

Het Polderhuis, Lekdijk-Oost 12 te Jaarsveld



Scan van gebruiksmogelijkheden

© 2008, Hylkema Consultants BV

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	3
Locatie	4
Inleiding	5
Het Polderhuis: monument aan de Lekdijk	6
Locatie	6
Opbouw en structuur	8
Exterieur.....	10
Interieur Polderhuis	13
Begane grond.....	13
Conclusie	20
Mogelijkheden	21
Inleiding.....	21
Bestaande toestand	21
Openbare functie	21
Commerciële functie	22
Horeca functie.....	23
Conclusie	23
Conclusies en advies	25
Colofon	27
Bijlagen	28

Algemene gegevens

Naam:	Polderhuis
Adres:	Lekdijk Oost 12 3413 MS JAARVELD
Kad. sectie/nr.:	B/184
Rijksmonument:	Ja, 512122 (Polderhuis) en 512123 (magazijn)
Complex:	Ja
Redengevende omschrijving van het complex (RACM):	<u>Inleiding</u> Aan de Lekdijk, Hoek van Alterenlaan gelegen waterstaatkundig complex, is opgetrokken in 1903 / 1904 in opdracht van het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Benedendams en IJsseldam. Het Polderhuis is ontworpen door architect J.F. Klinkhamer in de Hollandse neorenaissancestijl. Op dezelfde plaats stond een dijkhuis uit 1675, waarvan het achterhuis in gewijzigde vorm vermoedelijk een restant is. Oorspronkelijk bevond zich in het rechterdeel van het pand de dienstwoning. In het midden ligt op de verdieping de kamer van de dijkgraaf; links, eveneens op de verdieping, bevindt zich de vergaderzaal. Het dijkmagazijn bevindt zich rechts van het Polderhuis en diende als opslag van materialen. Het complex diende als waakhuis nummer 4 binnen dit gebied als bijeenkomstplaats in tijden van hoog water.

Omschrijving

Aan de Lekdijk oost / hoek S.L. van Alterenlaan gelegen waterstaatkundig complex bestaat uit de volgende onderdelen:

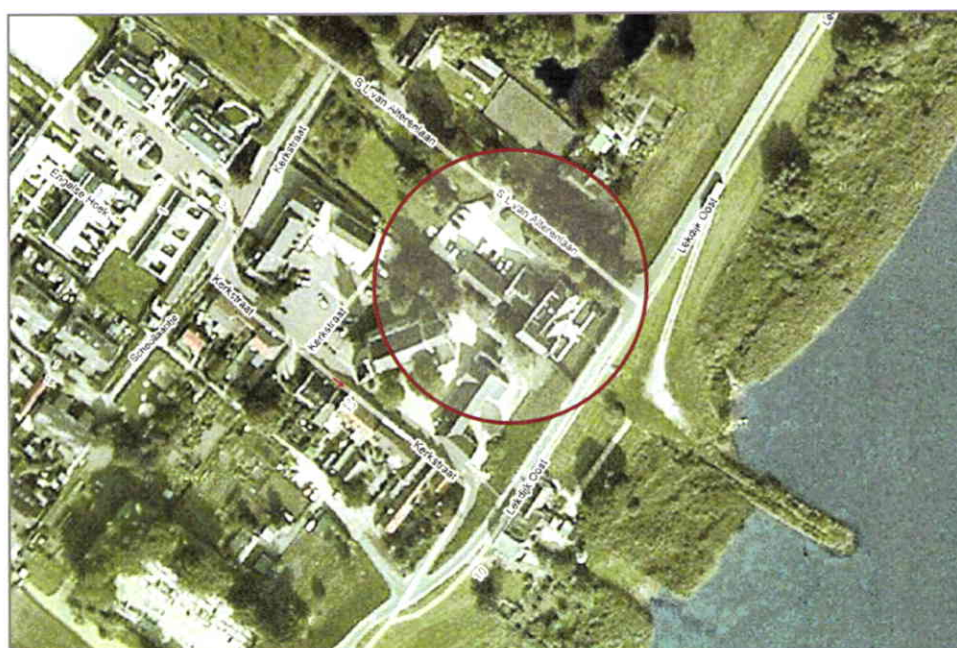
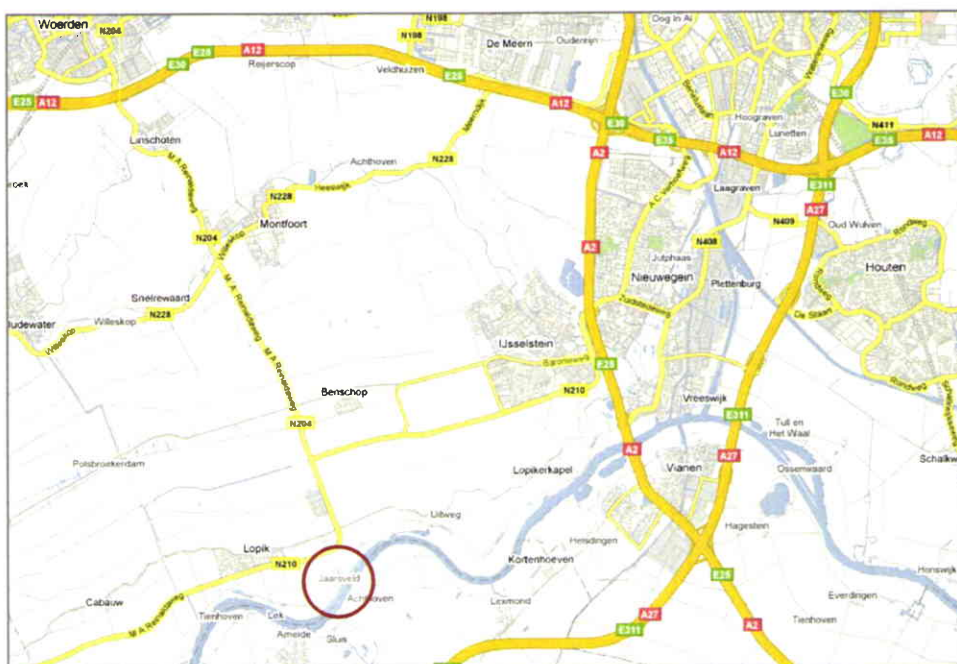
1. Polderhuis 2. dijkmagazijn

Ten noordwesten van de Lekdijk is het Polderhuis lager gelegen ten opzichte van de dijk. De voorgevel is op de dijk en de rivier de Lek georiënteerd. Ten noorden ervan bevindt zich het dijkmagazijn. Voor het Polderhuis ligt een formeel aangelegde tuin, bestaande uit twee gazons, omgeven door sierbuxus en het pad naar de hoofdentree, geflankeerd door hagen.

