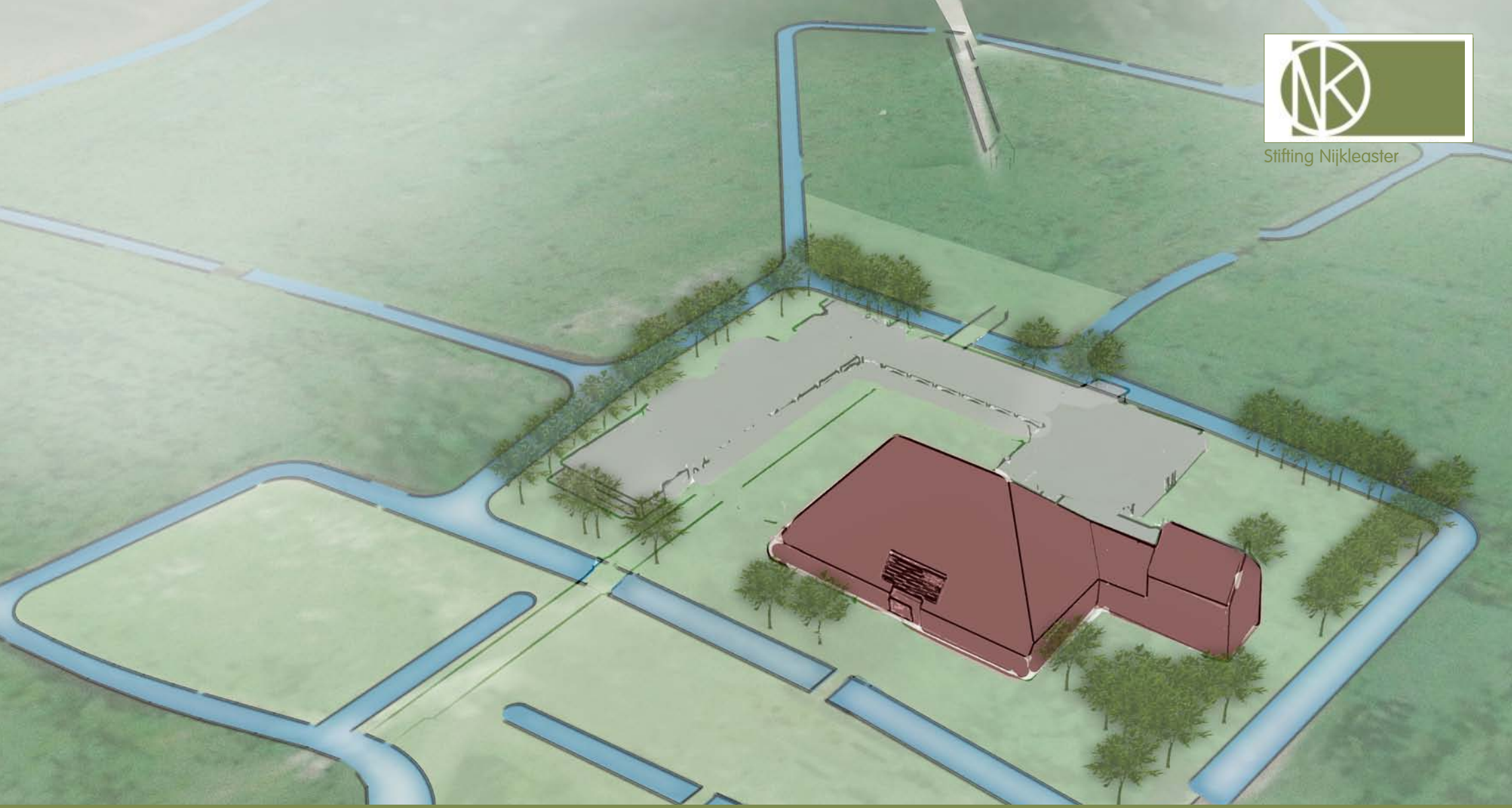


Stifting Nijkleaster

NIJKLEASTER WESTERHÛS

ONTWIKKELINGSPLAN NIEUW KLOOSTERCONCEPT IN VRIJKOMEND MONUMENTAAL AGRARISCH GEBOUW

CONCEPT
13 SEPTEMBER 2018

NO.ORDPEIL
landschap.erfgoed

Stilte
Bezinning
Ferbining

De pioniersplek Nijkleaster is opgericht in 2012 binnen een samenwerkingsverband van de lokale kerkelijke gemeente Westerwert (Jellum-Bears, Jorwert en Weidum), de Stifting Nijkleaster en de landelijke Protestantse Kerk in Nederland (PKN). Pioniersplekken proberen een nieuwe vorm te vinden voor kerk-zijn en spiritualiteit. Ze doen dit door oudere vormen los te laten en meer direct aan te sluiten bij de behoeften en vormen van de huidige tijd. Nijkleaster was één van de eerste pioniersplekken in Nederland. Intussen zijn er meer dan honderd verspreid over het land. Slechts een enkele daarvan bevindt zich in het noorden van Nederland. Dat neemt niet weg dat Nijkleaster een van de voorbeeldprojecten is in kerkelijk Nederland. Ook al is Nijkleaster nog heel jong, toch is er ook internationale belangstelling. Er zijn diverse werkgroepen en gasten op bezoek geweest uit het buitenland, van binnen en buiten Europa. Nijkleaster sluit aan bij de internationale new monasticism movement.

PERSOONLIJKE AANDACHT

Jorwert ligt aan de pelgrimsroute richting Santiago de Compostela, de beroemde Camino van St. Jabik naar Santiago. Nijkleaster wil een refugio (schuilplaats) zijn voor de pelgrims van de Camino. Tegelijk wil Nijkleaster een schuilplaats bieden voor alle mensen die een weg zoeken voor hun eigen leven. Nijkleaster concentreert zich bij haar activiteiten op ‘stilte, bezinning en verbinding’ en biedt de deelnemers een ‘schuilplaats’ om bezig te zijn met hun eigen leven en geloven. Nijkleaster als organisatie is van huis uit protestants kerkelijk, maar heeft niet de doelstelling om anderen ‘te bekeren’. Het gaat om ‘aandacht en presentie’, om gastvrijheid op een unieke plek in het Friese landschap. Een plek die uitnodigt tot verstilling, bezinning en gemeenschap. Dat zijn de voorwaarden tot persoonlijk herstel en individuele gezondheid in een maatschappij die steeds meer lawaai maakt, steeds meer van mensen vraagt en steeds meer individualiseert.

