



Correspondentieadres:

Haerstraat 125

Postbus 410

7570 AK Oldenzaal

Tel +31 541 57 39 00

www.havezathedekamp.nl

Gemeente Berkeland
College van burgemeester en wethouders
Postbus 200
7270 HA Borculo

Datum 25 januari 2021
Ons kenmerk -AD-W7_20364

Onderwerp Restauratieplannen Havezathe de Kamp en Villa Smits

Geacht college,

In de vergadering van de commissie Ruimte op 6 januari jl. is gesproken over een raadsbrief betreffende de restauratieplannen voor Havezathe de Kamp en Villa Smits. Tijdens de bijeenkomst bleek dat er enige onduidelijkheid bestaat over wat er nu wel en niet wordt gerealiseerd in Havezathe de Kamp. Graag wil ik middels dit schrijven die onduidelijkheid wegnemen en u op de hoogte stellen van de geplande activiteiten voor deze prachtige locatie in Neede.

Realisering plannen

Er heeft zich geen wijziging in de voorgenomen plannen voorgedaan anders dan dat wij, om economische redenen en de aanhoudende onzekere tijden rondom covid-19 de plannen qua omvang hebben aangepast. Het is de bedoeling dat wij de plannen rondom de inzet/exploitatie die gemaakt zijn voor Havezathe de Kamp gewoon uitvoeren zoals overeengekomen in het door ons aangeleverde plan. Dat geldt met name voor het restaureren van het hoofdgebouw, deze zal zoals bij u bekend, worden ingericht als opleidingscentrum voor managements- en leiderschapstrainingen alsmede trainingen voor persoonlijke ontwikkeling.

Echter de twee afzonderlijke nieuw te bouwen verblijfsaccommodaties zullen vooralsnog niet worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met onder meer de huidige aanblijvende onzekere tijd rondom covid-19 en wij op basis van de reeds gedane investering eerst een gezonde bedrijfsexploitatie wensen te realiseren.

Daarom hebben wij gevraagd om ontheffing van de realiseringsplicht, vooralsnog, op enkel dit onderdeel. Wij zijn u, college, dan ook erkentelijk dat u begrip heeft getoond en mee bent gegaan in ons verzoek.

Wij zijn ons ervan bewust dat de bepalingen zoals die zijn overeengekomen in de realiseringsovereenkomst van toepassing blijven op alle andere onderdelen van de door ons ingediende plannen.

Verder is van belang om te melden dat de belangstelling voor afzonderlijke verblijfsrecreaties in Nederland voor de covid-19 uitbraak weliswaar goed is te noemen, maar er geen zicht is hoe deze zich in de nabije toekomst gaat ontwikkelen. Echter bij Havezathe de Kamp gaat het mede om het bieden van overnachtingsgelegenheid voor de deelnemers aan cursussen en opleidingen die in het hoofdgebouw zullen worden gegeven.

De enige verandering qua gebruik van de Havezathe zit hem dan ook in het noodzakelijke gebruik om overnachtingsmogelijkheden te kunnen bieden op de 1^e verdieping, waarbij het nog steeds mogelijk blijft om het gebouw in te zetten als conferentie/cursuslocatie. Voor dit gebruiksaspect en de daarmee samenhangende bouwkundige aanpassingen is inmiddels een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hierbij vindt uiteraard ook overleg plaats met de voor monumentenzorg verantwoordelijke instanties.

Toegankelijkheid Havezathe de Kamp

Onze plannen omvatten naast het opleidingscentrum in het hoofdgebouw ook het houden van fairs, conferenties, vergaderingen, meetings, workshops, kamerconcerten en private diners. Er wordt ook gelegenheid geboden voor huwelijksvoltrekkingen en recepties. Daarmee blijft Havezathe de Kamp toegankelijk voor de lokale gemeenschap.

Voor wat betreft rolstoeltoegankelijkheid voor mindervaliden, hier hebben wij te maken met de bestaande infrastructuur en bouwtechnische (on)mogelijkheden. Dit betekent dat Havezathe de Kamp net als in het verleden beperkt rolstoel toegankelijk is en alleen middels een oprijplaat via de voordeur te bereiken zal zijn voor mindervaliden.

Het is helaas niet mogelijk gebleken om de overige verdiepingen rolstoel toegankelijk te maken. Dit is het nadeel van een monumentaal pand, welke aan allerlei restauratie technische eisen dient te voldoen en vele bouwtechnische uitdagingen vergt.

De omvang en bestaande indeling maakt dat Havezathe de Kamp beperkingen heeft. Het vervallen van de eerder geplande hellingbaan aan de zijkant, is gelegen in het feit dat deze uitkomt in de keuken. De daar aanwezige beperkte ruimte alsmede de opstelling van de noodzakelijke keukeninrichting maakt dat deze ingang niet geschikt is gebleken als alternatieve toegang.