Waardering

Het waterstaatkundig complex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als karakteristiek en vrij gaaf voorbeeld van een Polderhuis in Hollandse neorenaissancestijl uit omstreeks 1900 met bijbehorend dijkmagazijn. Bovendien is het van belang als uiting van de bestuurlijke geschiedenis van het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Benedendams en IJsseldam en als uiting van de geschiedenis van de waterbeheersing. Tevens heeft het complex ensemblewaarde vanwege de beeldbepalende ligging aan de Lekdijk.

Locatie



Inleiding

Door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is Hylkema Consultants BV verzocht een advies op te stellen over de vergroting van gebruiksmogelijkheden van het in haar eigendom zijnde Rijksmonumentale Polderhuis met bijgebouwen aan de Lekdijk Oost 12 te Jaarsveld. Reeds eerder dit jaar liet het Hoogheemraadschap een structureel onderhoudsplan opstellen voor de bij dit complex behorende gebouwen door Inter Steda & Partners en Grobouma.

Voorliggende rapportage is als volgt opgebouwd:

Het eerste hoofdstuk besteedt aandacht aan de historische achtergronden van het in 1903 naar ontwerp van J.F Klinkhamer gebouwde Rijksmonument. Een korte introductie van de geschiedenis levert een beter inzicht op in de huidige situatie. Bovendien kan met de historische kennis een betere afweging worden gemaakt van historische en niet-historische, en daarmee van waardevolle en niet-waardevolle, onderdelen en/of structuren.

Het tweede hoofdstuk beschrijft drie functiegroepen: openbaar, commercieel en horeca. Op dit moment wordt de begane grond van het Polderhuis verhuurd aan een bedrijf. Het is niet de bedoeling van het Hoogheemraadschap om de lopende afspraken met deze huurder stop te zetten. Aanleiding voor het opstellen van dit advies is gelegen in de wens van eigenaar om het Rijksmonument beter te benutten dan thans het geval is.

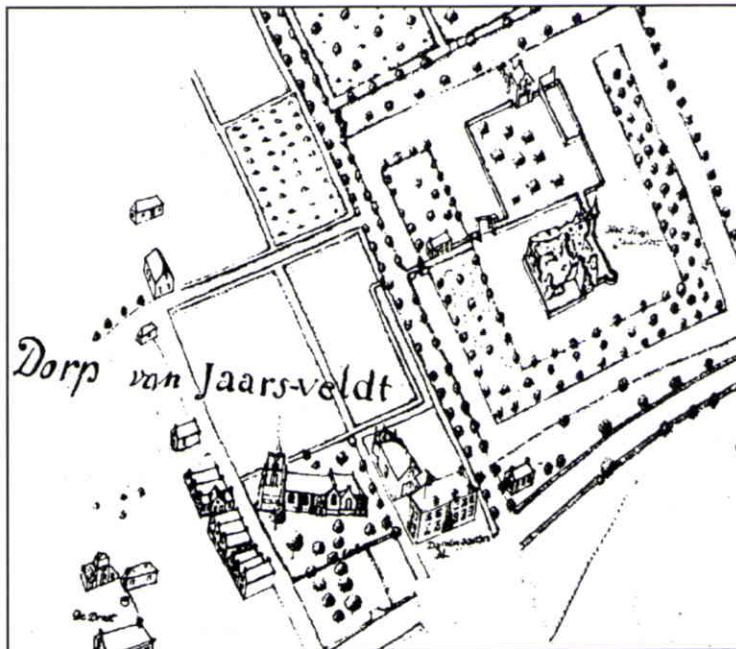
Dit rapport wordt afgesloten met conclusies ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het pand en met advies voor eventueel vervolgonderzoek.

Het Polderhuis: monument aan de Lekdijk

Locatie

Het Polderhuis is gelegen in Jaarsveld, onderdeel van het laagveengebied van de Lopikerwaard, een gebied met een hoge waardering van cultuur- en landschapshistorie. Sinds 01 januari 1943 maakt Jaarsveld onderdeel uit van de gemeente Lopik. Van oudsher maakt de Lopikerwaard deel uit van een door de Lek en de Hollandse IJssel doorsneden veengebied. Langs deze rivieren is een smalle strook te vinden van oeverwallen en rivierkleigronden die het grotendeels door klei afgedekte veengebied in deze waard omringt. De oudste ontginningen in de Lopikerwaard gaan terug tot voor de 11^{de} eeuw en zijn gesitueerd op de kleistroken langs de oevers van de rivieren. Deze oeverwallen vormden ook de basis voor latere ontginningen en bewoning.

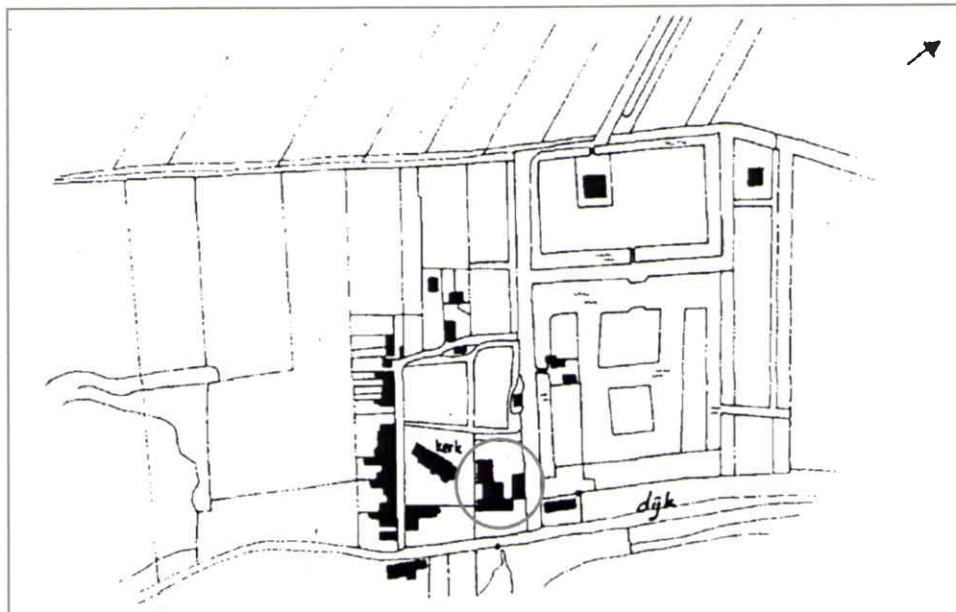
Ook na de ontginningen bleef het vanwege de exploitatie van het cultuurland en de daarmee gepaard gaande bodemdaling voortdurend van belang om het afwateringssysteem te verbeteren. Aanvankelijk werd dit bewerkstelligd door het aanleggen van nieuwe waterlopen en verleggingen van de waterlozing naar het meest optimale uitwateringspunt. Al snel werden technische voorzieningen ingezet: omstreeks 1450 werd windbemaling in de Lopikerwaard geïntroduceerd, de eeuwen daaropvolgend werd deze technische structuur versterkt.



