

# Radiostilte op NERA

**Expertmeeting NERA-gebouw, Nederhorst den Berg**

donderdag 16 november 2017



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>p. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Achtergrond</b>	<b>p. 4</b>
2.1	Holistische visie initiatiefnemers	p. 4
2.2	Ontstaansgeschiedenis locatie	p. 5
<b>3.</b>	<b>Uitkomst expertmeeting</b>	<b>p. 6</b>
3.1	Eigenaarschap en financiering	p. 6
3.2	Kernwaarden	p. 7
3.3	Nieuwe functie	p. 8
3.4	Verbinding met de buurt	p. 9
<b>4.</b>	<b>Advies experts</b>	<b>p. 10</b>
4.1	Hans Kodde	p. 10
4.2	Paul Bos	p. 10
4.3	Natascha Boerkamp	p. 11
4.4	Maarten de Wolff	p. 12
<b>5.</b>	<b>Deelnemerslijst</b>	<b>p. 13</b>



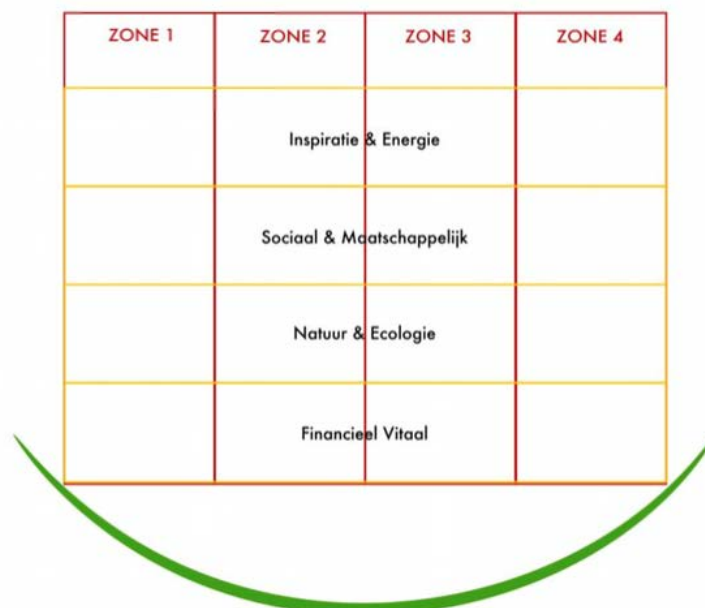
## 2. Achtergrond

### 2.1 Holistische visie initiatiefnemers

Cynthia Bruining presenteerde namens het projectteam ‘Stichting tot behoud van het NERA-gebouw’ de zienswijze ‘Ziel en zakelijkheid in een holistische visie voor de toekomst’. Hierin werden in de eerste plaats de cultuurhistorische waarden en de unieke samenstelling van het landbouw- en natuurlandschap benadrukt. De gebouwen op het NERA-terrein hebben een gemeentelijke monumentenstatus en liggen in het natuur- en recreatiegebied (Natura2000 en EHS) in de Hortsermeerpolder, waarin onder andere ook de naastgelegen tuinderij van de voormalig sociaal culturele kolonie Walden van Frederik van Eeden was gevestigd.

Het projectteam heeft zich ten doel gesteld deze bijzondere waarden van het NERA-gebouw en het omliggende terrein te behouden, door het geheel te ontwikkelen tot een economisch vitaal ecosysteem van het gebouw en omliggend terrein, waarbij de activiteiten die ontplooid worden gericht zijn op het bevorderen van een meer vitale en toekomstbestendige samenwerking tussen mens, maatschappij, ecologie en economie; de vier pijlers waarop de visie gestoeld is. Zij willen dit bereiken door het terrein te ontwikkelen tot een broedplaats en thuishaven voor ondernemerschap, ontmoetingen, en innovatie en ontwikkeling, waarbij het unieke natuurgebied als bedding wordt ingezet en geëerd. Om het NERA-gebouw opnieuw een verbindinggebouw te laten zijn, hebben zij het terrein in vier zones verdeeld (van klein naar groot: het NERA-gebouw, het NERA-terrein met het bijgebouw, het NERA-landschap en het omliggende open polderlandschap van Natuurmonumenten), waar elk van de vier eerder genoemde pijlers op zullen aansluiten.