Gebinten van de oude schuur

U heeft aan de toestemming om de twee verblijfsgebouwen voorlopig niet te realiseren de voorwaarde verbonden dat de gebinten van de gesloopte schuur worden behouden alsmede geconserveerd blijven en waar mogelijk ook het terrein hergebruikt worden. Wij kunnen u melden dat de gebinten zijn opgeslagen in een boerenschuur aan de Slotmansweg in Eibergen, nu het bouwen van de betreffende verblijfsaccommodaties is opgeschort.

Overigens is het goed om te melden dat het gebruik van de gebinten in een van de verblijfsaccommodaties slechts een esthetische/symbolische functie zou gaan vervullen en het niet als een dragende constructie zou worden hergebruikt. De staat van de gebinten is redelijk tot goed te noemen. Enige herstelwerkzaamheden naar gelang gebruik zullen noodzakelijk zijn (rapport Brons).

Mocht het zo zijn dat het wenselijk is om de gebinten elders in te zetten, zoals in de vergadering aan de orde kwam, dan staan wij daarvoor open. Voor de goede orde doe ik u hierbij het onderzoeksrapport van Brons als bijlage toekomen.

Beheerderswoning

Het komende halfjaar wordt de beheerderswoning tevens grondig van binnen en buiten gerenoveerd, zodat deze weer bewoonbaar is en voldoet aan de eisen van deze tijd. Naast het vervangen van sanitaire voorzieningen als toiletten, douches en tegelwerk worden alle kamers opnieuw gerenoveerd, dakramen vervangen en het geheel geïsoleerd. Ook komt er een geheel nieuwe keuken en ketel in en zullen de aanwezige elektra voorzieningen worden aangepast. Na gereedkomen ontstaat er weer een kwalitatief hoogwaardig geheel in samenhang met de gerestaureerde Havezathe.

Inrichten terrein

De komende periode wordt tevens gebruikt om het terrein in zijn geheel opnieuw in te richten en zorg te dragen voor benodigde snoei- en herstelwerk, nieuwe aanplanting, verlichting en straatwerk. De eeuwenoude Bentheimer waterput zal tevens weer prominent in beeld zijn op het terrein na herinrichting.

Tot slot

Het moet mij toch van het hart dat bij het volgen van de vergadering online de indruk werd gewekt dat wij, lees de ontwikkelaar, maar wat aan het doen zouden zijn? Dat er onnodig tijd wordt gerekend en de restauratie alleen tot stand komt door middel van de toegezegde subsidie. Niets is echter minder waar. Met de huidige aanpassing van het plan zoals deze nu voorligt, investeert NyStaete daar nog steeds ruim 1.3 miljoen euro aan eigen vermogen in. Dit bedrag is buiten de bij u bekende subsidiebijdrage van de provincie Gelderland om. Was deze er niet geweest dan zou naar onze mening niemand ooit aan de restauratie zijn begonnen.

Wij hebben meer dan onze nek uitgestoken en willen er een succes van maken. Dat het om allerlei redenen langer duurt en tegenzit alsmede dat er op basis van voortschrijdend inzicht een aanpassing behoeft is ook voor ons een grote tegenvaller. Elke dag dat wij niet met de exploitatie kunnen starten kost geld. Een ontwikkelaar leeft niet van leegstand op zijn investering. Enige nuance in de gevoerde discussie alsmede verdieping in de haalbaarheid van het plan met de opgelegde restricties vanuit de gemeente, zou onzes inziens derhalve op haar plaats zijn.

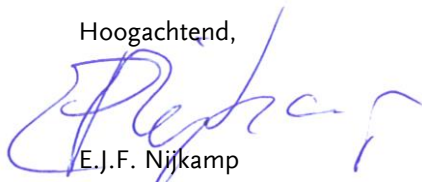
Tevens hebben wij tijdens de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden te maken met onvoorziene bijkomende kosten en investeringen waarmee een ontwikkelaar zich geconfronteerd ziet ten tijde van het uitvoeren van het plan.

Laten we het vizier houden op het zo spoedig mogelijk gereedkomen van de Havezathe middels het aangepaste plan zodat deze in gebruik kan worden genomen voor de daar geplande activiteiten.

In vertrouwen u met dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd, zien wij uit naar de verdere constructieve samenwerking met u en alle betrokken in de gemeente Berkeland.

Indien wenselijk bestaat de mogelijkheid voor de direct betrokkenen een bezoek te brengen aan de Havezathe, waarbij ik graag bereid ben persoonlijk een toelichting te geven ten aanzien van de laatste stand van zaken.

Hoogachtend,



E.J.F. Nijkamp
NyStaete Group