

Restauratie van de Hofstede Batestein. Ontwikkelingen in 2019, 2018, 2017 en 2016

2019

Besluitvorming over het Centrumgebied een stap verder

Het College van B&W de gemeenteraad een Raadsinformatiebrief gestuurd over de stand van zaken van het Centrumgebied. De brief is gebaseerd op de uitwerking van het plan waarover alle bij dit gebied betrokken partijen in december 2018 overeenstemming hebben bereikt. De komende periode stelt het college een raadsvoorstel op, waarin wordt ingegaan op de financiering van het plan. De planning is dat dit in januari/februari 2020 bij de raad ligt.

Een nieuwe exploitant voor de hofstede gevonden

Op 26 augustus 2019 heeft de Stichting met Marcha en Dave Kortekaas een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de exploitatie van de Hofstede Batestein in het Landgoed Bredius. Daarmee is een belangrijke voorwaarde ingevuld om met de restauratie ook daadwerkelijk te kunnen beginnen. Het wachten is nu op de behandeling van het beroep dat is ingesteld tegen de omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunning verstrekt

Op 1 mei 2019 heeft de gemeente de omgevingsvergunning afgegeven. Dat betekent dat het restauratieplan voor de hofstede gerealiseerd mag gaan worden en dat de nieuwe horecabestemming toegestaan is.

De stichting kan helaas nog niet aan de slag omdat door één van de buurtbewoners bezwaar is aangetekend tegen de verleende vergunning. De procedure van dit bezwaar loopt bij de rechtbank Midden Nederland en zal naar verwachting geruime tijd duren.

Opschoonactie bij de hofstede



Eind februari, begin maart is er door vrijwilligers van het landgoed en van NuDoen! Groen, een grote opruimactie in en bij de hofstede uitgevoerd. Allerlei afval van na de brand lag er nog steeds en er begonnen allerlei ongewenste bomen en struiken in en tegen de hofstede te groeien.

Alles bij elkaar is er een container met 10 m³ afval afgevoerd.

Beoogde exploitant voor de hofstede haakt af

Medio maart 2019 heeft de beoogde exploitant voor de hofstede zich teruggetrokken. Dit tot grote teleurstelling van Stichting Hofstede Batestein. De gemeente wijzigde onverwachte medio december 2018 haar standpunt ten aanzien van de sluitingstijd van het restaurant dat in de hofstede zou gaan komen. Dit had consequenties voor het businessplan van exploitant. Pogingen om op basis van een ander concept tot een gezond plan te komen, mislukte.

Voor de stichting ligt er nu de uitdaging om zo spoedig mogelijk een nieuwe exploitant / huurder voor de hofstede te vinden. Dat is een noodzakelijke voorwaarde om tot aanbesteding over te gaan.

2018

Een plan voor het centrumgebied!!

Op de valreep van 2018 kon er overeenstemming worden bereikt door de betrokken partijen over het plan voor het Centrumgebied van het Bredius. Inmiddels heeft ook het College van B&W akkoord op het plan gegeven. Het gaat nog om een plan op hoofdlijnen dat momenteel verder uitgewerkt wordt door de gemeente. In de komende maanden zal binnen de gemeente de verdere besluitvorming over het uitgewerkte plan plaatsvinden.

Financiële steun voor de restauratie van de Stichting Dioraphte

Eind 2018 heeft de Stichting Dioraphte een bijdrage van € 15.000,- toegezegd voor de restauratie van de hofstede. Daarmee is er op dit moment voor ruim € 215.000,- aan toezeggingen van in totaal 9 fondsen.

Ontwerp omgevingsvergunning

Op 18 september 2018 heeft de gemeente de ontwerp omgevingsvergunning voor de restauratie van de hofstede plus de nieuwe bestemming gepubliceerd. Door belanghebbenden konden zienswijzen worden ingediend. Hier is door een paar partijen gebruik van gemaakt. Bij de definitieve vergunningverlening zal de gemeente aangeven op welke punten de vergunning al dan niet is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Overname van de Hofstede geregeld

Op 15 augustus 2018 hebben gemeente en Stichting Hofstede Batestein een opstalovereenkomst getekend waarmee de hofstede aan de stichting wordt overgedragen op basis van een opstalrecht voor onbepaalde tijd.

