegeven dat die inzet zal worden geleverd.

Gezien deze expliciete verklaringen is Heemschut van mening dat het voldoen aan het handhavingsverzoek uw gemeente op dit moment in een situatie brengt die de gemeente en relevante partijen rond de eigenaar van de Geertruidahoeve confronteert met elkaar tegenstrijdige activiteiten, te weten handhaving en op herbestemming gerichte samenwerking. De toekomst van de Geertruidahoeve is daarmee niet gebaat. De oplossing moet gezocht worden in een herbestemmingsplan waarbij de monumentale waarden van het gebouw in de omgeving maximaal tot zijn recht komen.



Wij hebben ons laten overtuigen dat herstel van de monumentale boerderij goed mogelijk is. Indiening van een verzoek bij de RCE voor een instandhoudingssubsidie is een ijkpunt.

Erfgoedvereniging Heemschut deelt u daarom mee dat zij hierbij het handhavingsverzoek van 1 juli 2020 intrekt. Dit doet zij in het vertrouwen dat de gemeente Zuidplas nu ook daadkrachtig vaart maakt met het herbestemmingsproces van de Geertruidahoeve, de eigenaar daarbij zowel ondersteunt als aan zijn wettelijke verplichtingen houdt en het voortbestaan van het rijksmonument garandeert.

Mocht naar het oordeel van Heemschut het herbestemmingsproces – om welke reden dan ook – in een impasse geraken, dan behoudt Heemschut zich het recht voor opnieuw een handhavingsverzoek in te dienen. Verdere achteruitgang van de bouwkundige staat van het monument is niet acceptabel.

Wij verzoeken uw College te bevestigen dat bovengenoemd traject van restauratie en herontwikkeling zal worden ingezet. Verder verzoeken wij u, zoals in het gesprek van 7 september 2020 namens uw gemeente is toegezegd, goed op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot de Geertruidahoeve.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief.

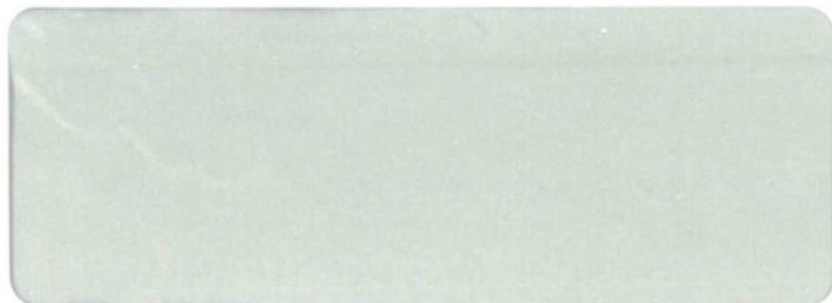
Met vriendelijke groet,
namens Erfgoedvereniging Heemschut,





**ERFGOEDVERENIGING
HEEMSCHUT**

Nieuwezijds Kolk 28 1012 PV Amsterdam
info@heemschut.nl www.heemschut.nl



A11CC #X840X0X#00#0000#

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 13-10-2022 10:58

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: VOILA: 1e Tochtweg 25 Handhavingsverzoek [redacted] [redacted] - brief concept

Goedemorgen,

Hierbij de brief (in concept) op het handhavingsverzoek van [redacted] [redacted] aangaande de 1^e Tochtweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel.

Graag reactie. Ik kan daarna de brief verzenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [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, wo, do, vr

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

Dalkruid 33
2914BD Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Besluitdatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2022258529
Uw kenmerk -
Bijlagen -

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 [redacted] 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.

Ter informatie verzonden aan:

Gemeente Zuidplas, Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie, t.a.v. [redacted] postbus 100,
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel (per e-mail: [redacted])

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.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 30-09-2022 09:26

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: VOILA: Brief Voornemen last onder bestuursdwang rijksmonument Geertruidahoeve

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Hierbij de brief. Veel succes met het gesprek met [redacted] [redacted]

NB krijgen we van het gesprek van afgelopen maandag nog een verslag?

Met vriendelijke groet,

[redacted] [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, wo, do, vr

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



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

Besluitdatum
Verzenddatum 29-09-2022
Ons kenmerk 2022238439
Uw kenmerk -
Bijlage 1

Persoonlijk afgegeven en per post verzonden

Haagweg 166
2282

Onderwerp

Voornemen last onder bestuursdwang - de instandhoudingsplicht van de Geertruidahoeve op het perceel 1e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste

Op 13 september 2022 hebben wij het besluit genomen u aan te schrijven voor de overtreding van de Erfgoedwet en de Woningwet. De reden daarvoor is de huidige bouwkundige status van de Geertruidahoeve, zijnde een Rijksmonument¹, op het perceel aan de 1^e Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel² (hierna het perceel) .

Onder het rijksmonument vallen de volgende onderdelen van de bouwwerken op het perceel: "Geertruidahoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Karnhuis. Voor het vervolg van deze brief behoort bij het woord Rijksmonument de bovenstaande beschrijving te worden gelezen.

In deze brief leest u wat dit besluit voor u als eigenaar van het perceel betekent en welke acties u behoort te nemen.

Voornemen last onder bestuursdwang

Wij zijn van plan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Hieronder leest u wat wij dan van u verwachten en binnen welke termijn u dat moet doen.

U moet de overtreding van artikel 2.1 eerste lid, onder sub f ,van de Wabo, artikelen 63, tweede lid, in samenhang met artikel 11, tweede lid van de Monumentenwet en artikel 9.1 onder a van de Erfgoedwet en artikel 1a, eerste lid, Woningwet beëindigen en beëindigd houden.

¹ Rijksmonument is bekend onder nummer 30439

² Kadastraal bekend als gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D, nummer 2426

U kunt aan de last voldoen door de monumentale waarden van het Rijksmonument zijnde de "Geertruidahoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. Rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Karnhuis." te stabiliseren en gestabiliseerd te houden conform:

de fasen 1, 2 en 3 zoals uitgewerkt in de bijlage bij dit besluit.

Wij verwachten van de werkzaamheden aangaande deze stabilisatie dat wij op de hoogte worden gehouden van de voortgang en dat eventuele onvolkomenheden worden gemeld. Daarnaast willen wij u er op wijzen dat naast deze maatregel mogelijk nog toestemmingen nodig zijn van andere bestuursorganen waaronder de Rijksdienst Cultureel Erfgoed te Amersfoort en de Provincie Zuid-Holland in Den Haag in verband met de rijksmonumentstatus respectievelijk de Wet natuurbescherming. Deze twee bestuursorganen worden dan ook van dit voornemen op de hoogte gesteld.

Deze maatregel behoort **binnen 4 maanden na de verzenddatum van de nog op te leggen last onder bestuursdwang te zijn uitgevoerd.**

Waar is dit besluit op gebaseerd?

Hieronder leest u terug wat het proces tot nu toe is, wat wij hebben geconstateerd en op welke wetsartikelen we dit besluit baseren.

Besluit van 13 september 2022

De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij in de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. Wij hebben vastgesteld dat de Geertruidahoeve onderhevig is aan verval. Een verval dat heden zodanige vormen aanneemt, dat niets doen er toe leidt tot het moment dat het Rijksmonument niet meer behouden kan worden. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de boerderij dan ook te behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt.

Gezien onze inzet om haalbare plannen te toetsen en de periode die wij u hebben gegund om verder verval van het Rijksmonument tegen te gaan is handhaving het enige instrument dat er nog is om de Geertruidahoeve te kunnen behouden als rijksmonument. De reden daarvoor is dat de ingediende plannen niet hebben geleid tot enige actie van u als eigenaar in de vorm van nader onderhoud tot het monument dan wel door uitvoering te geven aan de (verleende) vergunning.

Een dergelijke situatie heeft er heden toe geleid dat het verval van de Geertruidahoeve nu zover is dat niets doen leidt tot beëindiging van een Rijksmonument dat uiteindelijk een tastbare herinnering behoort te zijn aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder.

Het is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen. Restauratie behoort na deze stabilisatie te worden aangevangen.

Primair ligt de verantwoordelijkheid namelijk bij u als zijnde de eigenaar om de Geertruidahoeve te onderhouden en in stand te houden. Op grond van ons handhavingsbeleid en ook onze prioritering de Rijksmonumenten te beschermen hebben wij besloten het traject te starten waarin wij u een last onder bestuursdwang opleggen om het rijksmonument te stabiliseren.

Door middel van deze last willen wij er voor zorgdragen dat het Rijksmonument zodanig wordt hersteld dat de restauratie nadien kan worden opgepakt.

Relevante wetsartikelen

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Ook verboden op grond van dit artikel is het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van artikel 63, tweede lid van de Monumentenwet 1988 draagt het bestuursorgaan dat met betrekking tot een monument bevoegd is een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen, zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van artikel 11, eerste lid van de Monumentenwet 1988, voor zover het een ander monument dan een archeologisch monument betreft.

Op grond van artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 is het verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Op grond van artikel 9.1 onder a van de Erfgoedwet blijven de bepalingen artikel 63, tweede lid en artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 van kracht tot de Omgevingswet in werking is getreden. Dat is nog niet gebeurd.

Op grond van artikel 1a, eerste lid, van de Woningwet draagt de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Het monument is in gevaar gebracht door langdurig achterstallig onderhoud, waardoor het pand niet meer wind- en waterdicht is. In dat geval is sprake van het passief verwaarlozen van een monument, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Daarmee handelt u in strijd met artikel 2.1, lid 1 sub f van de Wabo en artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Bevoegdheid opleggen last

Bij overtreding van de voornoemde wettelijke voorschriften zijn wij als bevoegd gezag op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, gelezen in samenhang met titel 5.3 van de Awb, bevoegd om een last onder bestuursdwang op te leggen. Op grond van artikel 5.24 Algemene wet bestuursrecht omschrijft de last onder bestuursdwang de te nemen herstelmaatregelen en vermeldt de termijn waarbinnen zij moet worden uitgevoerd. Op grond van artikel 5.25 Algemene wet bestuursrecht geschiedt de toepassing van de bestuursdwang op kosten van de overtreder, tenzij deze kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.

Gevolgen bij nieuwe eigenaar van het perceel

Op grond van artikel 5:18 van de Wabo zijn wij van plan om een nieuwe eigenaar tevens te verplichten om aan het te nemen besluit te voldoen. U hoort hier meer over op in ons definitieve besluit. Dit heet zakelijke werking toekennen aan een besluit.

Niet eens met onze brief?

U kunt uw zienswijzen binnen 14 dagen, na verzending van deze brief, indienen door ons via info@odmh.nl te e-mailen of door ons een brief te sturen. Wilt u daarbij het kenmerk 2022238439 vermelden? Ook kunt u telefonisch of in een gesprek reageren. Wilt u een gesprek op kantoor? Zorg dan dat u vooraf een afspraak maakt.

Uw zienswijzen nemen wij mee in het nemen van een definitief besluit. U ontvangt daarover van ons een brief.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] Dat kan via [redacted] of per e-mail via [redacted] Vermeld dan het kenmerk 2022238439. 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.