Detail van de topografische atlas uit 1685 met rechts naast de kerk het oorspronkelijke Polderhuis, de voorloper van het huidige pand. Het object op deze afbeelding is een klassiek opgebouwd herenhuis van zes vensterassen breed en twee bouwlagen hoog onder schilddak. Haaks op dit herenhuis is een schuur afgebeeld.

Het Polderhuis aan de Lekdijk is gelegen op de plek waar reeds sinds 1675 een kantoor heeft gestaan van het waterschap. Dit 17^{de} eeuwse huis is te zien op de afbeelding op de vorige pagina: een klassiek vormgegeven herenhuis van zes vensterassen breed en twee bouwlagen hoog onder schilddak. Symmetrisch in het dakschild zijn dakkapellen geplaatst. Op de afbeelding is ook te zien dat er haaks op dit herenhuis een volume is gebouwd met een geschakelde schuur/loods. Zeer waarschijnlijk zijn de huidige uit- en aanbouwen van het Polderhuis deze 17^{de} eeuwse schuren. Op de afbeelding is tevens te zien dat aan de andere zijde van de weg het Slot Jaarsveld was gelegen, waarvan in de huidige situatie nog de contouren in het landschap zijn te zien.

Op dit moment is het Polderhuis in gebruik als verhuurde kantoorruimte op de begane grond en representatieve ruimten voor het Hoogheemraadschap op de verdieping. De zolderverdieping is in gebruik als opslag. Aan de achterzijde van het Polderhuis bevinden zich aanbouwen en een monumentale schuur/magazijn.



Tekening van het dorps Jaarsveld anno 1830, naar de kadastrale minuut (afbeelding: Monumenten Inventarisatie Project 1992). Ligging van het Polderhuis is omcirkeld.

Opbouw en structuur



Schematische indeling van het terrein met Polderhuis en aanbouwen. De afbeelding is noordgericht. Aan de noord-oostzijde loopt de S.L. van Alterenlaan, aan de zuidoostzijde de Lekdijk Oost. Linksonder op de afbeelding is nog een deel van de dorpskerk te zien.

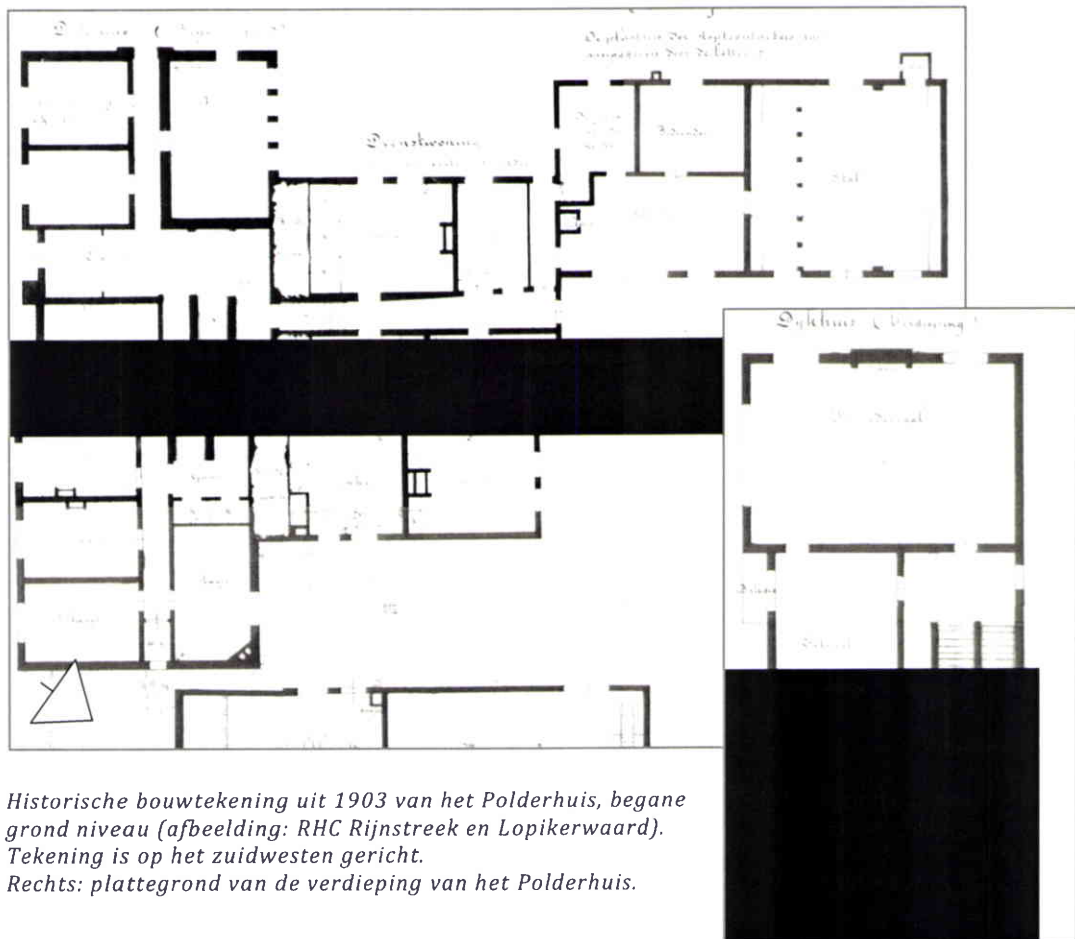
Tijdens de bouw van het Polderhuis in 1903 bestond het complex uit een rechthoekig volume van twee bouwlagen onder zadeldak parallel met de langsgevel aan de dijk. Haaks op het rechthoekige volume een éénlaagse uitbouw (Dienstwoning) met een in de lengterichting van de uitbouw geschakeld geplaatst koetshuis met stal. Op het terrein staat tevens een rechthoekig volume aangeduid in de redengevende omschrijving als magazijn, een eenlaags bouwvolume onder zadeldak en met gedeeltelijk gepotdekselde langsgevels (omschreven op de bouwtekening op de volgende pagina als Wachthuis met magazijn).

De aanbouwen aan het Polderhuis en dit magazijn dateren van eerdere datum dan het hoofdhuis van twee bouwlagen aan de dijk, zeer waarschijnlijk uit de 17^{de} eeuw. Dit valt op de plattegrond terug te herkennen aan de "blinde ruimte" tussen het hoofdhuis aan de dijk en de haaks daarop aansluitende aanbouw van één bouwlaag onder zadeldak. Bovendien zijn deze aanbouwen met een oudere baksteen opgetrokken in vergelijking tot de baksteen van het hoofdhuis aan de dijk.

