

HERBESTEMMING IS ZOEKTOCHT OP MAAT

Leegstand is zonde en kost klauwen vol geld; ongebruikte gebouwen raken snel in verval en zonder gebruikers komt er ook geen geld in het laatje. Herbestemmen is een goede manier om nieuwe economische dragers te vinden voor vastgoed. Het is ook een duurzame oplossing: in plaats van een gebouw helemaal van niets op te bouwen, hergebruik je wat er is. Heeft een gebouw monumentale waarde, dan is voor herbestemmen nog meer te zeggen.

Herbestemming biedt vaak een goede oplossing voor leegstand, maar waar kies je voor? Woningen, toch een restaurant, een trouwlocatie misschien? De mogelijkheden zijn eindeloos. Vier afwegingen spelen een rol om tot een duurzame exploitatie te komen, aldus Rentmeester NVR Frank Klement. "Wat wil de eigenaar? Daar begint het mee. Als hij van rust en privacy houdt, is horeca een slecht idee. Het tweede: wat mag planologisch en hoeveel speelruimte zit daarin? Het is essentieel dat een gemeente mee wil denken en zich flexibel opstelt. Ten derde: wat kan het gebouw aan? Een monumentaal kasteel verbouwen naar aparte hotelkamers kan leiden tot heel forse ingrepen en dat is misschien financieel niet haalbaar. Tenslotte: wat vraagt de markt lokaal? Want er moet wel behoefte zijn aan de nieuwe functie die je in gedachten hebt."

Veel rentmeesters begeleiden regelmatig een herbestemming. "Tussen die vier afwegingen zit een zekere spanning en elk herbestemmingsproject is maatwerk. De rentmeester is vaak de procesmanager die deze vier lijnen goed verkent, een generalist die het breed overziet en weet hoe de hazen lopen. Tegelijk kun je voor een geslaagde herbestemming niet zonder een gemotiveerde eigenaar. Die moet de drive hebben om er echt iets van te maken."

De eigenaren en rentmeesters op de volgende pagina's durfden het aan om groots en slim te denken.

Plan dat historie respecteert

Waar? Landgoed Wouwse Plantage, Wouwse Plantage

Wat? De restauratie en renovatie van monumentale woningen op het landgoed
Bouwjaar? 1848

Aspirant Rentmeester NVR Gijs Colpaert, Overwater Rentmeesterskantoor:

"De eigenaar van Landgoed Wouwse Plantage woont in België. Dat lijkt dichtbij, maar met bijvoorbeeld een Belgische architect en een Nederlandse aannemer blijkt het toch een uitdaging om de verschillende werkwijzen goed op elkaar te laten aansluiten. Het is de taak van de rentmeester om de verschillende experts op waarde te schatten en te zorgen dat alle informatie gestructureerd bij de opdrachtgever terechtkomt, zodat hij een gewogen keuze kan maken.

Dit landgoed is al generaties lang in handen van dezelfde familie. De eigenaar wil dat het landgoed zichzelf financieel kan bedripen voordat hij het aan zijn kinderen overdraagt. Een aantal woningen staat leeg of is verhuurd tegen een relatief lage huur. Door ze te moderniseren kunnen ze marktconform worden verhuurd. Dat het rijksmonumenten zijn is wel een uitdaging: mag er dubbel glas in, moet die bedstee behouden blijven? Tijdens de verbouwing van een woonboerderij kwam een muurschildering tevoorschijn: deels overgeschilderd, waarschijnlijk ouder dan honderd jaar en mogelijk van historisch belang. Na onderzoek en in overleg met de toekomstige huurder hebben we besloten de schildering af te dekken en zo te conserveren voor de toekomst.

Een paar jaar geleden bestonden er nog plannen voor de ontwikkeling van een golfbaan en nieuwbouwwoningen op het landgoed. Nu is gekozen om met een bescheiden plan, dat de historie van het landgoed en de omgeving respecteert, naar een financieel zelfstandig landgoed toe te werken. De zoon van onze opdrachtgever vertelde laatst dat zijn vader beter slaapt omdat hij weet dat zijn zaken geregeld worden. Dat is het beste compliment dat je kunt krijgen."



'Door de woningen te moderniseren kunnen ze marktconform worden verhuurd.'



'Toen we hoorden dat iemand een object zocht voor zijn opleidings-school konden we meteen schakelen.'