Ter informatie verzonden aan:

Gemeente Zuidplas, t.a.v. [redacted] (per e-mail: c. [redacted])
Gemeente Zuidplas, t.a.v. [redacted] (per e-mail: [redacted])
Rijksdienst Cultureel Erfgoed, t.a.v. [redacted] [redacted] [redacted] Postbus 1600, 3800 BP
Amersfoort
Provincie Zuid-Holland, P/a Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Toetsing & Vergunningverlening
Milieu, postbus 14060, 2501 GB Den Haag

Bijlage 1 – Te treffen maatregelen

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 drukvast 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 of om een tent over de zoldervloer te zetten.

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.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 22-06-2021 19:05

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] (Wethouder) [redacted]

Onderwerp: Voorbeschouwing bestuurlijk overleg over Geertruidahoeve 23/6

Beste [redacted] [redacted] en [redacted]

Morgenmiddag zitten we in Zoom met de heren [redacted] en [redacted] voor de Geertruida hoeve.

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Zullen we morgenochtend nog even overleggen? Ik ben de gehele ochtend beschikbaar.

Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 14-07-2022 15:14

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Voortgang Geertruida's Hoeve

Beste [redacted]

Naar aanleiding van telefonisch contact dat ik had met [redacted] ben ik tot de ontdekking gekomen dat er nog geen contact is geweest met de provincie vanuit de gemeente inzake de restauratie van de boerderij, het in takt houden van de subsidie en de procedure hoe de subsidie via de gemeente goed aangewend kan worden.

De reden dat ik de provincie belde is omdat de financiële machtiging die Plegt-Vos heeft ontvangen van [redacted] doorgehaald moet worden en ik wilde weten hoe e.e.a. in zijn werk gaat. Om die reden vroeg [redacted] [redacted] wat nu de bedoeling van de eigenaar is met de boerderij en de subsidie ten aanzien van het behouden van de boerderij. Ik heb haar de huidige stand van zaken uit de doeken gedaan. Zij liet weten dat zij afgelopen week langs de boerderij is geweest en dat hetgeen zij daar aantrof, zacht gezegd, een verschrikkelijke aanblik is en dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het wind en waterdicht houden van de boerderij. Zij gaat derhalve dan ook de eigenaar vanuit de provincie, de rijksdienst of via het IBT verantwoordelijk houden voor het wind en waterdicht maken van de boerderij. Mijn reactie daarop was dat de huidige situatie in afwachting is van besluiten die niet in de invloedssfeer liggen van de eigenaar. Ondanks dat was ze onvermurwbaar en stellig over dat de boerderij wind en waterdicht gemaakt moet worden.

Ik wil jullie dus op de hoogte brengen over een situatie waar we iets mee moeten. Het wind en waterdicht maken met een zeil is constructief maar ook in de uitvoering onmogelijk en onveilig voor een uitvoerende partij. Ik heb begrepen dat [redacted] [redacted] zojuist contact heeft gehad met [redacted] [redacted] en de situatie heeft besproken. Tevens heb ik begrepen dat het voor de gemeente ook een onmogelijke exercitie lijkt contact te krijgen met [redacted]

Vanmiddag heeft zij mij gebeld n.a.v. aanhoudend vragen om met haar contact te krijgen. Ik wil haar omwille van dit proces namens de gemeente wel bellen en met haar bespreken dat wij met het projectteam reeds onderzocht hebben om de boerderij wind en waterdicht te maken maar dat dit omwille van eerder genoemde niet mogelijk is. Tevens kan ik haar vragen/aansporen om een afspraak in te plannen waarin we de voortgang van deze bijzondere casus bespreken.

[redacted] [redacted] en [redacted] [redacted] als jullie het akkoord vinden bel ik graag met [redacted] [redacted] om het wind en waterdicht maken in de voortgang met de provincie te bespreken en een plan van aanpak te formuleren. Tevens voor het behoud van de restauratiesubsidie i.c.m. de door Plegt-Vos aangevraagde omgevingsvergunning en de gecommuniceerde start van de restauratie van de boerderij naar de provincie. Uit mijn hoofd zouden we dit gesprek al maanden geleden met de provincie hebben.

Ik hoor spoedig van jullie. Mogelijk dat ik haar vandaag nog kan bellen.

Met vriendelijke groet,

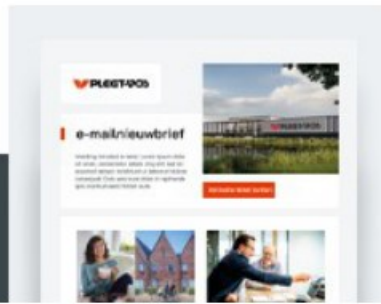
[Redacted]

Commercieel Manager

T [Redacted]



Meld je aan voor
onze nieuwsbrief



Winthontlaan 6-E
3526 KV Utrecht

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 18-11-2021 11:12
Aan: [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: Voortgang Geertruida's Hoeve + overige

Beste [redacted]

Wellicht ten overvloede maar graag wil ik jullie informeren over het schrijven dat wij hebben ontvangen via de ODMH van de erfgoedvereniging Dorp Stad & Land (zie bijgaand). De ODMH heeft laten weten deze week een ontwerpbesluit af te ronden waarna het 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat we begin januari 2022 zouden mogen starten. Dat is de reden dat ik jullie dit bericht stuur.

Ongeveer twee weken geleden hebben we gesproken over een aantal zaken rondom de Geertruida's Hoeve en graag zou ik een nieuwe afspraak maken om e.e.a. verder door te spreken. Het is belangrijk dat we op korte termijn wat extra mensen gaan aanhaken en informeren. Tevens ben ik nieuwsgierig hoe de gesprekken met de provincie zijn verlopen i.r.t. de ontsluiting op de N219.

Graag verneem ik van jullie wanneer we dit kunnen organiseren en wanneer dat, vanuit jullie inzicht, het beste moment is.

Ik hoor graag spoedig van jullie.

Met vriendelijke groet,

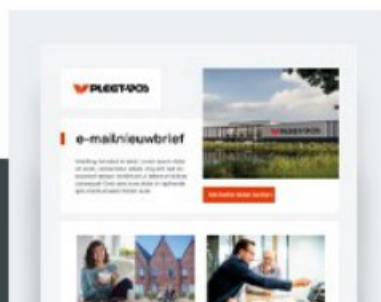
[redacted]

Commercieel manager

T [redacted]

 PLEGT-VOS

Meld je aan voor
onze nieuwsbrief




Winthontlaan 6-E
3526 KV Utrecht

datum : **12 november 2021**

ons kenmerk : **ZPL21-0106-1**

ERFGOEDADVIES op verzoek van de gemeente **Zuidplas** over het ondervermeld bouwplan:

betreft : advies rijksmonument
omschrijving werkzaamheden : restauratie casco Geertruidahoeve
adres : 1e Tochtweg 25, 2913 LN, Nieuwerkerk aan den IJssel
monumentenstatus : advies rijksmonument
datum vergadering : 02 november 2021
erfgoedadviseur : 

De Centrale Erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de publicatie '[10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten](#)' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) en de [Technische Criteria planbeoordeling monumenten](#) (DSL, 2006).

Vooraf

Bij de totstandkoming van dit erfgoedadvies is het overleg van de Centrale Erfgoedcommissie op 2 november 2021 met de aanvrager, de architect, de gemeente en de omgevingsdienst meegenomen. In dat gesprek is een toelichting gegeven op de ambities voor de herbestemming van de boerderij naar 4 woningen. Die wijzigingen worden in een volgende fase uitgewerkt. Van het gesprek is een aparte gespreksnotitie gemaakt.

Het restauratieplan beperkt zich tot de boerderij en het karnhuisje. De overige bouwwerken op het erf, te weten de schuur en de veestal, alsmede de erfinrichting maken geen onderdeel uit van dit plan. De hooiberg is wel genoemd in het restauratieplan, maar staat niet op tekening en is daarom geen onderdeel van dit advies.

Dit advies is gebaseerd op de volgende stukken:

Tekeningen:

R-101 dd 03-11-2021 toestand na restauratie – plattegronden

R-201 dd 03-11-2021 toestand na restauratie – gevels

R-301 dd 19-04-2021 toestand na restauratie – doorsneden

R-401 dd 19-04-2021 details 1-6

R-402 dd 19-04-2021 details 7-8

O-001 dd 19-02-2021 situatie

O-201 dd 19-02-2021 bestaande toestand gevels

O-301 dd 19-02-2021 bestaande toestand doorsnedes

G-101 dd 19-02-2021 gebreken-tekening plattegronden

G-101 dd 19-02-2021 gebrekentekening gevels

Overige documenten:

Restauratieplan 19-04-2021

Bouwhistorische verkenning 19-01-2021

Conclusie

De Centrale Erfgoedcommissie adviseert **positief met voorwaarden**.

Motivering

De Centrale Erfgoedcommissie is verheugd over het voornemen om de Geertruidahoeve te restaureren.

Het plan voor cascoherstel is noodzakelijk voor de instandhouding van het monument dat al lange tijd leegstaat, niet meer wordt onderhouden en in een zeer slechte technische staat verkeert. De cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden.

De voorgestelde ingrepen zijn in beginsel akkoord. Echter, in de huidige toestand met onveilige en ontoegankelijke onderdelen is de werkelijke toestand niet geheel bekend. Daarom is aan dit positieve advies een aantal voorwaarden verbonden:

- Nadere uitwerking van de aanpak van de gevels, kozijnen, deuren, ramen, ter goedkeuring.
- Indien verborgen gebreken of andere verrassingen zich tijdens de voorbereiding en uitvoering voordoen die leiden tot wijzigingen in het plan, wordt de Centrale Erfgoedcommissie direct geïnformeerd.
- Zodra de situatie veilig is, een locatiebezoek mogelijk te maken.
- Kleuronderzoek.

Op een aantal onderdelen gaan interieurwaarden verloren:

1. De begane grondvloer wordt verwijderd om een nieuwe fundering met betonvloer te kunnen maken. De noodzaak voor deze nieuwe constructie is voldoende aangetoond met onderzoek naar scheefstanden, verzakkingen en scheurvorming.
2. De binnenkant van de gevels van de schuur wordt voorzien van een nieuw dragend binnenspouwblad. De noodzaak voor deze constructieve oplossing is ingegeven door de verzwakte buitengevels.

Met deze aanpak is de commissie akkoord.

De hoog gewaardeerde onderdelen (zie Bouwhistorische verkenning) blijven behouden. Door het behoud van de binnenwanden blijft de oorspronkelijke structuur van het interieur bestaan. Het later toegevoegde melklokaal wordt verwijderd.

Met deze aanpak is de commissie akkoord.

Het plan voorziet in het vervangen van een aantal kozijnen. Schuiframen blijven schuiframen waarbij een veersysteem wordt toegepast. Enkele beglazing wordt vervangen door dun dubbel restauratieglas. Bij de aanpak van de kap is isolatie voorgesteld. De detaillering van de te wijzigen onderdelen is zorgvuldig uitgewerkt. Uit de toelichting blijkt dat bestaande kleuren worden toegepast.

Met deze aanpak is de commissie akkoord.

De restauratievisie verwijst naar de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg, de restauratieladder en geeft als belangrijk uitgangspunt dat met alle waardevolle onderdelen van het monument zorgvuldig omgegaan wordt. Voor diverse herstelwerkzaamheden wordt voor omvang en locatie maar ook hoeveelheden verwezen naar nadere beoordeling in het werk en aanwijzingen door de directie. De kap van de boerderij wordt voorzien van een nieuw rieten schroefdak, op het achterdeel hergebruik van de dakpannen. Het karnhuisje krijgt een nieuw gebonden rieten dak.