De begane grond van het Polderhuis is ingericht met een links van de centrale as geplaatste entree en hal die oorspronkelijk toegang gaf tot een gang met archiefruimte aan de linkerzijde en een gang met slaapkamers aan de rechterzijde. In de huidige situatie zijn archiefkamer en slaapkamers in gebruik als

kantoor. De afwerking van wanden, plafonds en vloeren is aangepast naar dit nieuwe gebruik.

Vanuit de hal is middels een opstap de bordestrap te betreden die toegang geeft tot de verdieping. De afwerking van de trap is gewijzigd naar vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van een bepaald soort granol-afwerking. Van oorsprong waren ook op de verdieping slaapkamers ingericht, totaal acht kamers op zowel begane grond als verdieping. Op de volgende pagina is een bouwtekening opgenomen van het Polderhuis met aanbouwen en het magazijn.



Historische bouwtekening uit 1903 van het Polderhuis, begane grond niveau (afbeelding: RHC Rijnstreek en Lopikerwaard). Tekening is op het zuidwesten gericht. Rechts: plattegrond van de verdieping van het Polderhuis.

Op bovenstaande afbeelding (deze bouwtekening is als bijlage op A3-formaat opgenomen) is het "Dijkhuis" (Polderhuis, links), Dienstwoning (aanbouw aan Polderhuis, midden) en het koetshuis met stal (rechts) te zien. Aan de westelijke zijde van dit ensemble ligt het "wachthuis IV" met aangrenzend een magazijn. De structuur als op deze plattegrondtekening is nog in de huidige situatie in tact. De hoogte van het maaiveld grenzend aan de Dienstwoning, het koetshuis en het wachthuis ligt lager dan het maaiveldniveau van de begane grond van het Polderhuis. Vanaf het achterterrein leidt een smalle stenen trap naar dit hogere niveau. Te zien is dat ondersteunende functies in het Polder-

huis op de begane grond zijn gelegen, terwijl de representatieve functies (vergaderzaal en eetzaal) op de verdieping zijn geplaatst. Vanaf de verdieping valt over de dijk heen te kijken.

Exterieur

Het Polderhuis is in 1903 in neorenaissance stijl gebouwd naar ontwerp van architect J.F. Klinkhamer. Deze architect staat bekend om zijn neoklassieke vormtaal. De schuren aan de achterzijde van het Polderhuis kennen een eenvoudige opzet van één bouwlaag onder zadeldak. Het metselwerk van deze schuren laat zien dat deze een oudere datering kennen dan het in 1903 gebouwde hoofdhuis.



Voorgevel van het Polderhuis. Het hoofdhuis is opgebouwd uit drie gebouwdelen van ieder twee vensterassen breed. De linkertravee eindigt in een trapgevel met driepasmotief in het gevelvlak, de middelste travee bestaat uit twee bouwlagen onder schilddak en de rechtertravee wordt opgebouwd uit één bouwlaag waarboven een schilddak met twee dakkapellen en twee daklichten.



Zicht op het Polderhuis gezien vanaf het achterterrein, met links de deels uit houten delen opgetrokken schuur, rechts de witgepleisterde topgevel van de, vermoedelijk, 17^{de} eeuwse 'dienstwoning'. Geheel rechts is een tweede geschakelde schuur te zien.

Aan het exterieur is af te lezen dat de diverse gebouwen verschillende bouw-tijden kennen. Daarmee vormen de verschillende bouwdelen en gebouwen een historisch gelaagd ensemble van hoge waarde. De architectuur waarmee het Polderhuis is gebouwd kent een rijke ornamentering en detaillering. De voorgevel laat diverse kenmerken zien die teruggrijpen op een historische, Klassieke vormtaal: kruiskozijnen met luiken, kruisvensters met stenen tracteringen, een poort met verspringend metselwerk ter hoogte van de entree, een driepasboog in het gevelvlak van de trapgevel en zo verder.



Entree van het achterterrein met zicht op de geschakelde schuur en op de achtergrond de kerktoren.



De meest noord-westelijke schuur gelegen op het achterterrein. Het metselwerk van deze schuur laat zien dat het gebouw van ouder datum is dan het hoofdgebouw. Het vlechtwerk van de topgevel en de sobere indeling van gevelopeningen typeren het bouwvolume.



Aansluiting van het "wachthuis" en het Polderhuis (rechts). Het zuidoostelijke deel van het wachthuis komt overeen met de opbouw van het Polderhuis en stamt daarmee vermoedelijk uit dezelfde tijd. Het noordwestelijke deel van het wachthuis dateert waarschijnlijk uit de laat 18^{de} of vroeg 19^{de} eeuw, getuige de optekening van een bouwvolume op deze plek op de kadastrale kaart van 1830.



Achterterrein gezien vanaf het terras aan de achterzijde van het Polderhuis, gezien richting het noordwesten. De polderverkaveling met waterlopen en dijken is nog herkenbaar in het landschap.

Interieur Polderhuis

Begane grond



De hoofdentree van het Polderhuis is gelegen op maaiveldniveau, benedendijks. De toegang wordt gemarkeerd door een risalerende partij waarboven een balkon met natuurstenen balustrade. Het balkon wordt gedragen door uitkragend metselwerk en consoles. De entree is omlijst door inspringend metselwerk met rondboogmotief waarin de deurpartij met zij- en bovenlicht.



Vestibule en hal met originele afwerking en siermetselwerk. Dit gedeelte van de begane grond bevindt zich nog in redelijk authentieke staat, alhoewel de wandafwerking recentelijk is vernieuwd. Links op de foto een kapstok waarop wapenschilden zijn aangebracht (zie ook onder).

Onder: de wapenschilden van Benschop, Willeskop, IJsselstein, Lopik (tot 01-01-1943, daarna samengegaan met Jaarsveld en Willige Langerak), Jaarsveld, Provincie Utrecht, Willige Langerak, Polsbroek, Montfoort, Hoenkoop en Linschoten.





*Links: de westelijke gang vanuit de hal, met oorspronkelijk links een slaapkamer en rechts archiefruimte. Achteraan de gang links was een ruimte ondergebracht voor de verwarming van het archief.
Rechts: de oostelijke gang vanuit de hal, oorspronkelijk ingericht met slaapkamers.*



Vanuit de hal is met enkele treden een natuurstenen bordes bereikbaar met aan de rechterzijde de trapopgang van de hoofdtrap naar de verdieping. Achter de deuren waren kasten opgenomen.



De dubbele steektrap vanaf de begane grond komt via een bordes uit op een overloop met aan de rechterzijde een gang naar oorspronkelijk drie, thans twee kamers.



Links: plafond boven de hoofdtrap.



Rechts: gang naar enkele kamers aan de oostelijke zijde van de verdieping.