Het projectteam wil als conceptmaker en verbinder een goed werkend ecosysteem op poten te zetten. De afgelopen jaren is daarom gewerkt aan de basis voor deze visie. Sinds oktober is het bestemmingsplan gewijzigd, waardoor het mogelijk moet worden om de verschillende functies die het projectteam voor ogen heeft, in het NERA-gebouw onder te brengen. Het team heeft inmiddels enkele geïnteresseerde ondernemers en potentiële opdrachtgevers gevonden en denkt aan een stichtingsstructuur voor het beheer van de gebouwen en het omliggende terrein. Deze Stichting NERA

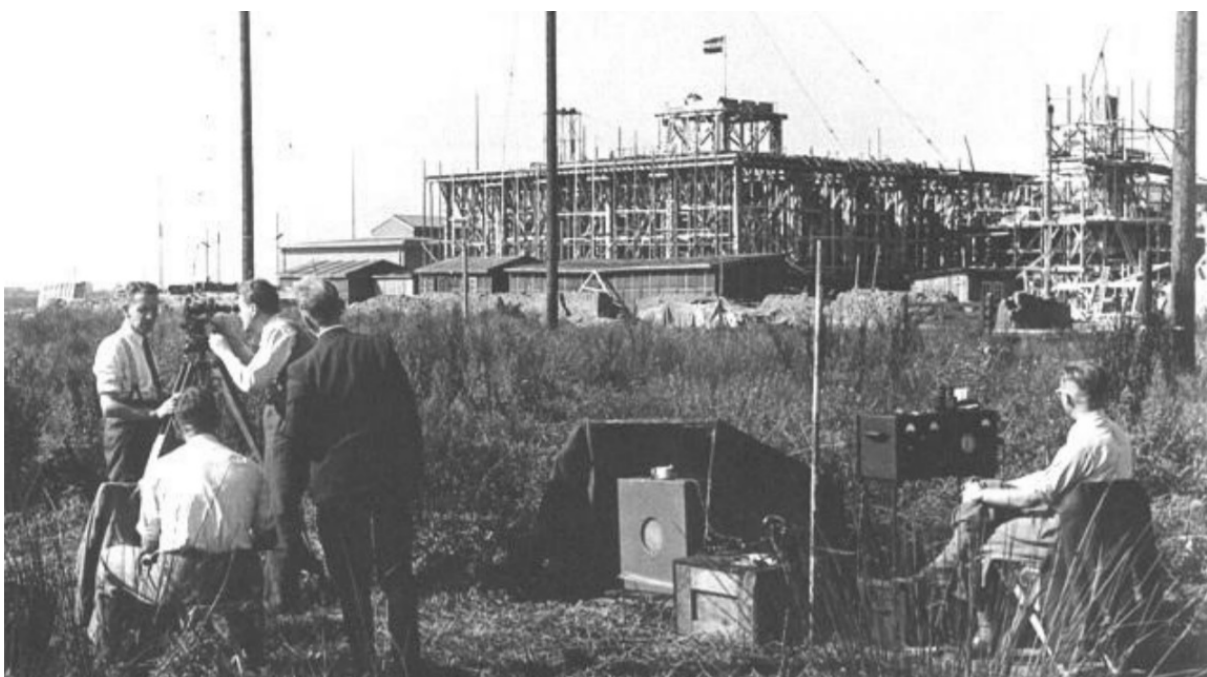


zou dan de opdrachtgever voor de herontwikkeling moeten worden. Een consortium van ondernemers en samenwerkingsverbanden moeten economisch het voortbestaan van NERA gaan dragen in een huurafracht en meerwaarde genereren in sociaal ondernemerschap en samenwerking.