Met deze aanpak is de commissie akkoord, onder voorwaarden zoals bovenaan genoemd.

De Centrale Erfgoedcommissie kijkt uit naar de volgende fase en blijft graag betrokken bij de planontwikkeling voor de herbestemming.

Namens de erfgoedcommissie,



Van: [redacted]

Verzonden: 18-02-2022 18:18

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Voortgang restauratie Geertruida's Hoeve en bouwclaim

Beste [redacted]

Zoals afgelopen week aan de telefoon aangegeven zou de gemeente met een reactie komen inzake de bouwclaim en de voortgang van de restauratie van de Geertruida's Hoeve. Ik heb een reactie ontvangen en komt op het volgende neer.

Wij hebben afgelopen jaar gesproken over actieve opties vanuit de gemeente Zuidplas welke voor Plegt-Vos voldoende garantie zouden kunnen bieden om de onrendabele restauratie van de Geertruida's Hoeve voor haar rekening te nemen. De laatst besproken optie was/is een bouwclaim binnen een gemeentelijke toekomstige grondexploitatie niet zijnde het Middengebied. De gemeente is zich er heel erg van doordrongen dat het moment van Go-No Go op een korte termijn voor licht en duidelijkheid aangaande een bouwclaim gewenst is. Op dit moment heeft de gemeente Zuidplas onvoldoende zekerheid bij toekomstig mogelijk nieuwe grondexploitatieprojecten welke ook het volume hebben om een bouwclaim te verstrekken horende bij een onrendabele top van EUR [redacted]. Er loopt één verkenning welke met Plegt-Vos besproken is als mogelijke optie, maar die is te onzeker om nu een bouwclaim op te baseren.

De spoedige renovatie van de Geertruida's Hoeve heeft prioriteit voor de gemeenteraad en het college van de gemeente Zuidplas. Op korte termijn zal de gemeente Zuidplas ook een afspraak maken met de huidige eigenaar om de stand van zaken en vervolgacties te bespreken.

De gemeente Zuidplas wil meehelpen en zoeken naar een invulling voor de bouwclaim, maar ziet op dit moment nog geen optimale mogelijkheid om op korte termijn deze in te vullen. Hebben wij het vertrouwen in deze lange termijnsamenwerking en een toekomstige bouwclaim. De wens van de gemeente is er om deze samenwerking aan te gaan. Het invullen van de bouwclaim vraagt alleen geduld van ons zodat de gemeente de optimale invulling kan vinden. Als eerste stap is de samenwerking bij de PCA locatie reeds besproken.

Wetende dat de gemeente op korte termijn geen definitieve locatie beschikbaar heeft om definitief een gemeentelijke grondexploitatie te starten waarin wij participeren, ontstaat de volgende vraag: wat hebben wij van de gemeente nodig om voldoende vertrouwen te hebben in een rechtschapen samenwerking naar en in de toekomst waarbij Plegt-Vos de voorfinanciering van de restauratie start wetende dat er nu nog geen passende invulling (lees: locatie) is voor de bouwclaim?

Het is goed om hierover met de bouwgroep in gesprek te gaan en een reactie te formuleren naar de gemeente. Kennende de inspanning die [redacted] het afgelopen jaar binnen de gemeente heeft ondernomen, de gesprekken die zijn gevoerd, alsmede voorbeelden die in de gemeente bekend zijn waarbij dergelijke constructies ook zijn toegepast én vruchtbaar hebben gefunctioneerd, heb ik het vertrouwen dat wij met de gemeente tot een positieve en constructieve samenwerking kunnen komen. Helaas zitten we hier in een kip-ei situatie waarbij de tijd en de interne processen van de gemeente niet onze vriend zijn.

De vraag: waarom gaan wij als partij een Rijksmonument restaureren, nu de nieuwbouw rondom de boerderij geen optie meer is, is een goede vraag. Het oppakken van de restauratie brengt risico's met zich mee. Voorbeelden kunnen zijn dat de boerderij instort al direct wanneer men met een vrachtwagen het terrein oprijdt, instorten van de boerderij als er gestart wordt met de ontmanteling en zo zijn er nog wat risico's te formuleren waar we op voorhand afspraken over kunnen maken met de gemeente, de provincie dan wel Den Hoed. Kansen zijn ook de exposure van een succesvolle restauratie die regionale aandacht verwerft, een constructieve samenwerking met de gemeente Zuidplas die een bouwopgave voor de komende 10 jaar heeft in te vullen. Met een vierde vestiging in Rotterdam einde van het jaar zou het een mooie binnenkomer in de regio zijn.

Het zal duidelijk zijn dat ik voorstander ben om het vertrouwen in de gemeente te handhaven en te vertrouwen op de betrouwbaarheid van mensen en processen binnen dit plan en de acties te organiseren die nodig zijn om te starten met de restauratie van de Geertruida's Hoeve op het moment dat de definitieve omgevingsvergunning is afgegeven volgende week.

Voor nu alvast een fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Commercieel manager

T [Redacted phone number]

 PLEGT-VOS

Meld je aan voor
onze nieuwsbrief



Winthontlaan 6-E
3526 KV Utrecht

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 19-09-2022 15:23

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: VRAAG: Vragen m.b.t. stukken Geertruidahoeve in verband met het te schrijven handhavingsbesluit

Goedemiddag [redacted]

Dank voor de stukken m.b.t. de Geertruidahoeve. Een brief zal worden opgesteld waarin [redacted] [redacted] wordt aangeschreven de stabilisatie /restauratie van de Hoeve op te pakken. Wel zou ik daarbij de volgende informatie willen ontvangen, zodat deze bij eventuele zienswijzen / bezwaar kunnen worden ondervangen:

- ·Instandhoudingsplicht is leidend. Graag zou ik de nadere onderbouwing (uit de stukken blijkt dat hier geheimhouding voor staat) willen ontvangen aangezien daarin (mogelijk) de nadere onderbouwing staat vermeld waarom de instandhoudingsplicht nu wordt gehandhaafd.
 - ·Instandhoudingsplicht is leidend. In dat kader is mijn vraag in hoeverre de rijksdienst op de hoogte is van dit plan. Weet men dat de hoeve zodanig wordt verbouwd dat hiermee stabilisatie wordt gerealiseerd?
 - ·Mocht de reactie nee zijn: Is het mogelijk dat wij bijpraten over de toekomstige procedure?
 - ·Het lijkt mij verstandig dat de rijksdienst onderdeel wordt van het overleg wat wij aanstaande maandag hebben.
 - ·Werkzaamheden den Hoed met onderligger rapport Vianen. Uit het rapport lees ik dat de werkzaamheden een tijdelijk karakter hebben zodat er veilig in en rondom het gebouw (door den Hoed) kan worden gewerkt.
 - ·Vrg 1. Tot hoever gaat de tijdelijkheid van het rapport Vianen?
 - ·Vrg 2. Offerte ziet op fase 1, 2 en 3 en loop tot 25 september as. Is den Hoed reeds gecontracteerd?
 - ·Vrg 3. In hoeverre weet men zeker (bericht JZ Zuidplas (?)) dat wij maar één offerte hoeven op te vragen en niet meerdere i.v.m. de geldende aanbestedingsregels?
 - ·Vrg 4. Offerte spreekt van diverse posten die niet zijn meegenomen in deze offerte:
 - ·Kosten voor inventarisatie/sanering asbest
 - ·Kosten advies etc. constructeur
 - ·Kosten architect
 - ·Kosten Flora en Fauna wet
 - ·Kosten archeologisch onderzoek (mogelijk intern via afdeling Archeologie ODMH)
- Zijn deze kosten reeds beraamd of zien deze op de andere genoemde fases in het rapport Vianen?
- ·Vrg 5. Houdt men ook rekening met de kosten komende uit de fases 4 tot en met 7? Vervolg daarop: gezien de huidige uit te voeren bestuursdwang: Zijn wij dan ook aan zet als uitvoerende instantie of zullen er mogelijk nog gesprekken plaatsvinden met [redacted] [redacted].
 - ·Vrg 6. Het rapport Vianen is slechts een document dat de werkzaamheden benoemt; heeft men bij het opstellen van dit rapport reeds nader contact gehad met een constructeur? En zijn daarvan berekeningen (gecontroleerd en positief bevestigd) van bekend?
 - ·Vrg 7. Is provincie Zuid-Holland (Omgevingsdienst Haaglanden) ingelicht over de stand van zaken en weten zij dat werkzaamheden op deze locatie zal plaatsvinden. Dit in verband met de regelgeving aangaande de Natuurbeschermingswet? Nader onderzoek en vergunningetraject duurt gemiddeld 20 weken (13 weken formele termijn + 7 weken verlenging). Mogelijk heeft dit invloed op de raming van de offerte?

Alvast dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [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) |  | 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] [REDACTED]

Verzonden: 01-02-2022 13:30

Aan: Communicatie <Communicatie@zuidplas.nl>,
[REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: Vraag over Geertruidahoeve

Ha [REDACTED] ha mensen van communicatie,

In de besluitenlijsten van het college van 18 januari vind ik dat er antwoorden zijn op vragen van D66 over de Geertruidahoeve. Het stuk is u22.000039. Alleen kan ik het nergens terugvinden? Kunnen jullie het mij toesturen? Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

tel. [REDACTED] [REDACTED]

mobiel: [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden vanuit Mail<<https://go.microsoft.com/fwlink/?LinkId=550986>> voor Windows

[<https://ipmcdn.avast.com/images/icons/icon-envelope-tick-green-avg-v1.png>]
<http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=emailclient>
Virusvrij. www.avg.com<http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=emailclient>

Van: [redacted]

Verzonden: 22-08-2022 11:10

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Vraag over principe rijksmonumentstatus

Goedemorgen [redacted]

Ik kreeg je naam even door via jouw collega [redacted]

Ik ben projectleider van de gemeente van de Geertruidahoeve (afgekort: GTH) te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Kort hierover: de GTH is door de eigenaar jarenlang slecht onderhouden en steeds verder achteruit gegaan. In de afgelopen jaren zijn in goede samenwerking met de ODMH handhavingstrajecten doorlopen, alleen zonder resultaat.

Er is geprobeerd om goede plannen in te dienen. Die plannen hebben helaas voor de eigenaar niet geleid tot het gewenste resultaat. Omdat deze trajecten veel tijd kostte en de eigenaar de GTH niet wind en waterdicht hield (kon houden) is de GTH verder achter uitgegaan. Zodanig dat de onderhoudsstatus inmiddels erg slecht is geworden. -> ter info: Bij het handhavingstraject is [redacted] van ODMH betrokken. (mailcc)

Gemeente is aan het onderzoeken of we de GTH kunnen verwerven en in ere kunnen herstellen.

Bij de besluitvorming verwachten wij diverse vragen ook over andere scenario's.

Waaronder de volgende vraag: Kan de rijksmonumentstatus ook opgeheven worden?

(achterliggende gedachte: stel dat monumentstatus opgeheven wordt hoeft het niet gerestaureerd te worden, en kan de eigenaar zelf andere plannen maken)

- Aanvullende vragen:

- Zo ja, wie gaat over besluitvorming van de rijksmonumentstatus? (gemeente of RCE?)
- Op welk moment kan zoiets te sprake komen, in welke mate
- Is een monumentencommissie hier ook bij betrokken?
- Hoe verloopt een dergelijk proces?