Van oorsprong was deze ruimte verdeeld in twee slaapkamers, tegenwoordig wordt de ruimte gebruikt als gaderkamer. Op de foto zijn de twee dakkapellen in de rechter-vee van de voor-gevel te zien.



Zelfde ruimte, gezien van oost naar west.

Toegangsdeur tot bovengenoemde ruimte. De deuren en deurkozijnen bevinden zich nog in authentieke staat met originele profilering.





De 'eetzaal' van het Polderhuis op de verdieping. Links op de foto een doorgang naar de grote zaal ofwel de 'vergaderzaal'. Rechts de doorgang naar de overloop. Op de overloop is een monumentale fontein neergezet (zie ook foto onder).



Dezelfde eetzaal, gezien vanaf de andere zijde. Links op de foto is nog een deur te zien die van oorsprong toegang gaf tot naastgelegen vergaderruimte, maar deze doorgang is ooit een keer dichtgezet.

Marmeren waterbak waarachter een waterkan en houtsnijwerk. Onduidelijk is of deze fontein van oorsprong bij het Polderhuis hoort.





De grote zaal ofwel de 'vergaderzaal' op de verdieping. De rijk uitgevoerde zaal is voorzien van een gesteld moer- en kinderbintenplafond op grote korbelen. Links op de foto is de schouw te zien. De ruimte is voorzien van houten lambrisering. Rechts op de foto de doorgang naar de overloop.



Dezelfde zaal, gezien richting voorgevel. De deuropening op de foto biedt toegang tot de aangrenzende eetzaal.



Schouw ter hoogte van de westelijke kopgevel van het Polderhuis. De schouw is uitgevoerd met een eikenhouten lijst, natuurstenen consoles en siermetaalwerk in de haardnis.



Zolderverdieping met zicht op de kapconstructie van de gordingenkap met staand schot. Op de foto is ook de hoogde vloer te zien waaronder de hoge vergaderzaal.



Het lagere zoldergedeelte met zadeldak.

Conclusie

Het Polderhuis met aanbouw en bijgebouw is gelegen op de kruising van de Lekdijk Oost en de S.L. van Alterenlaan te Jaarsveld. Het complex bestaat uit een monumentaal hoofdhuis met aanbouwen en een apart gelegen monumentaal voormalig wachthuis met magazijn. De geschakelde aanbouwen en het voormalige wachthuis met magazijn dateren van vermoedelijk de 17^{de} eeuw, het Polderhuis zelf aan de dijk is van later datum: 1913. Op de plattegrond is te zien dat de overgang tussen het voormalige woonhuis en het Polderhuis is vormgegeven middels een trapopgang met aan weerszijden blinde ruimte. Tussen het voorterrein en het achterterrein bestaat een aanzienlijk hoogteverschil.

De combinatie van bouwvolumina uit verschillende bouw tijden rondom een achterterrein/erf levert een zeer fraai en karakteristiek beeld op van hoge monumentwaarde. Het Polderhuis functioneerde als wachthuis en waakhuis voor hoog water. In het Polderhuis zelf waren slaapkamers gesitueerd op de begane grond en representatieve vertrekken ondergebracht op de verdieping. Vanuit de ruimtelijke opzet is dat ook een logische keuze: de vertrekken op de begane grond krijgen relatief weinig daglicht en hebben geen uitzicht vanwege de dijk.

De achter het Polderhuis en wat lager gelegen oudere aanbouwen en het wachthuis leveren de gebruikelijke nutsfuncties als kantoor, keuken, koets-huis, bediendekamer en stal/opslag. Deze aanbouwen en bijgebouwen zijn in een wat slechtere bouwkundige staat dan het Polderhuis.

Het volgende hoofdstuk gaat nader in op mogelijke gebruiksfuncties van Polderhuis met aanbouwen en bijgebouw.

Mogelijkheden

Inleiding

Alhoewel er geen directe aanleiding bestaat om de huidige situatie te wijzigen, wil het Hoogheemraadschap nader bekijken wat de mogelijkheden zijn voor het Rijksmonumentale ensemble aan de Lekdijk Oost te Jaarsveld. Het Polderhuis met aan- en bijgebouwen is gelegen op een prachtige maar afgezonderde locatie. Dit gegeven levert mogelijkheden maar ook beperkingen op voor het gebruik van het complex: een prachtige locatie in aantrekkelijke natuur of een slecht bereikbare plaats, twee zijden van dezelfde munt. De opstallen zijn aangewezen als beschermde Rijksmonumenten. Dat betekent dat er omzichtig met de opstallen omgegaan moet worden vanuit het oogpunt van behoud van historische waarden.

In dit hoofdstuk worden drie principefuncties beschreven: een openbare-, een commerciële- en een horecafunctie.

Bestaande toestand

Het Hoogheemraadschap verhuurt momenteel de begane grond van het Polderhuis aan een bedrijf dat het merendeel van de ruimtes in gebruik heeft. De verdieping van het pand wordt incidenteel gebruikt als representatieve ruimte voor het Hoogheemraadschap zelf. De zolder wordt nauwelijks of als opslag gebruikt.

De op het achterterrein gelegen aanbouwen en het Rijksmonumentale magazijn in gebruik als kantoor en opslag. Het terrein zelf wordt gebruikt als parkeerterrein voor de huidige functie(s). Grenzend aan de noordzijde van het perceel ligt een stuk grasland dat geflankeerd wordt door sloten. Op het grasland staan enkele bomen en aan de noordzijde een boomgroep die kan duiden op een (thans verdwenen) boomgaard.

Openbare functie

Met een openbare functie wordt bedoeld: een functie waarbij iedereen vrij toegang verschaft kan worden tijdens een evenement of een bepaald deel van de dag, zoals bij een bruiloft, een archief of een museum. Er kan worden vastgesteld dat het Polderhuis in de huidige toestand een weinig openbaar karakter heeft. De begane grond is slechts toegankelijk voor werknemers van en bezoekers aan het kantoor. De verdieping is enkel in gebruik als representatieve ruimte voor het Hoogheemraadschap zelf.

Een eenvoudige scan naar de aanwezigheid van musea in deze streek laat zien dat het in deze regio aan musea ontbreekt. Er zou geconcludeerd kunnen worden dat er dan wellicht geen behoefte is aan een museum. Een andere conclusie zou kunnen zijn dat het ontbreken van musea juist een potentie laat zien van een dergelijk initiatief. Echter, wanneer gekozen zou worden voor een

functie als bijvoorbeeld het Rijnlandenmuseum (of archief), dan betekent dat een aanzienlijke investering in PR en communicatie. Bovendien zullen er investeringen moeten worden gedaan in de fysieke structuur van het pand om bezoekers op te vangen of een logische routing door het pand te creëren. De slechte bereikbaarheid van de locatie draagt niet bij aan het bereiken van een substantieel publiek.