## 2.2 Ontstaansgeschiedenis locatie

De Horstermeerpolder ligt diep onder NAP. Sinds de aanleg van de Horstermeerpolder in 1882 moet er om die reden veel gepompt worden om het waterpeil in stand te houden. Het deel ten noorden van de Radioweg was decennia na de drooglegging door de toegenomen drassigheid verruigd en te nat om voor agrarisch doeleinden gebruikt te worden. Vanwege de drassige bodemeigenschappen waren deze percelen wel geschikt voor de radio-ontvangst, waarop in 1948 werd besloten om het huidige NERA-gebouw te bouwen. Het gebouw zelf staat vanwege de bodemeigenschappen op een soort terp, met de kelder boven het maaiveld. Vanaf ca. 1945 is men stapsgewijs gestopt met het beheer van het gebied, met als gevolg dat er een autonome ontwikkeling van de natuur is opgestreden. Het landschap rondom het NERA-gebouw is hierdoor veranderd van een open poldergebied in een meer gesloten landschap. In 1994 zijn de percelen rondom het NERA-gebouw voor een groot deel eigendom geworden van Natuurmonumenten. Tegenwoordig maken deze percelen ook deel uit van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. In het NERA-gebied liggen kansen om door middel van structurele ingrepen dit Natura 2000-gebied te versterken.

De bewoners in Horstermeer uitten in 2008 kritiek op het plan voor natuurontwikkeling en waterberging in de polder. Het doel van het plan was de aanleg van drie natte natuurgebieden aan de rand van de polder (waaronder de omgeving van het NERA-gebouw) door verhoging van het waterpeil. Het voordeel hiervan zou zijn, dat er minder water zou worden weggezogen uit de plassen en polders, zodat de gebieden minder zouden verdrogen. Bijkomend voordeel was dat bij wateroverlast buiten de polder, het water in deze gebieden kon worden opgeslagen. Naar aanleiding van de kritiek door bewoners en ondernemers is in een vervolgonderzoek gekeken naar de eventuele schade die door het hogere waterpeil zou kunnen ontstaan. In 2016 werd dit gevolgd door een adviesstuk 'Natuur in en om de Horstermeerpolder' door het bureau Van 't Veer & De Boer. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en gekozen om het bestaande peil aan te houden en het maaiveld iets te verlagen.



Radiostilte op NERA 5

### 3. Uitkomst expertmeeting

#### 3.1 Eigenaarschap en financiering

Op grond van de huidige informatie blijkt het voor de experts moeilijk om te berekenen wat er nodig is om de herbestemming tot een succes te maken. Zij adviseert de eigenaar in de eerste plaats goed te kijken naar de eigendomsvorm en de financiële constructie. De vraag is wie straks welke investeringen doet en wie daar vervolgens aan verdient. De eigenaar dient bijvoorbeeld te bepalen op basis van welke criteria hij de huurprijs wil vaststellen. Wanneer wordt uitgegaan van een algehele verbouwing, dan vraagt dit om een grote investering. Je kunt er dan voor kiezen om de huurders daar in het begin met hogere huren voor te laten betalen en de huur geleidelijk laten afnemen. Andersom kun je ook kiezen voor geleidelijke ontwikkeling, met lage huur die steeds oploopt: een groeihuur, gerelateerd aan omzet.

Daarnaast moeten er concrete afspraken gemaakt worden over de vorm van eigenaarschap en hoe de eventuele transitie van het eigendom zal worden vormgegeven. Zo is er een vorm mogelijk met één eigenaar, die het plan met eigen geld, investeerders en huurders ontwikkeld. Een andere mogelijkheid is de keuze voor een stichting en/of de huurders die mede-eigenaar worden en als rechthebbende zelf kunnen handelen. (De Stichting tot behoud van het NERA-gebouw heeft aangegeven zicht te willen ontfermen over het maatschappelijk ecologische programma en het beheer, maar zij wil geen eigenaar of investeerder zijn.) Ook zijn constructies met pachters, aandeelhouders of andere partners, zoals een coöperatie, te bedenken.

Door een principe overeenkomst met heldere afspraken vast te stellen en vervolgens te bekijken wat de investeringsmogelijkheden zijn (en of er subsidies zijn), kan een eindplan opgesteld worden voor de exploitatie. Er wordt geadviseerd hierbij niet (alleen) uit te gaan van subsidies, schenkingen of investeerders (crowdfundingsacties), maar vooral van klanten. Hiervoor is het van belang om duidelijk te onderzoeken naar de behoeften en kansen die in de Horstermeerpolder en omgeving aanwezig zijn en deze te zien als *business cases*. Bijvoorbeeld door het plan om zelfvoorzienend te willen zijn door te trekken naar de energievoorziening van heel Horstermeer door een zonneweide of bio-energie.