Ik zou graag even als dat lukt vandaag even contact hebben over een eerste reactie. Morgen heb ik een presentatie in onze collegevergadering..

Kun je mij vandaag even bellen op [redacted]

Bij voorbaat dank!

Hartelijke groet,

[redacted]

Afdeling Gebiedsontwikkeling en planeconomie | Projectmanager

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



Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoefvhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
05.30.1000		- huur opslagcontainer	45,00	wkn	N	30,00	1.350,00						1.350,00 H2
05.30.1000		- opslagcontainer, aan- en afvoer	2,00	vr	N					500,00	1.000,00		1.000,00 H2
05.30.1002		- kabels, haspels & paddenstoelen	45,00	wkn	N	25,00	1.125,00						1.125,00 H2
05.30.1004		- diverse transporten naar het werk	5,00	vr	N					750,00	3.750,00		3.750,00 H2
05.30.1006		- terreinafscheiding d.m.v. bouwhekken	150,00	m1	N	2,50	375,00	0,200	30,00				1.770,00 H2
05.30.1010		- rijplaten bouwterrein (tuinzijde t.b.v. verreiker)	1,00	pst	N					5.000,00	5.000,00		5.000,00 H2
05.30.1012		- bouw- en sloopafvalcontainers	10,00	cont	N					265,00	2.650,00		2.650,00 H2
05.30.1014		- hout kwaliteit B afvalcontainers	5,00	cont	N					170,00	850,00		850,00 H2
05.30.1016		- schoon puin afvalcontainers	10,00	cont	N					145,00	1.450,00		1.450,00 H2
05.30.1018		- diverse verticale transporten	40,00	uur	N	145,00	5.800,00						5.800,00 H2
		Totaal paragraaf 05.30					30.700,00		54,00		39.325,00		72.536,00
05.34		Schoonmaken en preventief onderhoud											
05.34.02		Onderhoud / schoonmaken bouwterrein tijdens werkzaamheden	45,00	wk	N			2,000	90,00				4.185,00 H2
		Totaal paragraaf 05.34							90,00				4.185,00
05.42		Afsluitingen en reclame											
05.42.02		Bouwbord afm. ca. 300x400cm	1,00	post	N					1.750,00	1.750,00		1.750,00 H2
		Totaal paragraaf 05.42									1.750,00		1.750,00
05.90		Uitvoering											
05.90.0002		Uitvoerder / meewerkende voorman	45,00	wkn	N			32,000	1.440,00				66.960,00 H2
05.90.0004		Werkvoorbereiding 16mu/wk	45,00	wkn	N					880,00	39.600,00		39.600,00 H2
05.90.0006		Projectleiding 16mu/wk	45,00	wkn	N					1.040,00	46.800,00		46.800,00 H2
		Totaal paragraaf 05.90							1.440,00		86.400,00		153.360,00
		Totaal hoofdstuk 05					30.700,00		1.674,00		127.825,00		236.366,00
06		BEREIKBAARHEIDVOORZIENINGEN											
06.20		Binnensteiger											
06.20.02		Rolsteiger (basissets)	45,00	wkn	N			2,000	90,00	75,00	3.375,00		7.560,00 H2
06.20.04		Binnensteiger t.b.v. werkzaamheden aan de kap	1,00	pst	N					17.500,00	17.500,00		17.500,00 H2
06.20.0402		Huurkosten binnensteiger	15,00	wkn	N					275,00	4.125,00		4.125,00 H2
		Totaal paragraaf 06.20							90,00		25.000,00		29.185,00
06.30		Gevelsteiger											
06.30.02	C	Eenvoudig gevelsteiger:			N								
06.30.0202		- steiger montage, demontage & transport	717,60	m2	N					27,50	19.734,00		19.734,00 H2
06.30.0204		- steigerhuur	30,00	wkn	N					575,00	17.250,00		17.250,00 H2
06.30.0210		- windreductie netten 50%, montage & demontage	717,60	m2	N					4,50	3.229,20		3.229,20 H2
		Totaal paragraaf 06.30									40.213,20		40.213,20
06.40		Bouwlift											
06.40.02	C	Goederenlift < 300/400kg:			N								
06.40.0202		- aanvoer en afvoer bouwlift	2,00	vr	N					275,00	550,00		550,00 H2
06.40.0204		- montage en demontage bouwlift	2,00	st	N					850,00	1.700,00		1.700,00 H2
06.40.0206		- huur bouwlift	60,00	wkn	N					125,00	7.500,00		7.500,00 H2
06.40.0208		- periodieke keuring bouwlift	1,00	pst	N					500,00	500,00		500,00 H2

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoeflhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode	
Totaal paragraaf 06.40											10.250,00	10.250,00		
Totaal hoofdstuk 06											90,00	75.463,20	79.648,20	
10		STUT- EN SLOOPWERK												
10.10		Stempelwerken												
10.10.0002		Opvangconstructie / stabiliseren kapconstructie	1,00	pst	N	5.000,00	5.000,00	120,000	120,00			10.580,00	H2	
10.10.0004		Stempelconstructie te handhaven losstaande geveldelen stal	1,00	pst	N	30.000,00	30.000,00	160,000	160,00			37.440,00	H2	
Totaal paragraaf 10.10											35.000,00	280,00	48.020,00	
10.20		Sloopwerken												
10.20.0002		Leegruimen van de stal en woning	1,00	pst	N	1.000,00	1.000,00	80,000	80,00			4.720,00	H2	
10.20.0004		Verwijderen beganegrondvloer woning en stalvloer	425,00	m2	N					35,00	14.875,00	14.875,00	H2	
10.20.0006		Verwijderen niet te handhaven binnenwanden	1,00	pst	N	500,00	500,00	40,000	40,00			2.360,00	H2	
10.20.0008		Verwijderen rieten bedekking en rietlatten	427,50	m2	N					15,00	6.412,50	6.412,50	H2	
10.20.0010		Huur hoogwerker / verreiker t.b.v. sloopwerken	1,00	pst	N					5.000,00	5.000,00	5.000,00	H2	
10.20.0010		Verwijderen dakpannen en panlatten	210,00	m2	N					12,50	2.625,00	2.625,00	H2	
10.20.0012		Sloopwerk achterste gedeelte metselwerk van de stal	120,00	m2	N					32,50	3.900,00	3.900,00	H2	
10.20.0014		Verwijderen plafonds voorzetwanden en overige in de woning	1,00	pst	N	1.000,00	1.000,00	80,000	80,00			4.720,00	H2	
Totaal paragraaf 10.20											2.500,00	200,00	32.812,50	44.612,50
Totaal hoofdstuk 10											37.500,00	480,00	32.812,50	92.632,50
12		GRONDWERK												
12.10		Grondwerk												
12.10.0002		Ontgraven van de vloer in de stal en rondom de woning t.b.v. funderingsherstel	200,00	m3	N			0,100	20,00	17,50	3.500,00	4.430,00	H2	
12.10.0004		Aanvullen met zand pakket	40,00	m3	N	20,00	800,00	0,250	10,00	15,00	600,00	1.865,00	H2	
12.10.0006		Opschonen bouwput na heien stalen buispalen	1,00	pst	N					1.200,00	1.200,00	1.200,00	H2	
12.10.0008		Aanvullen rondom na gereedkomen fundering	1,00	pst	N					1.500,00	1.500,00	1.500,00	H2	
12.10.0010	C	* Uitkomende grond wordt op het terrein verdeeld		info	N									
12.10.0012	C	* Kosten voor afvoeren en AP04 keuring niet opgenomen		info	N									
Totaal paragraaf 12.10											800,00	30,00	6.800,00	8.995,00
Totaal hoofdstuk 12											800,00	30,00	6.800,00	8.995,00
14		BUITENRIOLERING EN DRAINAGE												
14.10		Buitenriolering												
14.10.0002		Leveren en aanbrengen buitenriolering vuil water vanaf de gevel naar de (nieuwe) rijbaan op het erf	4,00	st	N					275,00	1.100,00	1.100,00	H2	
14.10.0004	C	* Terreinriolering op het erf wordt meegenomen in de infra / door derden		info	N									
Totaal paragraaf 14.10											1.100,00		1.100,00	
Totaal hoofdstuk 14											1.100,00		1.100,00	

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoeflhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
20		FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN											
20.15		Stalen buispalen											
20.15.0002		Uitzetten palen	60,00	st	N	4,00	240,00	0,250	15,00				937,50 H2
20.15.0004		Leveren en aanbrengen stalen buispalen	1,00	pst	N					45.000,00	45.000,00		45.000,00 H2
20.15.0006		Afbranden cq nabewerken stalen buispalen	60,00	st	N			0,500	30,00				1.395,00 H2
		Totaal paragraaf 20.15					240,00		45,00		45.000,00		47.332,50
		Totaal hoofdstuk 20					240,00		45,00		45.000,00		47.332,50
21		BETONWERK											
21.10		Funderingsbalken											
21.10.0002		Egaliseren ondergrond	19,80	m2	N			0,300	5,94				276,21 H2
21.10.0004		Leveren en aanbrengen bekisting	79,18	m1	N	17,50	1.385,65	0,750	59,39				4.147,29 H2
21.10.0006		Leveren en aanbrengen wapening 135kg/m3	1450,00	kg	N			0,015	21,75	2,00	2.900,00		3.911,38 H2
21.10.0008		Leveren en aanbrengen beton	12,00	m3	N	125,00	1.500,00	0,750	9,00				1.918,50 H2
21.10.0010		Betonpomp	1,00	pst	N					450,00	450,00		450,00 H2
21.10.0012		Verpompen beton	12,00	m3	N					7,00	84,00		84,00 H2
21.10.0014		Demonteren / verwijderen bekisting	79,18	m1	N			0,300	23,75				1.104,38 H2
		Totaal paragraaf 21.10					2.885,65		119,83		3.434,00		11.891,76
21.20		Betonvloer											
21.20.0002		Maken van inkassingen in het metselwerk	128,00	st	N			1,250	160,00				7.440,00 H2
21.20.0004		Leveren en aanbrengen bekisting t.p.v. inkassingen	128,00	st	N	5,00	640,00	0,400	51,20				3.020,80 H2
21.20.0006		Egaliseren ondergrond	370,00	m2	N			0,150	55,50				2.580,75 H2
21.20.0008		Leveren en aanbrengen werkvloer	370,00	m2	N	7,50	2.775,00	0,050	18,50				3.635,25 H2
21.20.0010		Leveren en aanbrengen wapening 135 kg/m3	16200,00	kg	N			0,005	81,00	2,00	32.400,00		36.166,50 H2
21.20.0012		Leveren en aanbrengen kantstroken	94,00	m1	N	4,50	423,00	0,250	23,50				1.515,75 H2
21.20.0014		Sparen standvinken	12,00	st	N	25,00	300,00	2,000	24,00				1.416,00 H2
21.20.0016		Leveren en aanbrengen beton	120,00	m3	N	125,00	15.000,00	0,500	60,00				17.790,00 H2
21.20.0018		Betonpomp t.b.v. storten	3,00	st	N					450,00	1.350,00		1.350,00 H2
21.20.0020		Verpompen beton	120,00	m3	N					7,00	840,00		840,00 H2
21.20.0022		Demonteren / verwijderen bekisting	128,00	st	N			0,250	32,00				1.488,00 H2
		Totaal paragraaf 21.20					19.138,00		505,70		34.590,00		77.243,05
21.30		Aanstorten standvinken											
21.30.0002		Ondersteuning standvinken	12,00	st	N	25,00	300,00	4,000	48,00				2.532,00 H2
21.30.0004		Sloopwerk van de poeren	12,00	st	N			2,000	24,00				1.116,00 H2
21.30.0006		Aanstorten van de vloer	1,00	pst	N	750,00	750,00	40,000	40,00				2.610,00 H2
21.30.0008		Stellen, metselen en voegen van de nieuwe poeren	12,00	st	N	150,00	1.800,00	8,000	96,00				6.264,00 H2
		Totaal paragraaf 21.30					2.850,00		208,00				12.522,00
21.85		Doorvoeringen en sparingen											
21.85.0002		Diverse doorvoeringen en sparingen t.b.v. meterkasten en installaties	4,00	won	N	275,00	1.100,00	12,000	48,00				3.332,00 H2
		Totaal paragraaf 21.85					1.100,00		48,00				3.332,00