Het concept van Nijkleaster behelst een kleinschalig klooster met ruimte voor 12 vaste bewoners en 12 gastenkamers voor max. 24 gasten. Dat biedt naar ons inzicht een goede balans. De vaste bewoners, de kleasterlingen, vormen de spirituele en praktische basis voor het klooster. Zij wonen in het kleasterhûs (één gebouw) in kleine units en geven een groot deel van hun leven aan het reilen en zeilen van Nijkleaster. De kleasterlingen zijn de ‘bidders en werkers’ (ora et labora) van het klooster. Zij dragen de spiritualiteit en de gastvrijheid. Deze vorm van nieuwe gemeenschappelijkheid is uniek in de (kerkelijke) wereld.

KERKELIJKE REVITALISERING

Nijkleaster is intrinsiek verbonden aan de kerkelijke gemeente Westerwert. Die gemeente is hoofd-drager van het project. Vanaf het begin hebben ze de predikant vrijgesteld om naast

gemeentepredikant ook pionier predikant te zijn. Bijzonder is dat de kerkelijke gemeente Westerwert bij het samengaan van de drie kerkelijke gemeenten (Jellum-Bears, Weidum en Jorwert) in 1971 de oude naam kozen van het voormalige vrouwenklooster dat vroeger midden tussen de dorpen had ingelegen: klooster Westerwird (of Westerwert) en boerderij Westerhûs. Voor zowel de kerkelijke gemeente als voor Nijkleaster is het een unieke kans om een verbinding te maken tussen verleden en heden. Westerwert heeft Nijkleaster uitgenodigd om nieuwe wegen te zoeken voor geloof en spiritualiteit. Andere kerken uit de dorpen in de omgeving tonen nu ook belangstelling. Kerkelijk Mantgum heeft in 2016 concreet aansluiting gezocht. Nijkleaster zorgt mede voor een revitalisering van het lokale geestelijk leven, maar trekt mensen aan van 'fier en hein'. Deze ontwikkeling wordt met belangstelling gevolgd op lokaal, nationaal en internationaal niveau.