De bereikbaarheid wordt anders wanneer er speciale evenementen kunnen worden georganiseerd die in het Polderhuis plaats kunnen vinden. Dan verschuift de focus van een publiekstrekkende functie naar een publiekssturende functie: er is op basis van een eerdere communicatieronde al een publiek gecreëerd (uitnodigingen) dat naar de locatie toekomt.

Een goed voorbeeld van een dergelijke publiekssturende en openbare functie is een huwelijksvoltrekking. Navraag bij de gemeente leert dat er binnen de gemeente circa 40 (waarvan 10 gratis) huwelijken per jaar worden voltrokken. Deze bruiloften vinden plaats op één van de drie trouwlocaties: het gemeentehuis van Lopik of de voormalige gemeentehuizen van Polsboek en Benschop. Gemeente Lopik heeft reeds eerder het Polderhuis bekeken als potentiële trouwlocatie, maar kwam tot de conclusie dat het pand ongeschikt was als trouwlocatie doordat deze niet rolstoeltoegankelijk is. Gemeente stelt dat mocht het Polderhuis rolstoeltoegankelijk gemaakt kunnen worden, er zeker sprake kan zijn van een karakteristieke en fraaie trouwlocatie.

Het geschikt maken van het Polderhuis tot trouwlocatie zal moeten opwegen tegen de opbrengsten die kunnen voortvloeien uit de huur van de locatie en het verzorgen van de feestelijkheden rondom de huwelijksvoltrekking. Gegeven het bovenstaande kan worden vastgesteld dat er weinig betaalde huwelijksvoltrekkingen plaatsvinden in de gemeente (30). Daaruit voortvloeiend lijken er in de toekomst weinig huuropbrengsten te zijn bij verhuur van het Polderhuis als trouwlocatie.

Commerciële functie

Het is natuurlijk denkbaar om de huidige functie met opbrengsten, het verhuren van kantoorruimte, door te zetten naar de overige gebouwdelen en opstallen die nog niet als zodanig in gebruik zijn. Een aanpassing van het afwerkingsniveau zal dan gewenst zijn. Het is ook mogelijk om de nu gedeeltelijk leeg staande aanbouwen en het wachthuis om te vormen tot te verhuren kantoorruimte. Binnen het monumentale casco lijkt ruimte te zijn om aanpassingen door te voeren om deze kantoorfunctie hierin onder te brengen, alhoewel daglichttoetreding in het gesloten dakvlak van een magazijn tot mogelijke problemen in het vergunningentraject zal kunnen leiden.

Bij het verhuren van ook de overige gebouwdelen als kantoor, zal de gebruiksintensiteit ten opzichte van de huidige situatie toenemen. Afgezien van de toename van het benodigde aantal parkeerplaatsen (op het erf lijkt plaats te zijn voor circa 20 personenauto's), zal er ook actief moeten worden gezocht naar geschikte huurders. Dit zoeken kan worden uitbesteed aan meerdere makelaars die het mogelijk interessant vinden om een zich onderscheidend object in portefeuille te nemen. Deze functie voor het gehele pand verhoudt zich ech-

ter niet tot de wens van het Hoogheemraadschap om de representatieve ruimten zelf te kunnen blijven gebruiken.

Horeca functie

Een derde functie die mogelijk zou kunnen worden gerealiseerd is een horeca-functie. De zalen op de verdieping van het Polderhuis zijn uitermate geschikt voor diners van grote(re) groepen, de ruimtes grenzend aan de kleine zaal en de overloop kunnen worden gebruikt door personeel. Een keukenvoorziening is op de verdieping van het Polderhuis ondergebracht. Deze voorziening zou omgebouwd kunnen worden tot een voor horeca geschikte keuken.

De toepassing van een volledige horecafunctie in het Polderhuis kent echter nadelen. Een eerste nadeel van deze functie is de uiteindelijke routing van personeel en bezoekers. Er is immers geen 'secundaire' trapopgang van begane grond naar verdieping. Een tweede nadeel zijn de hoge investeringskosten die gemoeid zijn met een dergelijke functiewijziging. De bestaande structuur dient grondig aangepast te worden aan de nieuwe functie, hetgeen de kosten doet toenemen. Men denke daarbij aan wand- en vloerafwerkingen, complete infrastructuurvoor installaties, et cetera. In combinatie met de slechtere bereikbaarheid, lijkt een dergelijke publiekstrekkende functie niet voor het Polderhuis weggelegd.

Hoewel een intensieve horecafunctie niet geschikt lijkt voor het Polderhuis, valt wel te pleiten voor een 'lichte' horeca-invulling. Op de verdieping is namelijk een keuken beschikbaar van waaruit bijvoorbeeld een cateraar prima groepen in de kleine of grote zaal kan voorzien van een diner of buffet. Het geschikt maken voor een dergelijke aanpak blijft beperkt tot een upgrade van de bestaande voorzieningen als verlichting en de vloerafwerking op de trap en in de hal op de verdieping.

Conclusie

Uitgangspunt voor het Polderhuis is voor het Hoogheemraadschap handhaving van verhuur van de begane grond als kantoorruimte en het zelf kunnen gebruiken van de representatieve ruimtes op de verdieping. De aanbouwen en gebouwen op het achterterrein zijn op dit moment in gebruik als kantoorruimte en opslag, en blijven daarmee buiten beschouwing van voorliggend rapport. Als uitgangspunt kan ook worden toegevoegd: het afgelegen karakter van het Polderhuis. Dit laatste levert beperkingen op aan de functiemogelijkheden; een publiekstrekkende functie lijkt daarmee niet haalbaar.

Het creëren van een trouwlocatie in het Polderhuis levert naar ons inzien weinig extra opbrengsten op die niet opwegen tegen de kosten die gemoeid zijn met het rolstoeltoegankelijk maken van de verdieping. Bovendien zal binnen het monumentale casco een geschikte plek gevonden moeten worden om een liftvoorziening onder te brengen. Mogelijk dat daar nog een probleem voortvloeit uit de huidige indeling en gebruik als kantoor.

Het omvormen van het Polderhuis als volledig commercieel geëxploiteerde locatie verhoudt zich niet tot de wens van het Hoogheemraadschap om de

representatieve ruimtes zelf nog te kunnen gebruiken. Een volledige bestemming als horeca lijkt evenmin te passen binnen de uitgangspunten als bovengenoemd en de investeringen die zijn gemoeid met een dergelijke omvorming.

Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van het Polderhuis beperkt zich daarmee tot een beter benutten van de representatieve ruimtes op de verdieping. Immers, de aanbouwen en gebouwen op het achterterrein vallen buiten beschouwing en de begane grond wordt verhuurd als kantoorruimte. De opbrengsten van verhuur omvatten *grosso modo* de kosten van het onderhoud. Het beter benutten van de verdieping wordt echter beperkt door (a) de wens van het Hoogheemraadschap de ruimtes zelf te kunnen gebruiken en (b) de te continueren functie op de begane grond als kantoor.