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoefvhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
Totaal hoofdstuk 21							25.973,65		881,53		38.024,00		104.988,81
22		METSELWERK											
22.00		Algemeen											
22.00.0002	C	* Herstelwerk gevelmetselwerk conform opname tekeningen gebreken			info	N							
22.00.0004	C	* T.b.v. het uitbuiken / bol / krom staan van het metselwerk geen herstelwerken opgenomen			info	N							
Totaal paragraaf 22.00													
22.10		Gevelmetselwerk herstel											
22.10.02	C	Voorgevel:				N							
22.10.0202		Reinigen metselwerk met stoom onder aangepaste druk	70,00	m2		N				7,50	525,00		525,00 H2
22.10.0204		Dicht metselen van de sparingen	3,00	st		N	50,00	150,00	8,000	24,00			1.266,00 H2
22.10.0206		Scheurherstel	4,50	m1		N	225,00	1.012,50	12,000	54,00			3.523,50 H2
22.10.0208		Diverse aanhelingen / herstellingen	1,00	pst		N	50,00	50,00	16,000	16,00			794,00 H2
22.10.0210		Uithakken en opnieuw voegen als bestaand, traditionele mortel	70,00	m2		N	3,00	210,00		97,50	6.825,00		7.035,00 H2
22.10.0212	C	---				N							
22.10.04	C	Linkerzijgevel:				N							
22.10.0402		Reinigen metselwerk met stoom onder aangepaste druk	170,00	m2		N				7,50	1.275,00		1.275,00 H2
22.10.0406		Scheurherstel	28,00	m1		N	225,00	6.300,00	12,000	336,00			21.924,00 H2
22.10.0408		Inboetwerk gevelmetselwerk gedeeltes, incl. onder de muurplaat	50,50	m2		N	250,00	12.625,00	10,000	505,00			36.107,50 H2
22.10.0410		Opnieuw opmetselen laatste gedeelte van de stal, met ijsselstenen	22,50	m2		N	250,00	5.625,00	6,000	135,00			11.902,50 H2
22.10.0412		Diverse aanhelingen / herstellingen	1,00	pst		N	50,00	50,00	16,000	16,00			794,00 H2
22.10.0414		Stelwerken	1,00	pst		N	150,00	150,00	48,000	48,00			2.382,00 H2
22.10.0416		Mortel	20,00	ton		N	185,00	3.700,00					3.700,00 H2
22.10.0418		Uithakken en opnieuw voegen als bestaand, traditionele mortel	117,00	m2		N	3,00	351,00		97,50	11.407,50		11.758,50 H2
22.10.0420		Opnieuw voegen als bestaand van nieuw gemetselde gedeeltes, traditionele mortel	73,00	m2		N	3,00	219,00		67,50	4.927,50		5.146,50 H2
22.10.0422	C	---				N							
22.10.06	C	Achtergevel:				N							
22.10.0602		Stelwerk	1,00	pst		N	25,00	25,00	16,000	16,00			769,00 H2
22.10.0604		Opnieuw opmetselen van de achtergevel met ijsselstenen	70,00	m2		N	250,00	17.500,00	6,000	420,00			37.030,00 H2
22.10.0606		Mortel	15,00	ton		N	185,00	2.775,00					2.775,00 H2
22.10.0606		Voegen van de achtergevel, als bestaand	70,00	m2		N	3,00	210,00		67,50	4.725,00		4.935,00 H2
22.10.0608	C	---				N							
22.10.08	C	Rechterzijgevel:				N							
22.10.0802		Reinigen metselwerk met stoom onder aangepaste druk	170,00	m2		N				7,50	1.275,00		1.275,00 H2
22.10.0806		Scheurherstel	34,00	m1		N	225,00	7.650,00	12,000	408,00			26.622,00 H2
22.10.0808		Inboetwerk gevelmetselwerk gedeeltes, incl. onder de muurplaat	40,00	m2		N	250,00	10.000,00	10,000	400,00			28.600,00 H2
22.10.0810		Opnieuw opmetselen laatste gedeelte van de stal, met ijsselstenen	22,50	m2		N	250,00	5.625,00	6,000	135,00			11.902,50 H2
22.10.0812		Diverse aanhelingen / herstellingen	1,00	pst		N	50,00	50,00	16,000	16,00			794,00 H2

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoefvhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
22.10.0814		Stelwerken	1,00	pst	N	100,00	100,00	32,000	32,00				1.588,00 H2
22.10.0816		Mortel	17,50	ton	N	185,00	3.237,50						3.237,50 H2
22.10.0818		Uithakken en opnieuw voegen als bestaand, traditionele mortel	127,50	m2	N	3,00	382,50			97,50	12.431,25		12.813,75 H2
22.10.0820		Opnieuw voegen als bestaand van nieuw gemetselde gedeelten, traditionele mortel	62,50	m2	N	3,00	187,50			67,50	4.218,75		4.406,25 H2
		Totaal paragraaf 22.10					<u>78.185,00</u>		<u>2.561,00</u>		<u>47.610,00</u>		<u>244.881,50</u>
		Totaal hoofdstuk 22					<u>78.185,00</u>		<u>2.561,00</u>		<u>47.610,00</u>		<u>244.881,50</u>
24		RUWBOUWTIMMERWERK											
24.00		Algemeen											
24.00.0002		Behandelen te handhaven houtconstructies tegen houtaantasters	1,00	pst	N					5.000,00	5.000,00		5.000,00 H2
		Totaal paragraaf 24.00									<u>5.000,00</u>		<u>5.000,00</u>
24.10		Beganegrond voorhuis / opkamers											
24.10.0002		Vloerbalklaag vernieuwen	120,00	m1	N	45,00	5.400,00	0,500	60,00				8.190,00 H2
24.10.0004		Leveren en aanbrengen nieuw vloerbescot	57,00	m2	N	32,50	<u>1.852,50</u>	0,800	<u>45,60</u>				<u>3.972,90</u> H2
		Totaal paragraaf 24.10					<u>7.252,50</u>		<u>105,60</u>				<u>12.162,90</u>
24.20		Verdiepingsvloer voorhuis											
24.20.0002		Demonteren vloerbescot	57,00	m2	N			0,600	34,20				1.590,30 H2
24.20.0004		Naziën balklaag en waarnodig aanlassen / herstel	57,00	m2	N	25,00	1.425,00	1,000	57,00				4.075,50 H2
24.20.0006		Hermonteren vloerbescot	57,00	m2	N			0,800	45,60				2.120,40 H2
24.20.0008		50% nieuw bijleveren	28,50	m2	N	32,50	<u>926,25</u>						<u>926,25</u> H2
		Totaal paragraaf 24.20					<u>2.351,25</u>		<u>136,80</u>				<u>8.712,45</u>
24.25		Verdiepingsvloer stal / hooizolder											
24.25.0002		Demonteren vloerbescot	370,00	m2	N			0,400	148,00				6.882,00 H2
24.25.0004		Verwijderen balklaag	370,00	m2	N			0,250	92,50				4.301,25 H2
24.25.0006	C	* balklaag volledig nieuw gerekend i.v.m. toekomstige belasting op de vloer en grote mate van aantasting			info								
24.25.0008		Leveren en aanbrengen nieuwe balklaag	775,00	m1	N	17,50	13.562,50	0,500	387,50				31.581,25 H2
24.25.0010		Leveren en aanbrengen vloerbescot	370,00	m2	N	32,50	<u>12.025,00</u>	0,800	<u>296,00</u>				<u>25.789,00</u> H2
		Totaal paragraaf 24.25					<u>25.587,50</u>		<u>924,00</u>				<u>68.553,50</u>
24.40		Ankergebinten											
24.40.0002		Aanlassen spantbenen, 50%	20,00	st	N	150,00	3.000,00	12,000	240,00				14.160,00 H2
24.40.0004		Vernieuwen blokkeels	40,00	st	N	40,00	1.600,00	5,000	200,00				10.900,00 H2
24.40.0006		Uitrichten spanten / standvinken	12,00	st	N			10,000	120,00				5.580,00 H2
24.40.0006		Post voor overig herstel aan de ankergebinten	1,00	pst	N	2.000,00	<u>2.000,00</u>	160,000	<u>160,00</u>				<u>9.440,00</u> H2
		Totaal paragraaf 24.40					<u>6.600,00</u>		<u>720,00</u>				<u>40.080,00</u>
24.50		Kapconstructie											
24.50.0002		Demonteren sporen	640,00	m2	N			0,250	160,00				7.440,00 H2
24.50.0004		Muurplaten, 100% vervangen	95,00	m1	N	17,50	1.662,50	2,300	218,50				11.822,75 H2
24.50.0006		Gordingen en nokgordingen vervangen 75%	160,00	m1	N	17,50	2.800,00	1,250	200,00				12.100,00 H2
24.50.0008		Aanbrengen sporen	1600,00	m1	N			0,250	400,00				18.600,00 H2