MAATSCHAPPELIJKE VERBINDING

Vanaf het begin in 2012 zoekt Nijkleaster aansluiting met de bestaande context in en rondom Jorwert. Regelmatig gaan groepen op bezoek bij boeren en bedrijven in de buurt. Heel regelmatig wordt het dorpscafé, Het Wapen van Baarderdeel, bezocht om iets te drinken en vooral ook om daar de kloostermaaltijd te nuttigen tijdens de kleaster-dagen. Nijkleaster wil de lokale economie ondersteunen en zal dat zeker ook doen wanneer er gewoond en gewerkt wordt op it Westerhûs. In de eerste fase zal dat vooral gaan om agrarische producen van de lokale biologische boeren: melk, kaas, vlees en eieren.
Het is duidelijk dat de aankoop en het ontwikkelen van it Westerhûs voor Nijkleaster niet de goedkoopste of gemakkelijkste optie is. Nijkleaster koopt een zeer vervallen boerderij op een vervuild perceel. Toch wordt bewust gekozen voor deze plek vanwege de cultuurhistorische waarde. Hetzelfde geldt voor de natuurlijke omgeving. De boerderij ligt in een kwetsbaar 'greidefûgel' gebied. Nijkleaster ziet het als een grote uitdaging om onze rol te spelen in het herstel van deze zeer waardevolle cultuurhistorische en natuurlijke locatie. Gezien het kerkelijke verleden van verzuiling en afzondering is deze zoektocht naar verbinding met de lokale context (economie, cultuurhistorie en ecologie) bijzonder.

CONCLUSIE

In de Middeleeuwen waren er bijna 60 (officieel geregistreerde) kloosters in het huidige Fryslân, de vele uithoven en kleasterboerderijen in de buitengebieden niet meegerekend. Sinds de resolutie van Gedeputeerde Staten van Friesland van 31 maart 1580 inzake de opheffing van de kloosters en de confiscatie van de kloostereigendommen, vormt Nijkleaster een unieke poging om op een nieuwe wijze te zoeken naar gemeenschappelijk en spiritueel leven. Nijkleaster is geen doel in zich of als 'woonproject' bedoeld voor een kleine elitaire groep mensen. Integendeel, Nijkleaster stelt zich ten doel om dienstbaar te zijn aan de persoonlijke, kerkelijke en maatschappelijke vernieuwing van de bewoners, de gasten, de leden van de Nijkleaster beweging en voor de mensen in de directe omgeving. De vaste bewoners dienen die missie. Nijkleaster is daarmee een uniek project zonder precedent in Fryslân. Een voorbeeldproject in kerkelijk Nederland met internationale uitstraling, een 'pronkje' voor Fryslân en een oase in een op hol geslagen wereld.

Henk Kroes (voorzitter Stifting Nijkleaster)
Hinne Wagenaar (pionierspredikant, initiatiefnemer)