De experts zijn van mening dat een natuurlijke organische groei het beste uitgangspunt zou zijn voor de ontwikkeling van het NERA-terrein en dat het plan niet in een keer door een grote ontwikkelaar opgepakt moet worden. Zij adviseren het terrein stap voor stap te ontwikkelen, met de beoogde uitkomst als stip aan de horizon en daarbij het eerste gebouwdeel tactisch te kiezen. Dit moet het deel zijn waar je het minst in hoeft te investeren om het succesvol te maken en dat het meest gaat opleveren voor de verdere ontwikkeling van het terrein.

### 3.2 Kernwaarden

Uitgangspunt voor de gemeente Wijdmeren is om op deze plek niet een programma te ontwikkelen dat overal zou kunnen worden ontwikkeld. De waarde van de plek mag niet verwanseld worden. Dat is een publiek belang waar niet alleen de gemeente voor staat, maar vooral ook de gemeenschap; de bewoners van omliggende dorpen. De gemeente verwacht dat bij nieuwe ontwikkelingen de unieke waarden van de plek als uitgangspunt dienen en daardoor de ontwikkeling worden versterkt.

De experts zijn unaniem van mening dat de stilte en rust die er heerst de meest bijzondere waarde van de plek is. Zij zijn van mening dat er niet zo veel plekken in Nederland, zo dicht bij de Randstad, zijn die nog zo rustig zijn. De plek is moeilijk bereikbaar en ligt afgelegen. Je zou er daarom voor kunnen kiezen om deze eigenschappen als hoofdkwaliteiten te zien het NERA-gebouw de plek te laten zijn voor 'radiostilte', waar de bezoeker letterlijk minder bereikbaar is en de mobiele telefoon uitzet om even helemaal van de radar te zijn. Het uiteindelijke plan moet daarom ook niet in tegenspraak zijn met die rust. Er moet gezocht worden naar een balans tussen die rust en het aantal bezoekers dat er uiteindelijk komt. De andere kracht van het project is dat het NERA-gebouw er gekomen is vanwege de eigenschappen bijzondere eigenschappen van het landschap en die nog steeds zichtbaar zijn.

De plek is als groen 'klooster' of als 'radiolandgoed' uitermate geschikt om geleidelijk te laten ontwikkelen, bijvoorbeeld in de Blauwe Economie-gedachte van Gunther Pauli. Gunter Pauli is van mening dat het mogelijk is om op een duurzame manier te produceren en consumeren door goed te kijken naar de wijze waarop natuurlijke systemen zoals organismen zijn gevormd en functioneren. Daarom is het goed om in Horstermeer en omgeving te kijken naar de grondstoffen die voor handen zijn en de initiatieven die al door de bewoners en ondernemers genomen worden.



### 3.3 Nieuwe functie

Cruciaal voor een succesvolle ontwikkeling als verzamelgebouw is het zorgvuldig selecteren van de huurders om tot een geheel te komen waarbij de functies elkaar versterken. De afgelopen jaren was het bestemmingsplan de *bottleneck*, maar sinds oktober is het bestemmingsplan gewijzigd, waardoor het mogelijk is om verschillende functies in het NERA-gebouw onder te brengen.

Het projectteam heeft gemerkt dat er geen gebrek is aan initiatiefnemers. De experts geven aan dat het belangrijk is om vooraf een duidelijk kader te stellen, zodat de initiatieven die uiteindelijk geselecteerd worden, zo goed mogelijk aansluiten op de in de vorige alinea genoemde bijzondere waarden van het monument en zijn omgeving, zoals rust. Aangeraden wordt om bij de selectie ook te kijken of de nieuwe functies meervoudige inkomstenbronnen kunnen worden, zodat op verschillende manieren met dezelfde functie inkomsten genereerd kunnen worden.