Op basis hiervan kan de stichting de noodzakelijke lening bij de bank verder gaan regelen. Deze lening zal een belangrijk deel van de financiering van de restauratie afdekken. In de overeenkomst is

ook geregeld dat de gemeente een gemeentegarantie afgeeft met betrekking tot de door de stichting af te sluiten lening.

Verder hebben de gemeente en de stichting een overeenkomst gesloten voor een lening van maximaal € 120.000. Deze lening stelt de stichting in staat om vooruitlopend op het ontvangen van de diverse subsidies en giften alvast een start te maken met de restauratie van de hofstede.

Momenteel loopt de procedure voor de omgevingsvergunning en de wijziging van de bestemming terwijl de stichting door de architect het bestek laat opstellen ter voorbereiding op de aanbesteding.

Financiële bijdrage van het Prins Bernhard Cultuurfonds

In de afgelopen maand juni 2018 heeft de stichting van het Prins Bernhard Cultuurfonds een toezegging gekregen van € 15.000 voor de restauratie van Hofstede Batestein. Daarmee staat de teller nu op 8 fondsen die een bijdrage hebben toegezegd met een totaal bedrag van ruim € 200.000. Bij een paar fondsen loopt nog een aanvraag, dus wellicht wordt het bedrag nog wat hoger.



Gemeenteraad akkoord met overdracht van de hofstede

In de raadsvergadering van 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met het voorstel van het College van B&W om de hofstede over te dragen aan de stichting. De overdracht zal gebeuren op basis van een set van voorwaarden waarover partijen het eerder dit jaar over eens zijn geworden. Overigens zal de daadwerkelijke overdracht later plaatsvinden, namelijk tegen het moment dat ook daadwerkelijk met de restauratie begonnen gaat worden. Verder heeft de raad ingestemd met het verstrekken van een gemeentegarantie voor de lening die de stichting zal afsluiten om een belangrijk deel van de kosten van de restauratie te financieren. Tot slot heeft de raad ook unaniem ingestemd met de mogelijkheid van een lening van de gemeente aan de stichting van maximaal 120.000 euro. De stichting zal uitsluitend van deze lening gebruik maken als de andere middelen niet toereikend zijn.

Belangrijke vordering met het Centrumgebied

Het afgelopen halfjaar is er doorgewerkt om tot een oplossing voor het centrumgebied te komen. Inmiddels is er op hoofdlijnen een plan dat de komende paar maanden concreet gemaakt gaat worden. De stichting hoopt dat tijdig de noodzakelijke besluiten kunnen worden genomen over dit plan zodat de planning voor de restauratie geen vertraging gaat ondervinden.

Aanvraag bouwvergunning ingediend

Eind mei heeft de stichting de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Omdat het om de restauratie van een rijksmonument gaat met een wijziging van de bestemming, geldt een

zogenaamde uitgebreide procedure die een maximale doorlooptijd van 26 weken kent. Getracht wordt de doorlooptijd zo kort mogelijk te houden.

Flinke subsidie van het fonds Erfgoedparels voor de Hofstede Batestein

Eind januari 2018 ontving de stichting bericht van de provincie Utrecht dat onze stichting een subsidie van bijna € 120.000 is toegekend als bijdrage voor de restauratie van de Hofstede Batestein. De stichting is hier zeer blij mee. Dit is een belangrijke pijler in het financiële plan.



Eerste donaties voor de restauratie toegezegd!

In december ontving de Stichting van een drietal fondsen toezeggingen voor een donatie voor de restauratie.