Voor bovengenoemde beperkingen kan als oplossing aangevoerd worden om een cateraar in de arm te nemen die de representatieve ruimtes kan beheren en uitbaten. Als eigenaar kan het Hoogheemraadschap afspraken maken over de beschikbaarheid van de ruimtes voor een minimaal aantal dagen/weekenden/avonden. Daarmee wordt ook weer zekerheid gecreëerd voor de uitbater in de vorm van afgesproken afname van producten. Deze lichte horeca-invulling kan bovendien grotendeels in de weekenden en in de avonden plaatsvinden, zodat er geen grote overlast zal ontstaan met de gebruiker/huurder van de begane grond. Een vergaderarrangement met aansluitend diner behoort daarmee bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Conclusies en advies

Op basis van de vorige twee hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het Rijksmonumentale Polderhuis veel kwaliteiten bezit, terwijl deze kwaliteiten maar ten dele worden benut. De kantoorfunctie weet grotendeels de jaarlijkse onderhoudskosten te dragen, zodat er geen directe financiële aanleiding bestaat om na te denken over het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van het pand en het terrein. Toch kan worden herkend dat het huidige gebruik niet ten volle de kwaliteiten benut van het Rijksmonumentale complex met rijke cultuurhistorische en bestuurlijke waarde. Integendeel: de huidige stand van zaken betreft een handhaving van een *status quo* die reeds meerdere decennia geleden tot stand is gekomen.

De voornaamste kwaliteiten van het ensemble bestaat uit het feit dat deze plek al sinds de tweede helft van de 17^{de} eeuw een plaats is in het bezit van en in gebruik door het Hoogheemraadschap . Het Hoogheemraadschap als instituut is van een wezenlijk belang voor de Nederlandse cultuurhistorische en bestuurlijke identiteit: het leven met water is een aspect dat de Nederlandse geschiedenis in grote mate heeft gevormd. In combinatie met de architectuurhistorische waarde van het complex kan er belang worden gehecht aan het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van het ensemble. Handhaving van de *status quo* levert uiteindelijk een gebruik op dat niet de toekomst van het complex op duurzame wijze kan zekerstellen.

Om het Polderhuis-complex een duurzame toekomst te geven, wordt hierbij een drietal varianten gepresenteerd die voortborduren op de in het vorige hoofdstuk beschreven voorkeursfunctie: de combinatie van functies als kantoor en horeca, eventueel aangevuld met de functie als trouwlocatie:

- I. de minimale variant.
- II. de regionale variant;
- III. de exclusieve variant.

I. Minimale variant:

Huidige kantoorfunctie combineren met afspraken met lokale horecapartij voor incidentele extra bijeenkomsten.

Voordeel: lage investering voor eigenaar, coördinatie ligt bij Hoogheemraadschap.

Nadeel: kost veel tijd (coördinatie) vanuit eigenaar.

II. Regionale variant:

Er wordt professionele partij/cateraar aangezocht die horeca kan en wil opzetten. Mogelijk ook enkele fysieke aanpassingen binnen Polderhuis en

andere bouwdelen om deze geschikt te maken voor bijvoorbeeld trouwlocatie. Horeca hoeft niet permanent te functioneren, enkel bij gelegenheden. Dient wel infrastructuur aangelegd dan wel vernieuwd te worden voor horeca (ook stoffering verdieping/hal + trap).

Voordeel: minder regeldruk agv. aantrekken professionele partij.

Nadeel: wel investeringskosten, niet zeker of binnen welke termijn deze kosten worden terugverdiend.

III. Exclusieve variant:

Er wordt een professionele partij aangetrokken die gehele intensivering van functies begeleidt, faciliteert en organiseert. Het Polderhuis gaat op de schop en krijgt een exclusief karakter met hoog afwerkings- en ambitieniveau. Combinatie van exclusieve horeca en/of commerciële functies (bijeenkomsten, trainingen, cursussen, etc.).

Voordeel: als eigenaar geen omkijken naar; afspraken zijn te regelen met uitbater voor exclusief gebruik van zalen door eigenaar.

Nadeel: grote investeringen, lang traject ivm. vergunningen. Monumentale karakter kan onder druk komen te staan.

Op basis van voorgaande beschrijving en verkenningen, kan tot de eindconclusie worden gekomen dat voor het Polderhuis het aantrekken van een professionele partij maar met handhaving bestaande situatie op de begane grond een ideale combinatie kan worden gevonden die zowel het monumentale karakter van het Polderhuis geheel in tact laat, maar de representatieve functies op de verdieping beter benut.

Dit levert de volgende eindadviezen op:

1. Laat de huidige begane grond ongewijzigd;
2. Benader cateraar die bereid en in staat is om diners c.a. te organiseren (avonden en weekends) en sluit daarmee een contract af;
3. Verken mogelijkheden voor mogelijke verbetering rolstoeltoegankelijkheid ten behoeve van trouwlocatie.

Tot slot dient te worden vermeld dat bij een intensiever gebruik van het Polderhuis mogelijk een gebruiksmelding of -vergunning nodig zal zijn.

December 2008,
Hylkema Consultants BV

Colofon

Opdrachtgever

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Contactpersoon: dhr. P. Holt
Postbus 550
3990 GJ HOUTEN

Object

Polderhuis en dijkmagazijn
Lekdijk Oost 12
3413 MS JAARSVELD

Opdrachtgever

Hylkema Consultants BV
Contactpersoon: dhr. J. van Zelst
Auteurs: J. van Zelst
R.G.M. Pince van der Aa
Doelenstraat 20
3512 XJ UTRECHT
(t) 030-2328866
(i) <http://www.hylkemaconsultants.nl>

Datum

10 december 2008

Bijlagen

Op de navolgende pagina's zijn de volgende bijlagen opgenomen:

1. Redengevende omschrijving van de Rijksmonumenten
2. Historische bouwtekeningen, gemeentearchief

--start omschrijving--

Complexbeschrijving

Inleiding

Aan de Lekdijk, Hoek van Alterenlaan gelegen waterstaatkundig complex, is opgetrokken in 1903 / 1904 in opdracht van het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Benedendams en IJsseldam. Het Polderhuis is ontworpen door architect J.F. Klinkhamer in de Hollandse neorenaissancestijl. Op dezelfde plaats stond een dijkhuis uit 1675, waarvan het achterhuis in gewijzigde vorm vermoedelijk een restant is. Oorspronkelijk bevond zich in het rechterdeel van het pand de dienstwoning. In het midden ligt op de verdieping de kamer van de dijkgraaf; links, eveneens op de verdieping, bevindt zich de vergaderzaal. Het dijkmagazijn bevindt zich rechts van het Polderhuis en diende als opslag van materialen. Het complex diende als waakhuis nummer 4 binnen dit gebied als bijeenkomstplaats in tijden van hoog water.