Van klooster naar butlerschool

Waar? Simpelveld/Heerlen
Wat? Het oude klooster Huize Damiaan stond te koop. Nu is het omgebouwd naar The International Butler Academy.
Bouwjaar? Eind 19^e eeuw

Rentmeester NVR Frank Klement, Klement² Rentmeesters:

"In tien weken tijd worden studenten hier opgeleid tot butler. Ze komen uit de hele wereld en wonen intern. Je hebt dus slaapkamers nodig, maar ook allerlei opleidingszaaltjes: een plek om te leren over servies, over bloemschikken, een balzaal, een dinerzaal, enzovoort.

We hebben geprobeerd het klooster te nemen zoals het is en zo min mogelijk muren door te breken. Dat lukte hier goed, want een klooster heeft van oorsprong veel verschillende gebruiksruimtes. Het gebouw was wel erg gedateerd. Ondertussen zit je in het bovenste segment van de markt: ook opdrachtgevers van butlers komen hier op bezoek, het moet er dus tiptop uitzien. Er was veel onderhoudsachterstand en nog steeds staan er grote projecten op stapel: vervangen van de aluminium kozijnen, vernieuwen van het dak, je bent zo tonnen verder. Het klooster is geen rijksmonument, daardoor konden we geen subsidie aanvragen. De opdrachtgever had gelukkig geld om te investeren.

Uiteindelijk hebben we een totaalplan gemaakt: ook voor de tuin en voor de waterhuishouding – door een bever overstroomde de vijver. Om bruiloften te kunnen organiseren hebben we grond helpen aankopen. Het is echt een uniek project. Als het lukt zo'n pand opnieuw te bestemmen, dan is dat heel bijzonder. Het liefst zoek je één exploitant, maar het valt niet mee om een klooster van ruim 6000 m² te verkopen. Toen we hoorden dat iemand een object zocht voor zijn opleidings-school konden we meteen schakelen. Ik denk dat dat de kracht is van de rentmeester: wij wachten niet af maar zijn proactief en weten goed wat er op de lokale markt speelt."



De H van Hotel Radio

Waar? Radio Kootwijk
Wat? Gebouw H, ook wel: 'het tehuis voor ongehuwde ambtenaren' of Hotel Radio, is zijn allure door brand verloren. Nu wordt het gebouw opnieuw als hotel opgeknapt.
Bouwjaar? Jaren 20 van de vorige eeuw

Adviseur ontwikkeling landelijk gebied Sandra Scheggetman, Eelerwoude:

"Een complex van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in een natuurgebied: hoe kun je die voor de toekomst zo goed mogelijk behouden? Staatsbosbeheer, sinds 2009 eigenaar van Radio Kootwijk, kiest ervoor oude gebouwen op een duurzame manier weer hun functie terug te geven. Zoals gebouw H: een gemeentelijk monument dat Staatsbosbeheer in ere wil herstellen als hotel. In en rond het zendstation vinden veel evenementen plaats, dit hotel past daar goed bij. De eerste plannen hadden 25 kamers, maar er blijken er 50 nodig om het geheel exploitabel te maken. Deze ontwikkeling past niet binnen de bestaande ruimtelijke kaders. Door de plannen voor herbouw op de plek van het verwoeste gebouw F te combineren met deze locatie, kunnen we toch uitbreiden zonder extra rood toe te voegen, binnen het bestemmingsplan.

Mijn rol is vooral om mee te denken vanuit die planologie. Dat gaat onder andere over oplossingen bedenken voor het parkeren, zodat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt, of het onderzoeken of herbouw moet volgens de originele stijl. Zodoende zit ik met veel partijen aan tafel, van gemeente en provincie tot Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Door alle facetten in beeld te krijgen, probeer ik de ontwikkeling van het hotel mogelijk te maken.

De plek, midden in een Natura 2000-gebied met veel cultuurhistorie, is de grootste uitdaging. Soms moet je water bij de wijn doen of met een creatieve oplossing komen. Afzien van parkeren ter plaatse en kiezen voor een transferium bijvoorbeeld. Als het allemaal lukt, geeft dat veel voldoening: als je ziet dat zo'n gebouw in oude glorie wordt hersteld en weer gebruikt kan worden, zonder dat je geweld doet aan de natuur- en cultuurhistorische waarden."

'Als het allemaal lukt, geeft dat veel voldoening.'