Het VSB Fonds Woerden zegde een bedrag van € 25.000 toe en het K.F. Hein Fonds en de Stichting TBI Fundatie samen ook € 25.000. Een mooie afsluiting van het jaar en een prachtig begin van deze fase van het restauratietraject. In deze fase moet het benodigde geld bij elkaar worden gebracht om daadwerkelijk te kunnen starten met de restauratie.



2017

De nieuwe bestemming

Het jaar 2017 begon goed met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de partij die een uitspanning gaat verzorgen in de hofstede zodra de restauratie is afgerond. Pike Uittenbogaard en zijn compagnon Guido Jansen hebben mooie plannen voor een uitspanning die aansluit bij het landgoed.

Deze samenwerking zorgt voor een belangrijke pijler onder het restauratieplan van de stichting. Zonder een levensvatbare bestemming komen er geen fondsen beschikbaar voor de restauratie en is er ook geen gezonde financiële basis voor het verkrijgen van leningen.

*Het Voorlopig Ontwerp van het restauratieplan
gepresenteerd aan de Monumentencommissie*

Nadat de nieuwe bestemming bekend was kon de architect opdracht worden gegeven om het Voorlopig Ontwerp van het restauratieplan te maken. Na akkoord van het bestuur en de toekomstig exploitant is het ontwerp in juni 2017 gepresenteerd aan de Monumentencommissie van de gemeente Woerden. De commissie was positief over het ontwerp. Enkele suggesties zijn meegenomen voor het definitieve plan.



Overleg met de gemeente over de overdracht van de hofstede

In 2017 zijn de bespreking over de voorwaarde waaronder de hofstede wordt overgedragen verder voortgezet. Aan het eind van het jaar was er overeenstemming bereikt over alle hoofdpunten. Om de gemeenteraad te informeren heeft het College begin december een zogenoemde Raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad gestuurd waarin de afspraken op hoofdlijnen vermeld zijn.

De financiering van de restauratie komt op gang

Nu er een bestemming is gevonden en er een restauratieplan ligt wordt het volgende speerpunt de financiering. Er was reeds begonnen met het inventariseren van de verschillende financieringsbronnen zoals leningen, overheidssubsidies, donaties van fondsen op het terrein van monumentenzorg en lokale fondsen.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden van crowdfunding.



Medio 2017 was het financieringsplan klaar en kon er concreet worden gestart met het benaderen van de diverse fondsen. Naast een aanvraag voor een lening bij het Nationaal Restauratiefonds werd een aanvraag ingediend bij de provincie Utrecht voor een subsidie uit het Fonds Erfgoedparels. Verder werden aanvragen gedaan bij diverse fondsen zoals het K.F. Hein Fonds en het VSB Woerden Fonds. Van deze laatste twee fondsen als ook van de Stichting TBI Fundatie werden op de valreep van 2017 positieve berichten ontvangen met toezeggingen van donaties voor in totaal € 50.000,-. Het Parelfonds kon in december nog geen uitsluitsel geven over de aanvraag. De laatste maanden van het jaar is er ook hard gewerkt aan het opzetten van een crowdfunding campagne. De resultaten daarvan zullen in de eerste maanden van 2018 in beeld komen.

Het ontwikkelen van een gezamenlijk plan voor de herinrichting van het Centrumgebied

In 2017 is de zoektocht naar een herinrichtingsplan voor het zogenoemde Centrumgebied, dat door alle partijen gedragen kan worden, verder voortgezet. Helaas kon de zoektocht nog niet succesvol worden afgerond. Dat is extra spijtig omdat de tijd gaat dringen. Voordat de restauratie van start kan gaan moet het plan er liggen.

2016

De nieuwe bestemming

Een van de eerste zaken die het bestuur heeft aangepakt was de vraag, wat wordt de nieuwe bestemming van de gerestaureerde hofstede? Zonder duidelijkheid hierover zou het niet mogelijk zijn om financiering voor de restauratie te organiseren. Met betrekking tot de nieuwe bestemming had het bestuur wel een aantal eisen. De hofstede zou publiekelijk toegankelijk moeten worden, en het publiek zou de boerderij ook als boerderij moeten ervaren. De gerestaureerde hofstede moet weer het kloppend hard in het landgoed worden; een mooie plek om aan te leggen en om wat te eten en te drinken.

