

# iba parkstad <sup>3</sup>

[DE VERHALEN]

Het wemelt in Parkstad van de historische hoeves, een stuk of zeventig zijn het er. Veel daarvan staan leeg. Zonder herbestemming is er geen toekomst. Maar opknappen is duur. “Wie zo’n pand koopt, wil niet opgehouden worden door bureaucratische rompslomp.” door Paul van der Steen

# Gezocht: kopers met begeestering

**Hoeve Imstenrade** aan het randje van Heerlen ademt nog de sfeer van landelijkheid. Vrijwel niets wijst erop dat dit honderd jaar oude complex in de stedelijke agglomeratie Parkstad ligt. Alleen het vrijwel continue geluid van de nabije A76 en de stadsautoweg verradert dat de drukte niet ver weg is.

“Het is een wat atypische hoeve waar, anders dan bij de oudere carréboerderijen, woon- en werkfuncties zijn losgekoppeld”, legt architect Ingrid Beckers uit. Ze wijst op het langgerekte woonhuis en de grote schuren die daar omheen zijn gegroepeerd. “Er is zelfs een eigen watertoren.”

Hoeve Imstenrade verkeert in matige staat. Zonder spoedige restauratie dreigt verder verval. Zonder herbestemming is er geen toekomst. De tijd dat dit complex kon voortbestaan door agrarische bedrijvigheid is voorbij. Imstenrade staat niet op zichzelf, het wemelt in de streek van de historische hoeves. In en rond Parkstad staan er zo’n zeventig. “Onzichtbare kuubs”, noemen Beckers en rentmeester/makelaar Frank Klement hun project om in elk geval een groot deel ervan te redden voor het nageslacht.

En kuubs zijn er genoeg. Samen zijn die zeventig hoeves goed voor zo’n vijfhonderdduizend kubieke meter aan ruimte, voor alle mogelijke doeleinden te gebruiken. Alleen al Hoeve Imstenrade heeft 1100 kubieke meter te bieden. Het andere project dat op dit moment de volle aandacht heeft van Beckers en Klement is Hoeve Terlinden in Wijnandsrade, een klassieke carréboerderij met een geschiedenis die teruggaat tot de zestiende eeuw. Iets kleiner dan de opstallen in Imstenrade, maar nog altijd goed voor 950 kubieke meter.

Voorheen kregen dit soort enorme hoeves nog wel eens als bij toverslag een nieuwe bestemming. Een projectontwikkelaar bedacht een plan, werkte het uit en de vraag kwam haast als vanzelf. Of horecaondernemers kozen dit soort idyllische plekken uit voor restaurant en/of hotel. Met een slimme indeling kon van een complex ook een hele reeks woningen worden gemaakt. Maar de tijd van dat soort sprookjes lijkt voorbij. In de markt heerst voorzichtigheid. Wat betreft horeca in historische omgevingen lijkt Zuid-Limburg aardig verzadigd. En in een streek die vanwege krimp met strenge woningcontingenten werkt, is toestemming voor de opdeling van een hoeve in meerdere huizen lastig te verkrijgen.

Dan ligt de weg der geleidelijkheid voor de hand: geef de hoeves stukje bij beetje een nieuwe toekomst. Om te beginnen kunnen alvast wat beren op de weg worden afgeschoten. Beckers: “Kijken hoe je de vertraging door aanpassing van een bestemmingsplan alvast kunt wegnemen. Wie een complex als Hoeve Imstenrade koopt, wil aan de slag. Die wil niet worden opgehouden door bureaucratische rompslomp. Een casco-restauratie maakt een boerderij aantrekkelijker voor de verkoop. Dat kan zonder dat al knopen zijn doorgemaakt over eventuele nieuwe bestemmingen. Het is ook verstandig, omdat stilstand in geval van de hoeves echt achteruitgang is. Verder verval betekent waardevermindering, en extra werk en kosten bij later opknappen.”

Volgens Beckers is het beter om eventuele belangstellenden meer te bieden dan alleen stenen. “Er kan alvast worden nagedacht over energievoorziening. Naar hoeves als deze liep nooit een gasleiding, ze waren self supporting. Hoe regel je dat voor de toekomst en dan



“In het woongedeelte van Hoeve Imstenrade is misschien wat mogelijk met Akense studenten.”

## “Mensen die er geld in steken moeten er eer in leggen om het goed door te geven aan een volgende generatie.”

zo duurzaam mogelijk? Daar kun je alvast over nadenken.”

Een beetje reuring rondom een object kan ook geen kwaad. Lopend door een van de schuren van Imstenrade bedenkt Frank Klement ter plekke dat hij nog iemand kan benaderen voor een feest op locatie. “Die organiseerde vorig jaar wat in een oude brouwerij. Dat zou hier ook prima een keer kunnen.”

Het komt er op aan om interesse voor de leegstaande hoeves te wekken. Dat is nodig, want hoewel de boerderijen karakteristiek zijn voor Zuid-Limburg en ze het landschap mee kleur geven, zijn ze vaak wat vergeten monumenten. “Ze hebben een lagere aaibaarheidsfactor dan kastelen. Oude kerken hebben het voordeel dat mensen er door trouwen en rouwen mee vergroeid zijn geraakt. De band van de Limburgers met de hoeves is minder groot. Omdat het lang relatief gesloten bastions waren.”

Kijken naar nieuwe herbestemmingen betekent op zoek gaan naar de vraag. Klement: “Waar zitten bedrijven die iets zouden kunnen in een complex als dit? Dat is maatwerk. In een andere hoeve hebben we in een van de schuren een kroonluchteratelier een plek kunnen geven. Maar daar vind je natuurlijk geen tweede van. Stukje bij beetje moet je gebruikers vinden en kan een boerderij een nieuw gezicht krijgen.” Beckers: “In het woongedeelte van Hoeve

Imstenrade is misschien wat mogelijk met Akense studenten. Dat geeft geen problemen met woningcontingenten. Je deelt het op in kamers, maar het blijft één woning.”

Het aanschaffen van de hoeves is niets voor de mensen van het snelle geld. Volgens Klement vragen ze om kopers met begeestering. “Mensen die er geld in steken moeten er iets mee hebben, er eer in leggen om het goed door te geven aan een volgende generatie.” Dromen over exploitatie met eurotekens in de ogen is onrealistisch. “Met een jaarlijkse plus van twee, drie procent mag je je handen al dichtknijpen.”

Toch kunnen de hoeves met een slimme aanpak wel degelijk aantrekkelijker worden gemaakt voor investeerders. “Van Imstenrade hebben we een landgoed kunnen maken. Dat zorgt ervoor dat geen erfbelasting hoeft te worden betaald. Het scheidt ook verplichtingen. Een deel van het landgoed moet de bestemming natuurschoon krijgen.” Klement wijst op een helling bij het Imstenraderbos. “Die laten we langzaam verruigen. Door de hellinggraad was dat stuk grond toch al ongeschikt voor akkerbouw. Er was hooguit begrazing mogelijk.” ●