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoefvhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
24.50.0010		Bijleveren nieuwe sporen, 75%	1200,00	m1	N	3,50	4.200,00					4.200,00	H2
		Totaal paragraaf 24.50					8.662,50		978,50			54.162,75	
24.90		Bevestigingsmiddelen											
24.90.0002		Totaal post voor diverse kramerijen	1,00	pst	N	7.500,00	7.500,00					7.500,00	H2
		Totaal paragraaf 24.90					7.500,00					7.500,00	
		Totaal hoofdstuk 24					57.953,75		2.864,90		5.000,00	196.171,60	
30		KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN											
30.10		Gevelkozijnen voorhuis											
30.10.0002		Vernieuwen / waar mogelijk herstellen gevelkozijnen type A	4,00	st	N			12,000	48,00	3.500,00	14.000,00	16.232,00	H2
30.10.0004		Vernieuwen / waar mogelijk herstellen gevelkozijnen type B	5,00	st	N			12,000	60,00	3.250,00	16.250,00	19.040,00	H2
30.10.0006		Vernieuwen deurkozijnen	2,00	st	N			12,000	24,00	3.000,00	6.000,00	7.116,00	H2
30.10.0008		Vernieuwen kelder kozijnen met luiken	3,00	st	N			8,000	24,00	1.500,00	4.500,00	5.616,00	H2
30.10.0010		Herstellen keuken raampje	1,00	st	N	150,00	150,00	16,000	16,00			894,00	H2
30.10.0012		Leveren en afhangen nieuwe luiken	14,00	st	N			4,000	56,00	750,00	10.500,00	13.104,00	H2
		Totaal paragraaf 30.10					150,00		228,00		51.250,00	62.002,00	
30.20		Gevelkozijnen stal											
30.20.0002		Herstelwerk raamkozijnen stal	7,00	st	N	125,00	875,00	8,000	56,00			3.479,00	H2
30.20.0004		Herstelwerk staldeuren	8,00	st	N			8,000	64,00	1.000,00	8.000,00	10.976,00	H2
30.20.0006		Vernieuwen boven ramen stal	3,00	st	N			12,000	36,00	2.500,00	7.500,00	9.174,00	H2
30.20.0008		Herstelwerk metalen ronde stalramen achtergevel	2,00	st	N			4,000	8,00	500,00	1.000,00	1.372,00	H2
		Totaal paragraaf 30.20					875,00		164,00		16.500,00	25.001,00	
30.50		Hang en sluitwerk											
30.50.0002		Herstelwerk / vervangen van hang en sluitwerk gevelkozijnen	1,00	pst	N	5.000,00	5.000,00	100,000	100,00			9.650,00	H2
		Totaal paragraaf 30.50					5.000,00		100,00			9.650,00	
		Totaal hoofdstuk 30					6.025,00		492,00		67.750,00	96.653,00	
33		DAKBEDEKKINGEN											
33.10		Pannen bedekking											
33.10.0002		Uitsorteren en uitklinken dakpannen	210,00	m2	N			0,200	42,00			1.953,00	H2
33.10.0004		Leveren en aanbrengen panlatten	800,00	m1	N	0,50	400,00	0,100	80,00			4.120,00	H2
33.10.0006		Leveren en aanbrengen ruiters	20,00	m1	N	3,25	65,00	0,150	3,00			204,50	H2
33.10.0008		Aanbrengen dakpannen	210,00	m2	N	3,50	735,00	0,350	73,50			4.152,75	H2
33.10.0010		Bijleveren 35% dakpannen als bestaand	75,00	m2	N	45,00	3.375,00					3.375,00	H2
33.10.0012		Leveren en aanbrengen vorsten in de mortel	20,00	m1	N	50,00	1.000,00	1,500	30,00			2.395,00	H2
33.10.0014		Overgang riet naar pannendak	1,00	pst	N					2.000,00	2.000,00	2.000,00	H2
		Totaal paragraaf 33.10					5.575,00		228,50		2.000,00	18.200,25	
33.20		Rieten dakbedekking											
33.20.0002		Leveren en aanbrengen knelplanken	72,00	m1	N	17,50	1.260,00	0,500	36,00			2.934,00	H2
33.20.0004		Leveren en aanbrengen rietlatten	1750,00	m1	N	1,50	2.625,00	0,100	175,00			10.762,50	H2

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Post	S	Omschrijving	Hoeflhd	Ehd	V	Materiaal pr.p.eenh	Materiaal bedrag	Arbeids- norm	Uren	O.a.neming pr.p.eenh	O.a.neming bedrag	Stelpost totaal	BTW Totaalcode
50.10.0002		Leveren en aanbrengen zinken mastgoot en zinken hwa t.p.v. pannendak gedeelte	1,00	pst	N					7.500,00	7.500,00		7.500,00 H2
		Totaal paragraaf 50.10									7.500,00		7.500,00
		Totaal hoofdstuk 50									7.500,00		7.500,00
90		ONVOORZIEN											
90.10		Onvoorziene werkzaamheden											
90.10.0002		Totaal post voor onvoorziene werkzaamheden	1,00	pst	N					50.000,00	50.000,00		50.000,00 H2
		Totaal paragraaf 90.10									50.000,00		50.000,00
		Totaal hoofdstuk 90									50.000,00		50.000,00
		Totaal exclusief BTW					246.837,40		9.557,93		649.784,70		1.341.065,86

Rest Geertruidahoeve Nieuwerkerk

Eindblad

Totaal materiaal			217.187,40	
Totaal arbeid			444.443,76	
Totaal materieel			29.650,00	
Totaal onderaanneming			649.784,70	
Totaal				1.341.065,86
Algemene kosten	9,00%		120.695,93	
Winst & risico	3,00%		40.231,98	
				1.501.993,77
Premie CAR- en WA- verzekering	0,45%		6.758,97	
Totaal exclusief BTW				1.508.752,74
BTW	21,00%	over	1.460.516,65	306.708,50
BTW	9,00%	over	48.236,09	4.341,25
Totaal inclusief BTW				1.819.802,49

<https://www.zuidplas.nl/geertruidahoeve>

Geertruidahoeve

Gemeente Zuidplas onderzoekt samen met een projectontwikkelaar en de eigenaar van het Rijksmonument de Geertruidahoeve de haalbaarheid van het herstel van het pand. Onderzoek moet antwoord geven op de vraag welke ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het herstel van het monument mogelijk te maken? Het rijksmonument Geertruidahoeve, aan de 1e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel, verkeert al lang in een slechte staat. Gemeente en eigenaar zijn volgens de wet samen verantwoordelijk voor het in standhouden van dit monument. Het pand staat weliswaar niet op instorten, maar herstel *binnen een jaar* is noodzakelijk. Het onderzoek dat nu plaatsvindt moet de weg bereiden voor herstel.

Herstel van een rijksmonument

Het Rijksmonument dateert uit 1849 en heeft lange tijd als boerderij gediend. In de onderzoeksopdracht is opgenomen, dat het monument zoveel als mogelijk in stand gehouden moet worden bij het herstel. Om het toch rendabel te maken voor een projectontwikkelaar en de eigenaar kijken ze in het onderzoek daarom ook naar extra ontwikkelingen in de buurt van de hoeve.

De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkelingen. Verantwoordelijk wethouder Jan Hordijk is verheugd dat particuliere partijen aan de slag gaan. *"Het is toch al behoorlijk lang een doorn in het oog dat er niets gebeurde met de Geertruidahoeve. Nu is er een ontwikkelende bouwer, en samen met de eigenaar en de gemeente kunnen ze aan het werk. Ik ben daar oprecht blij mee."*

Natuurlijk moet het herstel van de Geertruidahoeve wel inpasbaar zijn en voldoen aan de geldende regels. Onderdeel van de samenwerking is de specifieke ondersteuning door de gemeente en de provincie van dit particuliere initiatief. Met name met stedenbouwkundige, milieutechnische en ruimtelijk-planologische kennis en kunde draagt de gemeente bij aan het onderzoek. De provincie Zuid-Holland betaalt mee. De erfgoedvereniging Heemschut denkt mee.

Vanwege de staat van de Geertruidahoeve heeft de erfgoedvereniging Heemschut aan de gemeente eerder gevraagd de eigenaar aan te schrijven om de hoeve te laten herstellen. Nu er afspraken zijn gemaakt over het onderzoek, dat uiterlijk twintig weken zal duren, is dit verzoek van de baan.

Gemeente Zuidplas benadrukt dat het overleg tussen projectontwikkelaar, eigenaar, aanjager van het erfgoed en de gemeentelijke projectgroep *optimaal verloopt en* gericht is op een passende herontwikkeling waarbij De Geertruidahoeve maximaal blijft behouden.

Onderzoek naar haalbaarheid herstel Geertruidahoeve

Gemeente Zuidplas onderzoekt samen met een projectontwikkelaar en de eigenaar van het Rijksmonument de Geertruidahoeve de haalbaarheid van het herstel van het pand. Het onderzoek moet antwoord geven op de vraag: welke ontwikkeling zijn noodzakelijk om het herstel van het monument mogelijk te maken? Het rijksmonument Geertruida hoeve, aan de 1^e Tochtweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel, verkeert al lang in een slechte staat. Gemeente en eigenaar zijn volgens de wet samen verantwoordelijk voor het in standhouden van dit monument. Het pand staat weliswaar niet op instorten, maar herstel binnen een jaar is noodzakelijk. Het onderzoek dat nu plaatsvindt moet de weg bereiden voor herstel.

Extra ontwikkelingen

Het Rijksmonument dateert uit 1849 en heeft lange tijd als boerderij gediend. In de onderzoeksopdracht is opgenomen, dat het monument zoveel als mogelijk in stand gehouden moet worden bij het herstel. Om het toch rendabel te maken voor een projectontwikkelaar en de eigenaar kijken ze in het onderzoek daarom ook naar extra ontwikkelingen in de buurt van de hoeve.

Projectteam Geertruidahoeve

De gemeente gaat het particuliere initiatief van harte ondersteunen, met name met stedenbouwkundige, milieutechnische en ruimtelijk-planologische kennis en kunde. De kosten die hiermee samenhangen betaalt de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een projectteam in het leven geroepen. De provincie Zuid-Holland betaalt mee aan het onderzoek en ook de erfgoedvereniging Heemschut denkt mee.

Vanwege de staat van de Geertruidahoeve heeft de erfgoedvereniging Heemschut aan de gemeente eerder gevraagd de eigenaar aan te schrijven om de hoeve te laten herstellen. Nu er afspraken zijn gemaakt over het onderzoek, dat uiterlijk 20 weken zal duren, is dit verzoek van de baan.

De gemeente benadrukt dat het overleg tussen projectontwikkelaar, eigenaar, aanjager van het erfgoed en de gemeentelijke projectgroep optimaal verloopt en gericht is op een passende herontwikkeling waarbij de Geertruida hoeve maximaal blijft behouden.

Van: [Redacted]

Verzonden: 17-02-2022 10:03

Aan: Jan Hordijk (Wethouder) <J.Hordijk@zuidplas.nl>,
[Redacted]

Onderwerp: ZEER URGENT: Voortgang Geertruida's Hoeve

Beste heren,

De reden dat ik jullie drie een bericht stuur is om de mate van urgentie kenbaar te maken inzake de voortgang van het plan om de Geertruida's Hoeve te restaureren en de aanvullende afspraken die we daarover voornemens zijn te maken. Helaas is de informatievoorziening summier en lukt het niet om telefonisch contact te krijgen.

Zojuist heb ik een stevig gesprek gehad met mijn directie inzake de voortgang van het proces rondom de Geertruida's Hoeve, de risico's, het vertrouwen alsmede het onfortuinlijke bericht dat eerder deze week naar buiten kwam inzake de eigenaar. Draagvlak lijkt snel af te nemen en ik vrees dat wanneer de gemeente deze week niet met een concreet voorstel komt met daarbij een tijdlijn/planning dat mijn directie negatief zal beslissen met alle gevolgen van dien.

Gedurende de afgelopen 3 jaar, maar met name de laatste 1,5 jaar is het intern op eieren lopen en steeds weer met goede argumentatie het vertrouwen in stand houden bij vestiging- en hoofddirectie. Ik krijg geluiden intern dat de maatbeker begint over te lopen en dat het geduld en het vertrouwen verdwijnt.

Middels deze email wil ik benadrukken dat alle inzet, argumentatie, mijn vertrouwen in alle partijen die ik intern heb gebruikt om het plan en de ambitie overeind te houden, niet langer wordt geaccepteerd. Laat het duidelijk zijn dat het voor mij op een gegeven moment geen houdbare situatie meer is om dit plan intern te blijven verkopen en vertrouwen en de focus intern te blijven houden vanuit hogerop.