Het gaat natuurlijk wel om een rijksmonument, dus moet de restauratie ook voldoen aan de monumentale eisen. En tot slot, het nieuwe gebruik moet ook inkomsten opleveren die een bijdrage levert aan de financiering van de restauratie en die dekking oplevert voor het toekomstige beheer en onderhoud van de hofstede.

Een partij met serieuze interesse haakte uiteindelijk in het voorjaar helaas toch af. Na een nieuwe zoektocht werd in de loop van 2016 een nieuwe enthousiaste partij gevonden. Deze partij wil een uitspanning in de hofstede gaan exploiteren die past bij het landgoed en die de mooie ontmoetingsplek vorm gaat geven die zo gewenst is.

Het vinden van een architect en het maken van een restauratieplan

Om een restauratieplan te maken moest er een architect gezocht worden. Na een selectieronden met drie kandidaten is gekozen voor ARCO architecten uit Oudewater. Als eerste hebben ze een bouwhistorisch onderzoek verricht. Noodzakelijk om een restauratieplan voor een monument te kunnen maken.

Het maken van het restauratieplan kon nog niet van start gaan zolang er geen definitief besluit over de nieuwe bestemming kan worden genomen.

Overleg met de gemeente over de overdracht van de hofstede

De gemeente had de hofstede in de loop van 2015 gekocht. Wil de stichting de hofstede kunnen restaureren dan zal deze moeten worden overgedragen van de gemeente naar de stichting. Met de gemeente moest derhalve gesproken worden over de condities waaronder de gemeente de hofstede over zou willen dragen aan de stichting. Eind 2016 waren de besprekingen flink gevorderd, maar waren nog niet alle vraagpunten beantwoord.



De toekomstige exploitatie en de financiering van de restauratie

Een restauratieplan maken is mooi, maar hoe de restauratie te financieren moet wel geregeld worden. Daarnaast moet er ook een exploitatieplan opgezet worden om er voor te zorgen dat de komende jaren het beheer en onderhoud van de hofstede verzekerd is. Een groot deel van 2016 heeft dit onderwerp op de agenda van het bestuur gestaan. Gesproken is met financiers zoals het Nationaal Restauratiefonds over de mogelijkheden voor het verkrijgen van een lening. Ook is een uitgebreid onderzoek gestart naar welke subsidies en donaties er mogelijk zijn van diverse lokale, provinciale en landelijke fondsen. Tevens is gekeken naar de mogelijkheden die crowdfunding zou kunnen bieden. Met al deze ingrediënten lag er eind 2016 een eerste opzet van een exploitatieplan en een financieringsplan.

Het ontwikkelen van een gezamenlijk plan voor de herinrichting van het Centrumgebied

Op het moment dat de gemeente besloot tot aankoop van de hofstede, was voor de gemeente en de Stichting Landgoed Bredius het duidelijk dat ook het gebied rondom de hofstede, het zogenoemde centrumgebied, op de schop zou moeten. Een betere en fraaier entree naar landgoed en hofstede vanaf de Van Kempensingel was een vereiste. Een speelvoorziening direct gelegen naast de hofstede was voorzien door zowel landgoed als hofstede. Daarnaast moesten er voorzieningen voor fietsenstalling komen en moest de toegankelijkheid voor minder valide geregeld worden, alsook voor bevoorrading e.d.

In de gevormde projectgroep participeerden alle betrokken partijen; naast de beide stichtingen, InBredius / de schuur, het NME, het Bredius honk, de dierenweide, IVN en KNNV. Na diverse bijeenkomsten lag er eind 2016 een plan op tafel waar alle partijen zich in konden vinden. Helaas bleek begin 2017 dat dit plan helaas niet paste in de visie van de gemeente.