INHOUD

I NIJKLEASTER, EEN UNIEK KLOOSTERCONCEPT 7

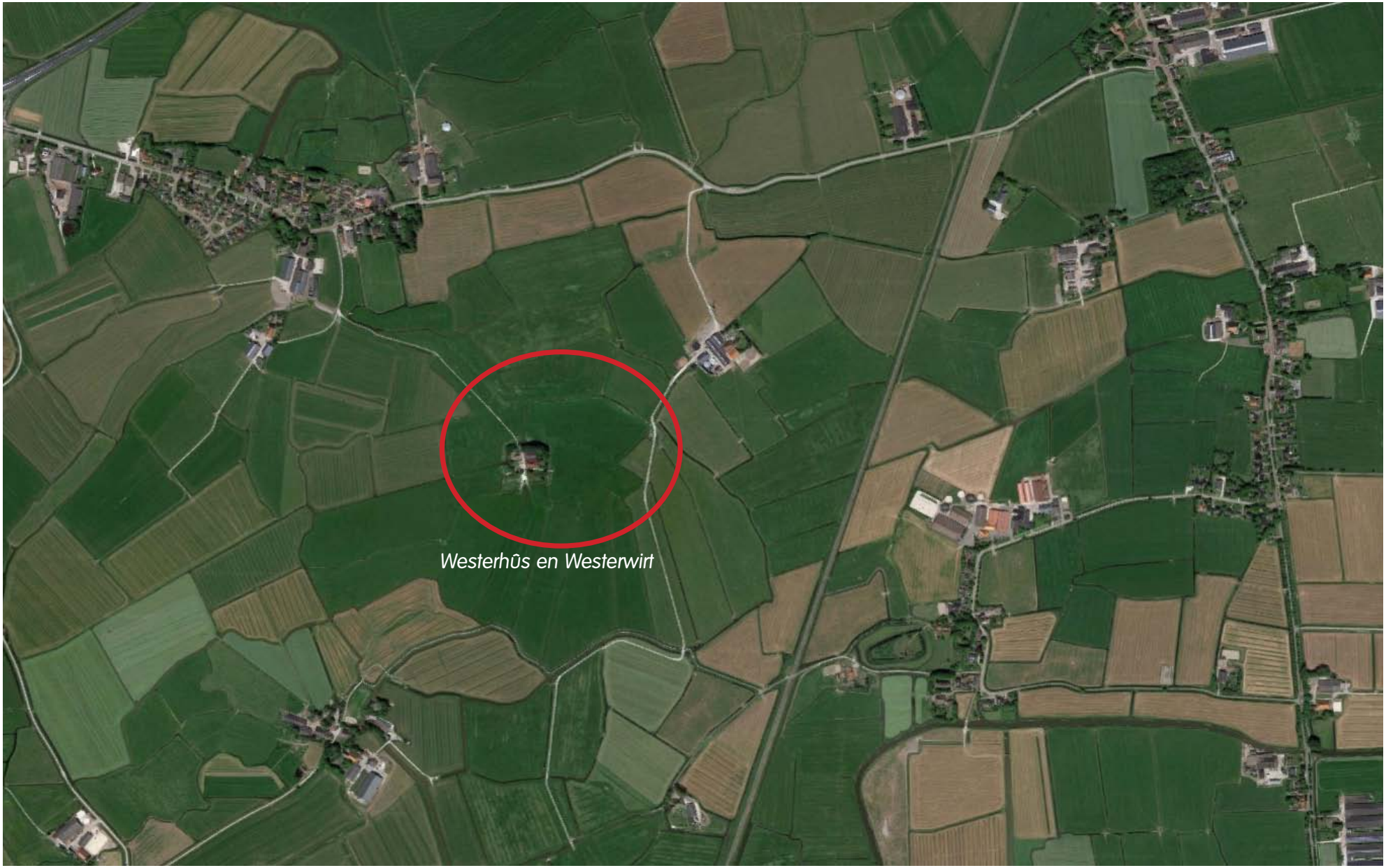
II WESTERHÛS EN WESTERWIRT 12

III NIJKLEASTER EN WESTERHÛS 21

IV HERBESTEMMEN VAN MONUMENT IN EEN HISTORISCH LANDSCHAP 24

V BEELDBOEK 28

BIJLAGEN

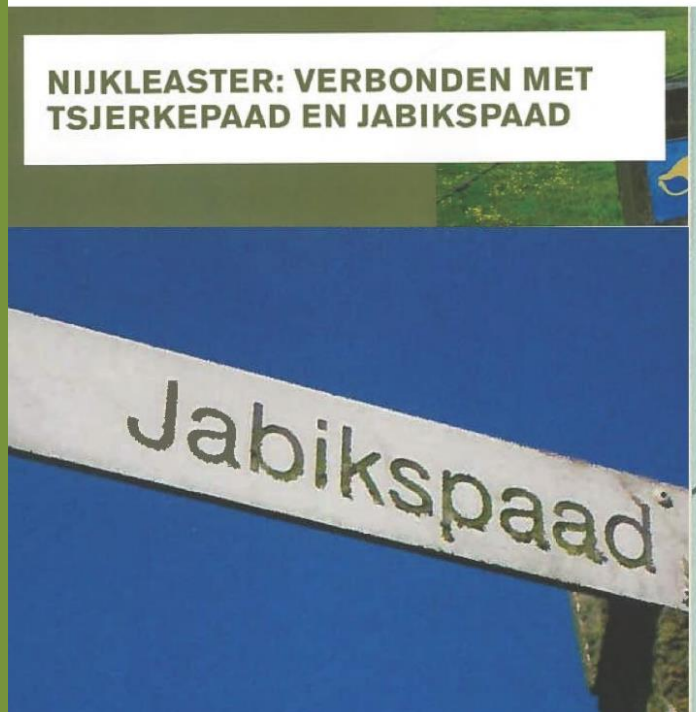


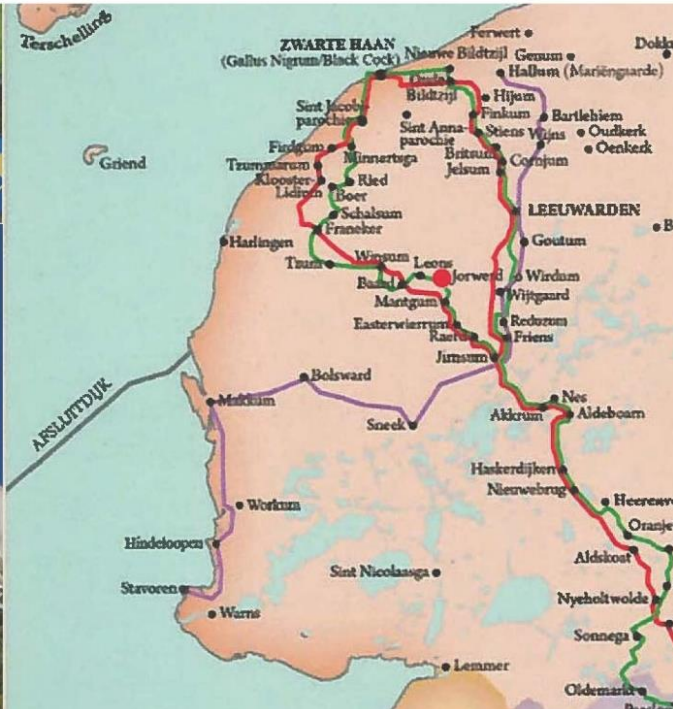
Westerhûs en Westerwirt, gelegen tussen de dorpen Hilaard, Jellum, Bears, Weidum en Jorwert (luchtfoto 2017)

De Stifting Nijkleaster heeft plannen voor de realisatie van een nieuw klooster (Nijkleaster) in Hilaard.
Voor de locatie van het klooster is een optie op de monumentale boerderij It Westerhûs 1 te Hilaard. Nijkleaster zal in Hilaard een verbinding vormen tussen de kerken en dorpen van Jorwert, Bears, Jellum, Weidum en Hilaard. De oude kerkepaden, die in het verleden de dorpen met elkaar hebben verbonden, zijn deels weer in gebruik en vormen een prachtige mogelijkheid om wandelend het historische open kleiweidelandschap met de terpen en waardevolle radiaire verkavelingsstructuur weer te beleven. De opvaart van Westerhûs naar het pad tussen Bears en Fûns zal weer in ere worden hersteld. Daarmee zal Nijkleaster een impuls geven aan:

- Gastvrijheidsbeleid, de beleving van het landschap voor gasten (bezinningstoerisme lokaal, nationaal en internationaal);
- Kwaliteitsimpuls en leefbaarheid van het platteland, door het gebruik van de kerken met de orgels en voorzieningen in de dorpen (maatschappelijke én economische impuls);
- Duurzaamheid, zoals zelfvoorzienend zijn qua energie (gasloos).