Afgelopen week heb ik contact gehad met Den Hoed Aannemers, de restaurateur, zij zijn nog steeds beschikbaar op dit plan om op te pakken als mede Bureau Polderman.

Ik zou het zeer op prijs stellen om vandaag of morgen nog contact te hebben en te vernemen hoe we samen e.e.a. vlot kunnen trekken zodat ik ook mijn hoofddirectie er wederom van kan overtuigen het plan niet los te laten. Graag jullie hulp hierin, mijn "munitie" is op.

Met vriendelijke groet,

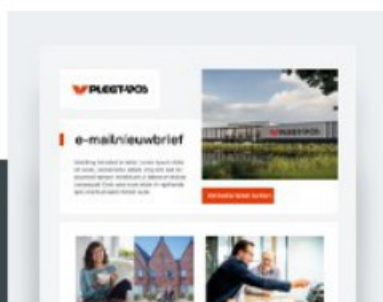
[Redacted]

Commercieel manager

T [Redacted]



Meld je aan voor onze nieuwsbrief





Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 12-05-2022 15:46

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: zoom code overleg geertruidahoeve

Beste [redacted]

Morgen om 10:30 staat een overleg via ZOOM gepland over de Geertruidahoeve. Ik heb tot nu toe nog geen ZOOM code ontvangen en aangezien ik morgen vanuit huis inschakel is dat wel handig om te ontvangen.

Alvast bedankt en tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]



College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Onderwerp: Verzoek tot handhaving Rijksmonument
30439 Geertruidahoeve, kadasternummer. 4500/46,
1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Leiden, 1 juli 2020

Geacht College,

Erfgoedvereniging Heemschut is al jaren betrokken bij pogingen de vastzittende besluitvorming over de toekomst van de Geertruidahoeve, Rijksmonument 30439, 1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel, ten goede te keren. Ook uw raad heeft – helaas met uitblijvend resultaat – keer op keer verzocht het verval van deze monumentale boerderij te keren, net als de plaatselijke historische vereniging.

Helaas lieten de coronamaatregelen niet toe een fysieke afspraak met de wethouder te hebben. Wij sturen u daarom hierbij, zonder de voorgenomen vooraankondiging, het concrete verzoek tot handhaving en ronden deze brief af met aandachtspunten voor de Omgevingsvisie.

Handhavingsverzoek

Erfgoedvereniging Heemschut heeft regelmatig contact met gemeenten over panden die in verval zijn. Zelden is de situatie zo beschamend en uitzichtloos als bij de monumentale Geertruidahoeve in uw gemeente. Na het afdekken met zeilen, vanaf 2016, is niets meer aan restauratie gedaan. Het verval gaat door. Wij hebben u expliciet gewezen op het risico van het langdurig met zeilen afdekken van het dak. Dat kan slechts een tijdelijk hulpmiddel zijn, passend bij een concreet plan het monument te restaureren. Dat laatste is tot op de dag van vandaag niet het geval. Herbestemming bleek een vaag verhaal zonder perspectief.

- Wat heeft de gemeente weerhouden adequate stappen te ondernemen?
- Waarom krijgt de eigenaar jarenlang de ruimte dit monument het noodzakelijke onderhoud te onthouden?
- Waarom treedt u niet op tegen jarenlang moedwillig verval?
- Waarom lukt herbestemming niet?

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de eigenaar zich heeft vastgebeten in een niet realistisch verdienmodel, waarbij het waardevolle erfgoed letterlijk en figuurlijk een loden last is. Het gebouw dreigt te bezwijken. Grondspectulatie over de rug van deze monumentale boerderij valt niet alleen de eigenaar te verwijten.

U heeft als gemeente de verantwoordelijkheid en taak de Erfgoedwet uit te voeren en in geval van misstanden handhavend op te treden. Dat geeft focus en urgentie. Jarenlang praten en overleg zonder het wettelijk kader te hanteren, zet geen zoden aan de dijk. Wij verzoeken u adequate stappen te ondernemen en nu door te zetten.

Wij verzoeken u opnieuw handhavend op te treden met beroep op de instandhoudingsplicht van de Erfgoedwet 2016. Wij wijzen u in dit kader ook op voorbeelden van gemeenten die u zijn voorgegaan en die wel degelijk resultaat hebben geboekt. Wij gaan ervan uit dat u over die informatie beschikt. Flankerend overleg met een expertteam (Monumentenwacht en herbestemmingsdeskundigen) ligt voor de hand, maar is niet genoeg. Het schokkende bewijs daarvan is de deplorabele staat van de Geertruidahoeve, en dat is zowel de eigenaar als de gemeente aan te rekenen.

Omgevingsvisie

Naast dit formele verzoek de Erfgoedwet in uw gemeente na te leven, hebben wij ook een aandachtspunt voor de Omgevingsvisie. Op uw website nodigt u deze weken inwoners uit met reacties te komen. U geeft aan die reacties serieus te nemen bij de toekomstige plannen die op basis van deze visie zullen worden gemaakt.

Wij verzoeken u het erfgoed op voorhand als kernkwaliteit expliciet te benoemen en niet te marginaliseren. Het is een belangrijke, bepalende kwaliteit van de woonomgeving, die door bewoners zeer wordt gewaardeerd. Uw gemeente kent een groot aantal monumenten en heeft een uitgestrekt gebied met waardevol historisch landschap. Bodemdaling bedreigt zowel het waardevolle landschap als de oude monumenten. U brengt de waarde via bureau Culthis nu in kaart, wat wij zeer toejuichen. Het rapport zien wij met belangstelling tegemoet.

Wij verzoeken u in aansluiting daarop dit waardevolle kapitaal te benoemen, te beschermen en te benutten bij toekomstige plannen tot gebiedsinrichting en woningbouw. Doe dat niet als franje achteraf, of als iets wat je alleen doet als je het je kan veroorloven. Dan delft erfgoed altijd het onderspit.

Wij verzoeken u de erfgoedwaarden als onderlegger te nemen voor planvorming rond het vijfde dorp om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte in de zuidelijke Randstad. Daarmee verzekert u zowel huidige als vele nieuwe inwoners van kwaliteit in de komende jaren.

Wij stellen het op prijs bevestiging te ontvangen van het handhavingsverzoek en verzoeken u aan te geven welk tijdspad u hanteert om daartoe daadwerkelijk over te gaan.

Afschrift aan: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed
Provincie Zuid-Holland



College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Onderwerp: Verzoek tot handhaving Rijksmonument
30439 Geertruidahoeve, kadasternummer. 4500/46,
1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Leiden, 1 juli 2020

Geacht College,

Erfgoedvereniging Heemschut is al jaren betrokken bij pogingen de vastzittende besluitvorming over de toekomst van de Geertruidahoeve, Rijksmonument 30439, 1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel, ten goede te keren. Ook uw raad heeft – helaas met uitblijvend resultaat – keer op keer verzocht het verval van deze monumentale boerderij te keren, net als de plaatselijke historische vereniging.

Helaas lieten de coronamaatregelen niet toe een fysieke afspraak met de wethouder te hebben. Wij sturen u daarom hierbij, zonder de voorgenomen voorankondiging, het concrete verzoek tot handhaving en ronden deze brief af met aandachtspunten voor de Omgevingsvisie.

Handhavingsverzoek

Erfgoedvereniging Heemschut heeft regelmatig contact met gemeenten over panden die in verval zijn. Zelden is de situatie zo beschamend en uitzichtloos als bij de monumentale Geertruidahoeve in uw gemeente. Na het afdekken met zeilen, vanaf 2016, is niets meer aan restauratie gedaan. Het verval gaat door. Wij hebben u expliciet gewezen op het risico van het langdurig met zeilen afdekken van het dak. Dat kan slechts een tijdelijk hulpmiddel zijn, passend bij een concreet plan het monument te restaureren. Dat laatste is tot op de dag van vandaag niet het geval. Herbestemming bleek een vaag verhaal zonder perspectief.

- Wat heeft de gemeente weerhouden adequate stappen te ondernemen?
- Waarom krijgt de eigenaar jarenlang de ruimte dit monument het noodzakelijke onderhoud te onthouden?
- Waarom treedt u niet op tegen jarenlang moedwillig verval?
- Waarom lukt herbestemming niet?

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de eigenaar zich heeft vastgebeten in een niet realistisch verdienmodel, waarbij het waardevolle erfgoed letterlijk en figuurlijk een loden last is. Het gebouw dreigt te bezwijken. Grondspectatie over de rug van deze monumentale boerderij valt niet alleen de eigenaar te verwijten.

U heeft als gemeente de verantwoordelijkheid en taak de Erfgoedwet uit te voeren en in geval van misstanden handhavend op te treden. Dat geeft focus en urgentie. Jarenlang praten en overleg zonder het wettelijk kader te hanteren, zet geen zoden aan de dijk. Wij verzoeken u adequate stappen te ondernemen en nu door te zetten.

Wij verzoeken u opnieuw handhavend op te treden met beroep op de instandhoudingsplicht van de Erfgoedwet 2016. Wij wijzen u in dit kader ook op voorbeelden van gemeenten die u zijn voorgegaan en die wel degelijk resultaat hebben geboekt. Wij gaan ervan uit dat u over die informatie beschikt. Flankerend overleg met een expertteam (Monumentenwacht en herbestemmingsdeskundigen) ligt voor de hand, maar is niet genoeg. Het schokkende bewijs daarvan is de deplorabele staat van de Geertruidahoeve, en dat is zowel de eigenaar als de gemeente aan te rekenen.

Omgevingsvisie

Naast dit formele verzoek de Erfgoedwet in uw gemeente na te leven, hebben wij ook een aandachtspunt voor de Omgevingsvisie. Op uw website nodigt u deze weken inwoners uit met reacties te komen. U geeft aan die reacties serieus te nemen bij de toekomstige plannen die op basis van deze visie zullen worden gemaakt.

Wij verzoeken u het erfgoed op voorhand als kernkwaliteit expliciet te benoemen en niet te marginaliseren. Het is een belangrijke, bepalende kwaliteit van de woonomgeving, die door bewoners zeer wordt gewaardeerd. Uw gemeente kent een groot aantal monumenten en heeft een uitgestrekt gebied met waardevol historisch landschap. Bodemdaling bedreigt zowel het waardevolle landschap als de oude monumenten. U brengt de waarde via bureau Culthis nu in kaart, wat wij zeer toejuichen. Het rapport zien wij met belangstelling tegemoet.

Wij verzoeken u in aansluiting daarop dit waardevolle kapitaal te benoemen, te beschermen en te benutten bij toekomstige plannen tot gebiedsinrichting en woningbouw. Doe dat niet als franje achteraf, of als iets wat je alleen doet als je het je kan veroorloven. Dan delft erfgoed altijd het onderspit.

Wij verzoeken u de erfgoedwaarden als onderlegger te nemen voor planvorming rond het vijfde dorp om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte in de zuidelijke Randstad. Daarmee verzekert u zowel huidige als vele nieuwe inwoners van kwaliteit in de komende jaren.