Een voorstel van de experts is om het NERA-gebouw als energiecentrale te laten fungeren. Dat kan op de mensen slaan die hier energie opdoen, maar ook op de techniek waar gebruik van gemaakt wordt. Bijvoorbeeld door een veld met zonnepanelen, door in samenwerking met Natuurmonumenten (maaiafval) energie op te wekken uit biomassa of door het plaatsen van kleine windmolens op de plekken waar vroeger de zendmasten van het radiogebouw stonden. Het idee is om op die manier niet alleen het NERA-complex zelfvoorzienend te maken, maar ook om Horstermeer van alternatieve stroomvoorziening te voorzien. Deze functie zou op die manier een grote inkomstenbron kunnen zijn én het project voor de buurt tot een succes kunnen maken. De eigenaar heeft in het verleden al eens gesproken over energieopwekking als inkomstenbron, waarbij ook contact is geweest met de eigenaren van kassen aan de Middenweg. Samenwerking met Natuurmonumenten en de buurtbewoners is voor het succes van essentieel belang.

Bedenk ook een slimme oplossing voor de verschillende ruimtes. Van de incurante ruimtes, zoals de kelder, zou je een plek kunnen maken voor de slaapkamers van een hotel, voor meditatiekamer of voor een *wellness*. De opbouw met de grote glazen ramen geeft juist weer andere kwaliteiten door het panorama uitzicht over het landschap en leent zich goed voor horeca of een andere publieke functies. Het bijgebouw is het makkelijkst, en daarmee met de minste investering her te bestemmen.





Hier zouden de ambachtelijke functies, zoals de slager die door de initiatiefnemers is voorgesteld kunnen worden ondergebracht, maar ook als startplek voor het bezoek aan het Natura-2000 gebied. Daarbij moet scherp in de gaten gehouden worden of de functies wel samen kunnen gaan in logistiek opzicht.

De experts raden aan om ook te kijken naar de mogelijkheid om te kiezen voor leerfuncties, waardoor je de ambachten die je hier een plek wilt geven voor een deel laat financieren door bedrijven die hiervan gebruik kunnen maken als leertraject voor onderwijs. Voor een aantal nieuwe functies is het mogelijk om met kleine investeringen een proef te beginnen. Voor een horecafunctie is het bijvoorbeeld mogelijk om eerst diners te organiseren, waardoor je ziet of die functie op deze plek werkt.

### **3.4     Verbinding met de buurt**

Tijdens de expertmeeting is verschillende keren het belang van samenwerking met de buurt benoemd voor het succes van de herbestemming. De eigenaar wordt regelmatig benaderd door omwonenden met de vraag wanneer er iets met het terrein gaat gebeuren en hebben aangegeven juist graag betrokken te worden. De experts zijn van mening dat de verbinding met de buurt ook letterlijk verbeterd kan worden door bij de ontwikkeling van het terrein en het omliggende landschap, in nauw overleg met de gemeente, Natuurmonumenten en andere betrokken partijen, ook de verkeersroutes te verbeteren.

Er zijn veel mogelijkheden om het fiets- en wandelverkeer beter te laten aansluiten op het wegennetwerk, bijvoorbeeld door een betere fiets- en wandelverbinding te maken met Fort Kijkuit en naar de Kortenhoefsche Plassen door middel van wandel- en kanoroutes. De nadruk van het NERA-gebouw zou moeten liggen op verblijfsfuncties, waarbij gerichte bezoekers naar de plek komen om hier langer te blijven. Maar het terrein kan ook functies krijgen die de passerende fietsers en wandelaars aanspreken.



## 4. Advies experts

### 4.1 Hans Kodde, architect - Kodde Architecten



#### **Advies vanuit eigen expertise**

Het casco van het gebouw is in redelijke staat. De verhouding bruto / netto meters is wat ongelukkig. De kelder moet bruikbaar gemaakt worden. De totale renovatie ligt in de buurt van 4 tot 5 miljoen euro. Het faseren / natuurlijke groei ligt voor de hand. Anders geef je je invloed / eigenaarschap weg. Hou het simpel, b.v. box in een box, cascoherstel zonder opsmuk. Start met eventuele duurzame maatregelen die ook geld opleveren.