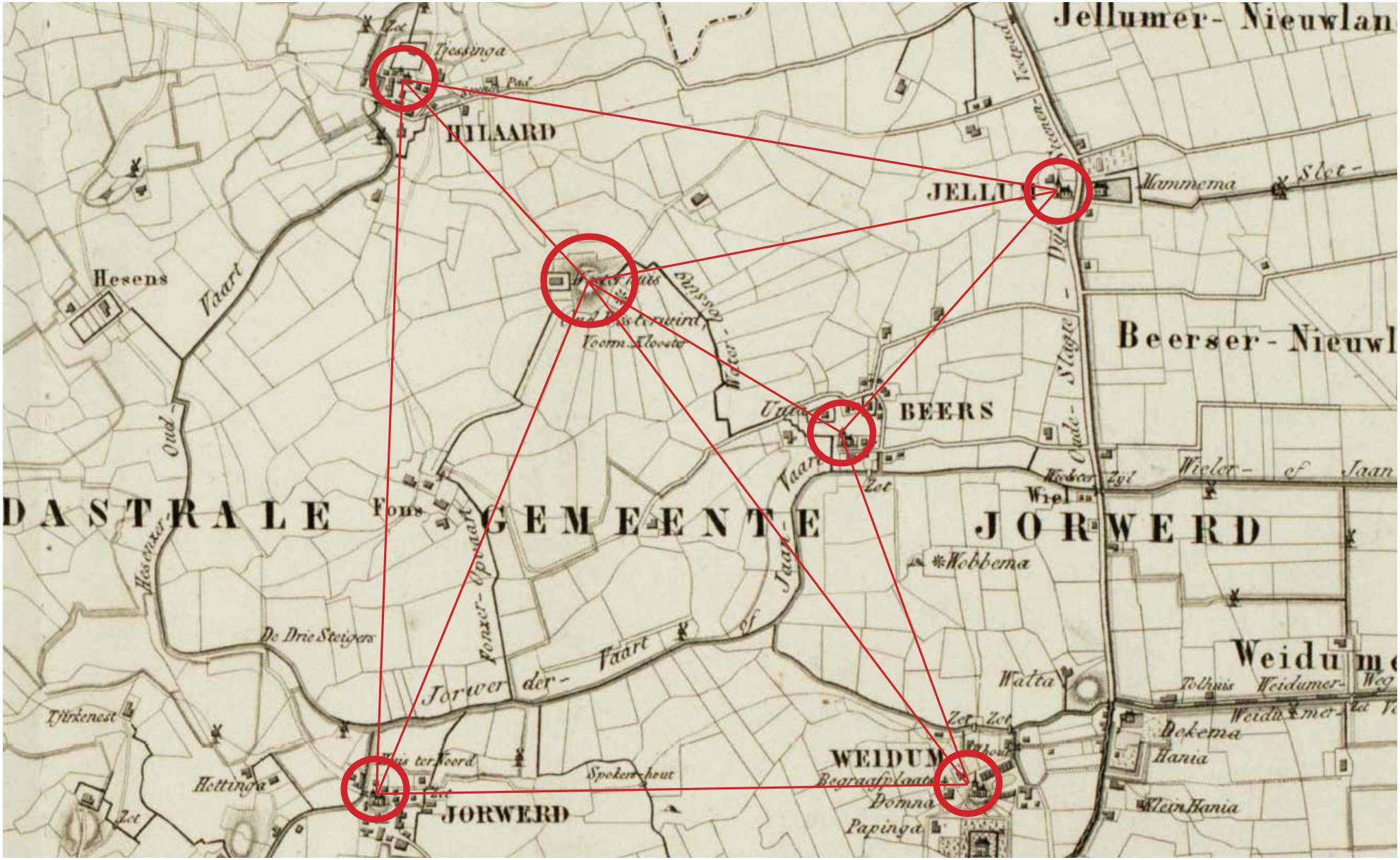
Gevelsteen 1625





Nijkleaster is een voorbeeldproject als het gaat om vrijkomende agrarische boerderijen (VAB) een duurzame en maatschappelijke bestemming te geven. Het gaat tevens om Herbestemming van een Rijksmonument. Gelet op de zeer slechte bouwkundige staat en een grote mate van achterstallig onderhoud ligt zonder herbestemming verval en sloop op de loer. Het behoud van monumentale boerderijen in het open Friese landschap is van belang. Als gevolg van dit initiatief krijgt het agrarische rijksmonument een tweede leven en een passende nieuwe toekomstbestendige én publieke bestemming. Daarmee wordt dit monument met een religieuze verhaallijn weer zichtbaar en beleefbaar voor mensen uit Fryslân maar ook nationaal en internationaal is er belangstelling voor dit nieuwe kloosterconcept. Deze pilot kan juist op deze locatie een belangrijke rol vervullen om de Friese cultuur te laten zien.

Dit initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en wijkt af van de Provinciale Verordening Romte. De gemeente Leeuwarden is in beginsel positief over dit initiatief.
Het concept Nijkleaster behelst een kleinschalig klooster met ruimte voor 12 vaste bewoners, 12 gastenkamers voor max. 24 gasten en 4 kamers voor vrijwilligers. De vaste bewoners, de kleasterlingen, vormen de spirituele en praktische basis voor het klooster. Zij wonen in het kleasterhûs in kleine units en geven een groot deel van hun leven aan het reilen en zeilen van Nijkleaster. De kleasterlingen zijn de 'bidders en werkers' (ora et labora) van het klooster. Zij dragen de spiritualiteit en de gastvrijheid. Deze vorm van nieuwe gemeenschappelijkheid is een pilot van de Protestante kerk Nederland en uniek in de (kerkelijke) wereld.