Wij stellen het op prijs bevestiging te ontvangen van het handhavingsverzoek en verzoeken u aan te geven welk tijdsplan u hanteert om daartoe daadwerkelijk over te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens Erfgoedvereniging Heemschut,



secretaris Commissie Zuid-Holland

Afschrift aan: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed
Provincie Zuid-Holland



Provinciale Staten van Zuid-Holland
 Commissie BMM van Provinciale Staten
 Zuid-Hollandplein 1
 2596 AW DEN HAAG

Onderwerp: Heemschut luidt noodklok over
 agrarisch erfgoed in Zuid-Holland

Leiden, 1 juli 2020

Geachte Statenleden,

De provincie Zuid-Holland is behoorlijk verstedelijkt. Het polderlandschap staat onder druk, een ontwikkeling die gezien de plannen voor grootschalige woningbouw zal toenemen. Bodemdaling is problematisch voor het cultuurlandschap en de historische inrichting van het land.

Monumentale boerderijen

In de polders staan boerderijen die soms eeuwenoud zijn. Sommigen zijn rijksmonument. Erfgoedvereniging Heemschut constateert dat boerderijen in de provincie steeds slechter worden onderhouden. Dit merken wij aan de meldingen van bezorgde leden. De vereniging heeft bij drie gemeenten handhavingsverzoeken tegen moedwillig verval van monumentale boerderijen ingediend. Een wel zeer schrijnend voorbeeld in de gemeente Zuidplas is in bijlage bij deze mail gevoegd. Wij roepen de provincie Zuid-Holland op tot actie. Flankerend beleid via een aanjager herbesteding is op aandringen pas zeer recent ingeschakeld. Overheidstaken zijn blijven liggen. Er is duidelijk veel meer nodig.

Handhaving en toezicht op verval

Eigenaren hebben in Nederland een onderhoudsplicht bij rijksmonumenten. In de Erfgoedwet is opgenomen dat het moedwillig onthouden van onderhoud strafbaar is. Gemeenten dienen deze wet te handhaven. Ze kunnen een eigenaar boetes ('lasten') opleggen als deze een rijksmonument niet van het minimale onderhoud voorziet. Het gaat niet om een likje verf, maar het gaat om onderhoud waardoor het erfgoed behouden blijft voor toekomstige generaties. Heemschut hoopt dat de aangeschreven gemeenten dit middel zullen gebruiken om verder verval bij de drie boerderijen te voorkomen.

- Bent u op de hoogte van deze ontwikkeling in de provincie?
- Is de provincie van oordeel zij de gemeenten bij moet staan bij het voeren van handhavingstrajecten? Hoe ziet de provincie zijn rol?
- Is er aanleiding de verordening aan te passen?

Agrarisch erfgoed in gevaar

Het probleem is groter dan de drie vervallen rijksmonumentale boerderijen. De laatste jaren ziet Heemschut steeds vaker agrarische bedrijven vervallen of verdwijnen. Het grootste deel van deze gebouwen is niet beschermd en verdwijnt bijna gedachteloos. Het gevolg hiervan is vershraling van het landschap en verlies van ons agrarisch erfgoed. Heemschut vraagt de provincie Zuid-Holland om hier actie op te ondernemen door gemeenten bij te staan om het agrarisch erfgoed te behouden.

- Welke overheidsinstantie bewaakt het waardevolle Hollandse cultuurlandschap?
- Is er aanleiding het beleid aan te passen en erfgoed aan de voorkant bij planvorming als waarde te bestempelen?
- Heeft u recente inventarisaties van bestaand agrarisch erfgoed in de hele provincie? Hoe is de samenwerking met gemeenten hierin?

Heemschut ontvangt graag zo spoedig mogelijke een reactie.



secretaris Commissie Zuid-Holland

Bijlage: handhavingsverzoek Geertruidahoeve gemeente Zuidplas



College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Onderwerp: Verzoek tot handhaving Rijksmonument
30439 Geertruidahoeve, kadastrummer. 4500/46,
1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Leiden, 30 september 2020

Geacht College,

Erfgoedvereniging Heemschut heeft u – bij het uitblijven van enige reactie in het verleden – op 1 juli 2020 schriftelijk verzocht op grond van de instandhoudingsplicht van de Erfgoedwet 2016 handhavend op te treden tegen de al jarenlang durende, structurele verwaarlozing van de Geertruidahoeve, Rijksmonument 30439, 1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel.

Op 7 september 2020 heeft op uitnodiging van de Omgevingsdienst Midden-Holland een eerste overleg plaatsgehad tussen medewerkers van uw gemeente, de provinciale aanjager agrarisch erfgoed en twee vertegenwoordigers van Erfgoedvereniging Heemschut. Tijdens deze bijeenkomst is de huidige stand van zaken met betrekking tot de Geertruidahoeve besproken. De verschillende partijen hebben daarbij hun opvattingen over de situatie, het lopende proces en de gewenste toekomstige ontwikkelingen naar voren gebracht.

Heemschut heeft gedurende een zeer lange periode voorafgaand aan dit gesprek u verzocht inhoud te geven aan uw verantwoordelijkheid te handhaven. Plannen tot herontwikkeling, die lang vaag zijn gebleven, zijn nooit een excuus om het monument te laten verkommeren.

Dankzij de inschakeling van de provinciaal aanjager voor agrarisch erfgoed lijkt eindelijk sprake te zijn van een voorzichtige doorbraak. Wij hebben in aansluiting op bovengenoemd gesprek de ontwikkelingen en mogelijkheden van de Geertruidahoeve uitgebreid besproken met de provinciaal aanjager. Wij bevinden ons gezamenlijk in een cruciale fase. De komende maanden zal een instandhoudingssubsidie vergezeld van een plan tot herontwikkeling bij de RCE moeten worden ingediend. Daartoe is concrete inspanning vereist waarbij van alle partijen een maximale inzet wordt gevraagd. Ons is op ambtelijk niveau de verzekering gegeven dat die inzet zal worden geleverd.

Gezien deze expliciete verklaringen is Heemschut van mening dat het voldoen aan het handavingsverzoek uw gemeente op dit moment in een situatie brengt die de gemeente en relevante partijen rond de eigenaar van de Geertruidahoeve confronteert met elkaar tegenstrijdige activiteiten, te weten handhaving en op herbestemming gerichte samenwerking. De toekomst van de Geertruidahoeve is daarmee niet gebaat. De oplossing moet gezocht worden in een herbestemmingsplan waarbij de monumentale waarden van het gebouw in de omgeving maximaal tot zijn recht komen.

Wij hebben ons laten overtuigen dat herstel van de monumentale boerderij goed mogelijk is. Indiening van een verzoek bij de RCE voor een instandhoudingssubsidie is een ijkpunt.

Erfgoedvereniging Heemschut deelt u daarom mee dat zij hierbij het handhavingsverzoek van 1 juli 2020 intrekt. Dit doet zij in het vertrouwen dat de gemeente Zuidplas nu ook daadkrachtig vaart maakt met het herbestemmingsproces van de Geertruidahoeve, de eigenaar daarbij zowel ondersteunt als aan zijn wettelijke verplichtingen houdt en het voortbestaan van het rijksmonument garandeert.

Mocht naar het oordeel van Heemschut het herbestemmingsproces – om welke reden dan ook – in een impasse geraken, dan behoudt Heemschut zich het recht voor opnieuw een handhavingsverzoek in te dienen. Verdere achteruitgang van de bouwkundige staat van het monument is niet acceptabel.

Wij verzoeken uw College te bevestigen dat bovengenoemd traject van restauratie en herontwikkeling zal worden ingezet. Verder verzoeken wij u, zoals in het gesprek van 7 september 2020 namens uw gemeente is toegezegd, goed op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot de Geertruidahoeve.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens Erfgoedvereniging Heemschut,



OMDH, t.a.v. 



College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Onderwerp: Verzoek tot handhaving Rijksmonument
30439 Geertruidahoeve, kadastrnummer. 4500/46,
1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel

Leiden, 30 september 2020

Geacht College,

Erfgoedvereniging Heemschut heeft u – bij het uitblijven van enige reactie in het verleden – op 1 juli 2020 schriftelijk verzocht op grond van de instandhoudingsplicht van de Erfgoedwet 2016 handhavend op te treden tegen de al jarenlang durende, structurele verwaarlozing van de Geertruidahoeve, Rijksmonument 30439, 1e Tochtweg 25, 2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel.

Op 7 september 2020 heeft op uitnodiging van de Omgevingsdienst Midden-Holland een eerste overleg plaatsgehad tussen medewerkers van uw gemeente, de provinciale aanjager agrarisch erfgoed en twee vertegenwoordigers van Erfgoedvereniging Heemschut. Tijdens deze bijeenkomst is de huidige stand van zaken met betrekking tot de Geertruidahoeve besproken. De verschillende partijen hebben daarbij hun opvattingen over de situatie, het lopende proces en de gewenste toekomstige ontwikkelingen naar voren gebracht.

Heemschut heeft gedurende een zeer lange periode voorafgaand aan dit gesprek u verzocht inhoud te geven aan uw verantwoordelijkheid te handhaven. Plannen tot herontwikkeling, die lang vaag zijn gebleven, zijn nooit een excuus om het monument te laten verkommeren.

Dankzij de inschakeling van de provinciaal aanjager voor agrarisch erfgoed lijkt eindelijk sprake te zijn van een voorzichtige doorbraak. Wij hebben in aansluiting op bovengenoemd gesprek de ontwikkelingen en mogelijkheden van de Geertruidahoeve uitgebreid besproken met de provinciaal aanjager. Wij bevinden ons gezamenlijk in een cruciale fase. De komende maanden zal een instandhoudingssubsidie vergezeld van een plan tot herontwikkeling bij de RCE moeten worden ingediend. Daartoe is concrete inspanning vereist waarbij van alle partijen een maximale inzet wordt gevraagd. Ons is op ambtelijk niveau de verzekering gegeven dat die inzet zal worden geleverd.

Gezien deze expliciete verklaringen is Heemschut van mening dat het voldoen aan het handavingsverzoek uw gemeente op dit moment in een situatie brengt die de gemeente en relevante partijen rond de eigenaar van de Geertruidahoeve confronteert met elkaar tegenstrijdige activiteiten, te weten handhaving en op herbestemming gerichte samenwerking. De toekomst van de Geertruidahoeve is daarmee niet gebaat. De oplossing moet gezocht worden in een herbestemmingsplan waarbij de monumentale waarden van het gebouw in de omgeving maximaal tot zijn recht komen.

Wij hebben ons laten overtuigen dat herstel van de monumentale boerderij goed mogelijk is. Indiening van een verzoek bij de RCE voor een instandhoudingssubsidie is een ijkpunt.

Erfgoedvereniging Heemschut deelt u daarom mee dat zij hierbij het handhavingsverzoek van 1 juli 2020 intrekt. Dit doet zij in het vertrouwen dat de gemeente Zuidplas nu ook daadkrachtig vaart maakt met het herbestemmingsproces van de Geertruidahoeve, de eigenaar daarbij zowel ondersteunt als aan zijn wettelijke verplichtingen houdt en het voortbestaan van het rijksmonument garandeert.

Mocht naar het oordeel van Heemschut het herbestemmingsproces – om welke reden dan ook – in een impasse geraken, dan behoudt Heemschut zich het recht voor opnieuw een handhavingsverzoek in te dienen. Verdere achteruitgang van de bouwkundige staat van het monument is niet acceptabel.

Wij verzoeken uw College te bevestigen dat bovengenoemd traject van restauratie en herontwikkeling zal worden ingezet. Verder verzoeken wij u, zoals in het gesprek van 7 september 2020 namens uw gemeente is toegezegd, goed op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot de Geertruidahoeve.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens Erfgoedvereniging Heemschut,