Omschrijving

Aan de Lekdijk oost / hoek S.L. van Alterenlaan gelegen waterstaatkundig complex bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Polderhuis 2. dijkmagazijn

Ten noordwesten van de Lekdijk is het Polderhuis lager gelegen ten opzichte van de dijk. De voorgevel is op de dijk en de rivier de Lek georiënteerd. Ten noorden ervan bevindt zich het dijkmagazijn. Voor het Polderhuis ligt een formeel aangelegde tuin, bestaande uit twee gazons, omgeven door sierbuxus en het pad naar de hoofdentree, geflankeerd door hagen.

Waardering

Het waterstaatkundig complex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als karakteristiek en vrij gaaf voorbeeld van een Polderhuis in Hollandse neorenaissancestijl uit omstreeks 1900 met bijbehorend dijkmagazijn. Bovendien is het van belang als uiting van de bestuurlijke geschiedenis van het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Benedendams en IJsseldam en als uiting van de geschiedenis van de waterbeheersing. Tevens heeft het complex ensemblewaarde vanwege de beeldbepalende ligging aan de Lekdijk.

POLDERHUIS

Monumentnummer 512122 Lekdijk Oost 12 Jaarveld Categorie Openbare Gebouwen

Omschrijving

Het achter de Lekdijk gelegen POLDERHUIS is opgetrokken op een nagenoeg rechthoekige plattegrond en telt hoofdzakelijk twee bouwlagen onder een samengestelde kap. De dakbedekking bestaat uit gesmoorde tuile du Nord-pannen. De vensters zijn voorzien van rond-, korf- en segmentboogvormige ontlastingsbogen met zandstenen aanzet- en sluitstenen. De vensters in de eerste bouwlaag zijn voorzien van rood-wit geschilderde luiken in een groene omlijsting. De asymmetrische voorgevel is in drieën geleed. Het iets naar voren springende linker bouwdeel bestaat uit een trapgevel met twee bouwlagen onder een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg. De gevel heeft een trapgevelbeëindiging met een schilddragende leeuw voorzien van het wapen van de provincie Utrecht als bekroning. De gevel bevat in de eerste bouwlaag twee kruiskozijnen. De tweede bouwlaag bevat drie gekoppelde vensters met bovenlichten, gescheiden door muurdammen. Eronder is in hardsteen de spreuk 'Vivo leo cespite tutus' uitgehakt, met ter weerszijden de data '1675' en '1903'. De geveltop heeft een klokvormig spaarveld met daarin een kruiskozijn onder een rondboog. De topgevel is voorts verlevendigd met sierankers. Het middelste bouwdeel is een langsgevel van twee bouwlagen hoog en twee vensterassen breed. Links bevindt zich op de begane grond ene uitgebouwd rondboogvormig portiek. Hierin bevindt zich de hoofdentree, bestaande uit een houten deur met zijlichten met een rondboogvormig bovenlicht. Rechts ervan bevat de langsgevel een kruisvenster. Boven het portiek is een hardstenen balustrade met bolvormige hoekbekroningen aangebracht. De gevel heeft ter plaatse openslaande balkondeuren met bovenlichten en rechts een kruiskozijn. Het meest rechtse bouwdeel is een langsgevel van twee vensterassen, elk met een kruiskozijn; aan de voorzijde slechts één bouwlaag hoog. Het dakvlak wordt doorbroken door twee dakkapellen onder schilddakjes. De linkerzijgevel bevat een deur en een aantal kruiskozijnen. In de rechterzijgevel komen twee boven elkaar geplaatste kruiskozijnen voor. Tegen de achtergevel is haaks op het hoofdvolume een bouwdeel van één bouwlaag onder zadeldak gezet. Tegen dit bouwdeel is aan de noordwestzijde een stenen schuur onder zadeldak geplaatst.

In het interieur van het kantoor is nagenoeg de oorspronkelijke indeling gehandhaafd. De begane grond bevat als voornaamste vertrekken de hal en het trappenhuis. Rechts is in de hal een kapstok in neorenaissancestijl met wapenschilden geplaatst. De belangrijkste vertrekken bevinden zich op de eerste verdieping. Het trappenhuis heeft een houten plafond met lichtkoepel. De grote vergaderzaal is gesitueerd in het linker bouwdeel. Deze zaal is uitgevoerd met houten lambrizingen, waarin een aantal kasten zijn opgenomen. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een haardpartij met groene tudor-reliëftegels en een houten schoorsteenmantel met neorenaissance-ornamentiek. In het middelste venster is een glas-in-loodvenster aangebracht met het wapen van de provincie Utrecht. De korbelen die de balken ondersteunen zijn bevestigd met rozetten en rusten op natuurstenen consoles. Het meubilair, zoals de verga-

dertafel en de stoelen, dateert uit de bouwtijd. De kamer van de dijkgraaf naast de vergaderzaal is in een zelfde stijl uitgevoerd.

Waardering

Het pand is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een Polderhuis in Hollandse neorenaissancestijl van omstreeks 1900. Het is gaaf wat betreft de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering van het exterieur en deels ook het interieur. Het Polderhuis is bovendien van belang als uiting van de bestuurlijke geschiedenis van het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Benedendams en IJsseldam. Tevens heeft het ensemblewaarde door de beeldbepalende ligging aan de Lekdijk.

MAGAZIJN

Monumentnummer 512123 Lekdijk Oost bij nr. 12 Categorie Gebouwen/Woonhuizen

Omschrijving

Ter rechterzijde (ten noordoosten) van het Polderhuis, evenwijdig aan de S.L. van Alterenlaan gelegen dijkMAGAZIJN bestaat uit één bouwlaag op een rechthoekige plattegrond onder een met gesmoorde Hollandse pannen gedekt zadeldak. Aan de dijkzijde is het dak afgewolfd. Het gedeelte van het pand dat naast het Polderhuis ligt is opgetrokken in grauwe steen. Het achterste deel is boven een plint opgetrokken uit houten rabatdelen. Het stenen deel bevat een venster met luiken aan de zijde van de dijk en een deur met venster aan de zijde van het Polderhuis. De schuur bevat aan twee gevelzijden een dubbele deur.

Waardering

Het magazijn is van algemeen belang vanwege cultuurhistorische waarde omdat het door de functie als dijkmagazijn deel uitmaakt van de geschiedenis van de waterbeheersing. Tevens heeft het gebouw ensemblewaarde door de ruimtelijke en functionele relatie met het naastgelegen Polderhuis en vanwege de beeldbepalende situering aan de S.L. van Alterenlaan, nabij de rivier de Lek.

--einde omschrijving--