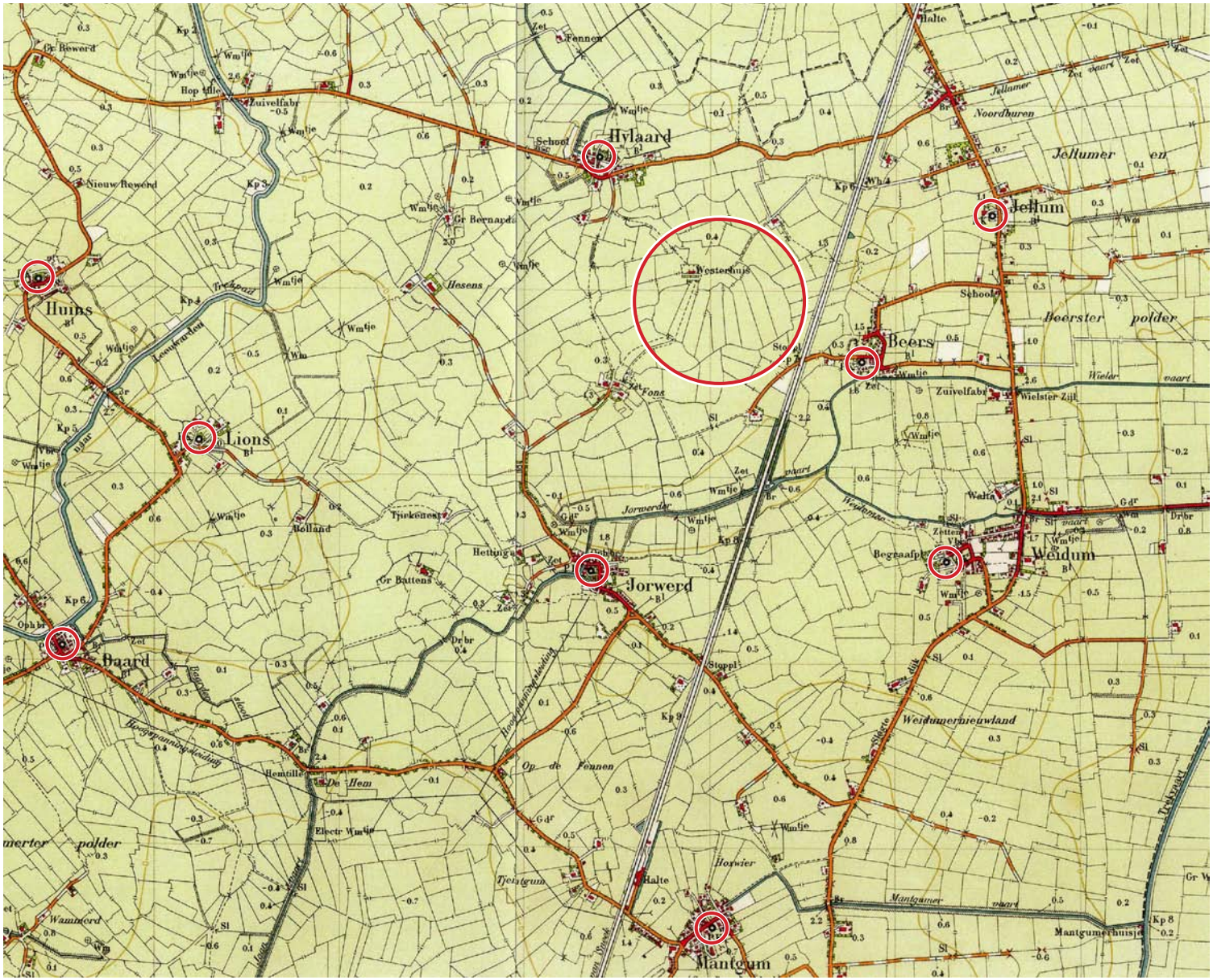
Verbinding van kerken en kloosters, weergegeven op de kaart van Eekhoff 1849-1859

Detail van Metius Freitag Winsemius 1e staat, 1622

WAAROM DEZE LOCATIE?

Nijkleaster is als pioniersplek en klooster in oprichting sinds 2012 gevestigd in Jorwert. Plannen om Nijkleaster in een boerderij tegenover het café van Jorwert om te bouwen tot modern klooster leiden tot bezwaren uit de dorpsgemeenschap. Het zou mogelijk een te zware belasting betekenen voor het dorp en de discussie dreigde de dorpsgemeenschap te splijten. Nijkleaster heeft dat plan teruggetrokken en in het voorjaar van 2016 kwam de boerderij te Hilaard beschikbaar. Deze locatie is bij uitstek geschikt om dit kloosterconcept te ontwikkelen vanwege:

- In de nabijheid van Jorwert (de afstand ruim een kilometer).
- De locatie midden in de stilte van de weilanden tussen Hilaard, Bears en Jorwert.
- De toename van het gebruik van kerken in deze regio.
- De geschiedenis, de boerderij is 17e eeuws, rijksmonument en gelegen aan een afgegraven terp. Volgens enkele bronnen was hier in de Middeleeuwen een vrouwenklooster gevestigd.
- De monumentale boerderij is nu een gehavende plek midden in het weidevogellandschap. Nijkleaster wil dat graag 'omtoveren' tot een oase en refugio in het landschap: 'Deze oeroude plek, deze afgegraven terp, dit vergeten verhaal en deze in het landschap verloren heilige plek wacht als het ware op een revitalisatie, op herstel, om zelf weer op te ademen en tot leven gewekt te worden.'