Voor aanleg van een zonnepark met windmolentjes als eerste verdienmodel (ipv radiomasten) zie [www.zonnepanelendelen.nl](http://www.zonnepanelendelen.nl) Begin met een gebouw of deel van een gebouw met de meeste opbrengst ten opzichte van de investering. Verblijven is als verdienmodel beter dan passeren, daarvoor ligt het te afgelegen. Dit is tegelijkertijd één van de belangrijkste assets van het gebouw. Stilte en rust.

#### **Concrete voorbeelden die op dit advies aansluiten**

Een goed voorbeeld St. Benedictusabdij van Dom van der Laan te Vaals: [www.benedictusberg.nl](http://www.benedictusberg.nl)

#### **Wat zou de droom herbestemming zijn voor het NERA-complex?**

Retraitecentrum met activiteiten. In de kelder / souterrain de kamers, rudimentair en sober. Daarboven het eventuele leven met meer luxe.

### 4.2 Paul Bos, Boer Bos - Fortboerderij Dijkzicht



#### **Advies vanuit eigen expertise**

- Dit is een ideaal project om de principes van The Blue Economy van Gunther Pauli bij te volgen. Breng alle stromen in de buurt in kaart, van afval en grondstoffen tot en met wensen van mensen. Wat is de grote opgave van het gebied, de regio?

- Maak een aparte studie van de kernwaarden vanuit de historie, en zet die om naar eigentijdse concepten.

- Ontdek de grote 'gamechanger' van het project. Als je dit doet in het klein, dan legt dat de grote potentie bloot en ziet iedereen wat je bedoelt.

- Plan een aantal proefperiodes waarin potentiële klanten/opdrachtgevers de plek kunnen ervaren. Zodat de ander iets in jouw project gaat zien.

- Denk goed na over een structuur waarin de verschillende partners met elkaar kunnen samenwerken, waardoor er vanuit zelfstandigheid en onafhankelijkheid onderlinge verbondenheid en toegevoegde waarde ontstaat.

- Geef iedereen dezelfde boodschap mee (bijvoorbeeld het concept 'radiostilte') en laat hen dat doorvertalen naar eigen doelgroepen.

- Maak het omliggende natuurgebied productief in verbinding met de ambachtelijke producenten. Potentie van een landgoed/boerderij.

- Maak zoveel mogelijk 'werk met werk'.

- Bedenk een paar stevige financiële dragers, bijvoorbeeld voor doordeweekse dagen. Aangevuld met particulieren in het weekend.

#### **Concrete voorbeelden die daar op aansluiten**

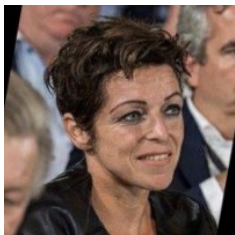
<http://www.boerbos.nl> (red.)

<http://vuurtoreneiland.nl/>

***Wat zou de droom herbestemming zijn voor het NERA-complex***

Ik zie veel potentie voor inspiratie, training en coaching, vanuit de kracht van de stilte en de reflectie. Sluit aan op behoefte aan zelfsturing, persoonlijk leiderschap, e.d. Zie het gebouw als een grote doos waarbinnen je kunt gaan variëren met mobiele tijdelijkheid. En laat eigenaar Jan Hermsen een soort hoeder zijn van het erfgoed, aangevuld met een stevig 'Comité van Afbeveling' uit verschillende geleidingen van de samenleving.

**4.3 Natascha Boerkamp, Foodservice & Hospitality Placemaker - HTC Advies**



***Advies vanuit eigen expertise***

Als je qua hospitality/horeca/hotellerie meer fundament willen leggen, kan dit via een klein marktonderzoek of een uitgebreidere vaststelling van het meest geëigende concept inclusief beheervorm en haalbaarheid. Dit op basis van het Programma van Eisen en marktonderzoek. Onderzoek de volgende punten:

- Grounding: begrip, samenvatting en verificatie (Boer Bos: "buur(t)oplossingen")
- Concepting: rode verbindende draad
- Scenario planning: visie, strategie en bijkoersen

- Fasering: organische groei

***Concrete hospitality voorbeelden die daar op aansluiten***

Groot denken:

<https://www.eatalyworld.it/en/who-we-are/who-we-are>

Hoog eten:

<https://caferestaurantbureau.nl/photos/>

<https://restaurantmoon.nl/>

<http://doubletree3.hilton.com/en/hotels/netherlands/doubletree-by-hilton-amsterdam-centraal-station-AMSCSDI/dining/skylounge.html>

<https://www.remeiland.com/nl/home/>

<https://dekoperenhoogte.nl/>

<http://www.wamsterdam.nl/mr-porter>

<http://www.blue-amsterdam.nl/fotos->

<http://www.floor17.nl/>

<https://euromast.nl/>

<https://www.restaurants-tou Eiffel.com/en/58-tour-eiffel-restaurant/restaurant.html>

Donker slapen:

<https://www.bijzondere-overnachting.nl/accommodatie/kloosterhotels/>

<https://www.bezinningsvakanties.nl/kloosters-nederland/>

<https://www.drostedes.nl/boerderijlodges/>

<http://gevangenishotelhoorn.nl/>

<http://www.lloydhotel.com/>

***Wat zou de droom herbestemming zijn voor het NERA-complex?***

Een destiniatielocatie met radiostilte voor doelgroepen op dezelfde golflengte (Boer Bos: "voorstel naar vroeger")

#### 4.4 Maarten de Wolff, o.a. procesbegeleider - APPM



##### ***Advies vanuit eigen expertise***

Op de eerste plaats wijs ik alle stakeholders van het gebouw/de omgeving graag nog op het goud dat zij, wat mij betreft, met het organiserende drietal in handen hebben. Ik kreeg de indruk dat deze initiatiefnemers zeer gemotiveerd en ondernemend (dus ook bereid om veel risico te nemen) voor de herbestemming gaan. De belangrijkste voorwaarde voor een succesvol project. Ik kom het ook wel eens anders tegen, dus niet meteen vanzelfsprekend.

Verder heeft de hoogste prioriteit, los van alle plannenmakerij: een duidelijk afspraak over de wijze van gebruik/huur/(mede-)eigenaarschap (delen van het) gebouw. Zolang hierover onduidelijkheid is, ontbreekt een goede basis voor verder (ver)bouwen. Er is al erg veel relevantie, ideeën, creativiteit, netwerk en organiserend vermogen, maar zonder goede afspraken met de eigenaar op de korte termijn is dit project gedoemd te stranden. Het drietal heeft na een aantal jaren in deze wel of niet door pak fase een grote behoefte aan duidelijkheid op dit punt, denk ik te zien.

Nog een accent: ik zou extra zwaar inzetten op de waterschappen/ veengebied/ waterhuishouding/ klimaatverandering: een zeer actueel thema, waar we nog heel lang mee bezig zijn in dit delta kikkerlandje.

## 5. Deelnemerslijst

### Experts

Natascha Boerkamp	Foodservice & Hospitality Placemaker - HTC Advies
Paul Bos	Boer Bos - Fortboerderij Dijkzicht
Hans Kodde	Architect - Kodde Architecten
Maarten de Wolff	O.a. procesbegeleider - APPM

### NERA-gebouw

Jan Hermsen	Eigenaar NERA-gebouw
Cynthia Bruijning	Projectteam Stichting tot behoud NERA-gebouw
Sietske van den Broek	Projectteam Stichting tot behoud NERA-gebouw
Maurits van den Wall Bake	Projectteam Stichting tot behoud NERA-gebouw
Jeroen Vos	Strategic Finance & Investment Partner

### Overheid

Danielle Cramers	Gemeente Wijdmeren
Loek Welter	Gemeente Wijdmeren
Peter Oussoren	Loods Herbesteding Monumenten Provincie Noord-Holland

### Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland

Dorine van Hoogstraten	MOOI Noord-Holland
Ellen Klaus	Herbesteding NH 2017
Reinier Mees	MOOI Noord-Holland





MOOI  
NOORD-  
HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT



Het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door de Provincie Noord-Holland en de RCE.

[info@steunpunterfgoednh.nl](mailto:info@steunpunterfgoednh.nl) | [www.steunpunterfgoednh.nl](http://www.steunpunterfgoednh.nl)