Kerken en (voormalige) kerkepaden, de stippellijnen op de kaart zijn (voormalige) kerkepaden (weergegeven op de topografische kaart 1930)

Hoogtekaart omgeving (AHN2 Hillshade)

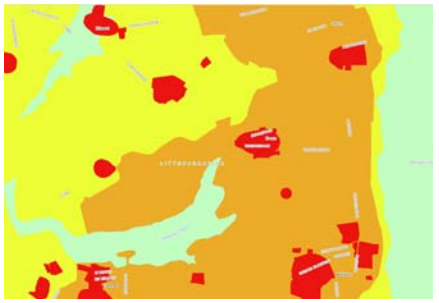
KWALITEIT VAN EEN KLOOSTER IN HET HISTORISCHE LANDSCHAP

Westerhûs behoorde in het verleden tot het dorp Jorwert. Er was een verbinding via het water richting Jorwert. Richting Jellum-Bears en Hilaard (en ook Jorwert) waren er kerkepaden zoals het wandelpad (het oude kerkepad) richting Fûns en Jorwert. Sinds de tweede helft van de 20ste eeuw is Westerhûs bereikbaar via Hilaard. Op oude kaarten is te zien dat er omstreeks 1622 een kloostergebouw of uithof heeft gestaan. Het gebouw is ook op de kaart van Schotanus (1718) en de Franse kaart (1819-1829) aangegeven. Aangezien er slechts één niet betrouwbare geschreven bron is over het bestaan van een vrouwenklooster, kan nader onderzoek naar de restanten van het gebouw meer informatie opleveren.

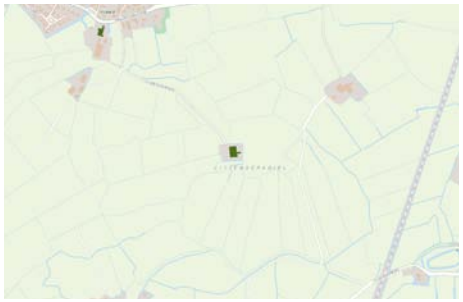
De geschiedenis van de plek is nog zichtbaar aan het reliëf in het landschap. De afgegraven terp met aan de noordzijde een lager gelegen slenk dient voor de afwatering. Aan de zuidzijde heeft de middeleeuwse radiaire verkaveling bijgedragen aan de afwatering van de weilanden, die werden gebruikt voor het vee. Zowel de boerderij als de mogelijke voormalige klooster of uithof zijn niet op de terp gesitueerd maar liggen deels op de rand van de terp. De terp is onbebouwd en heeft gediend voor het inscharen van het vee. Aan de randen van de terp zijn de gebouwen gesitueerd.

Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN2) met een schets van de terp, boerderij en de verkavelingsstructuur

FAMKE

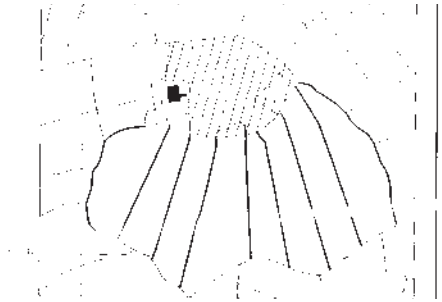


Rijksmonumenten (CHK2)

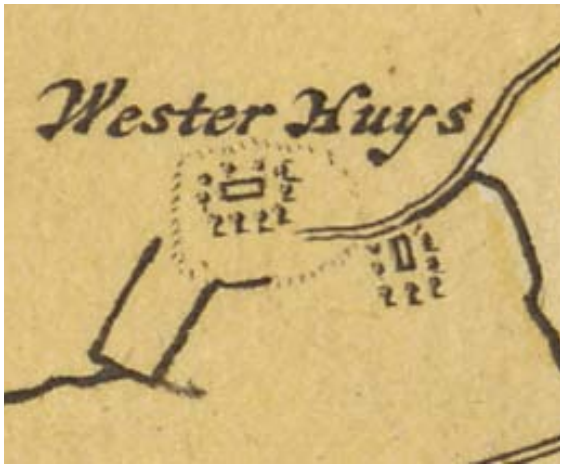


Boerderijplaatsen (CHK2)

Archeologie (RAAP)



Metius Freitag Winsemius 1e staat 1622



Kaart Schotanus 1718

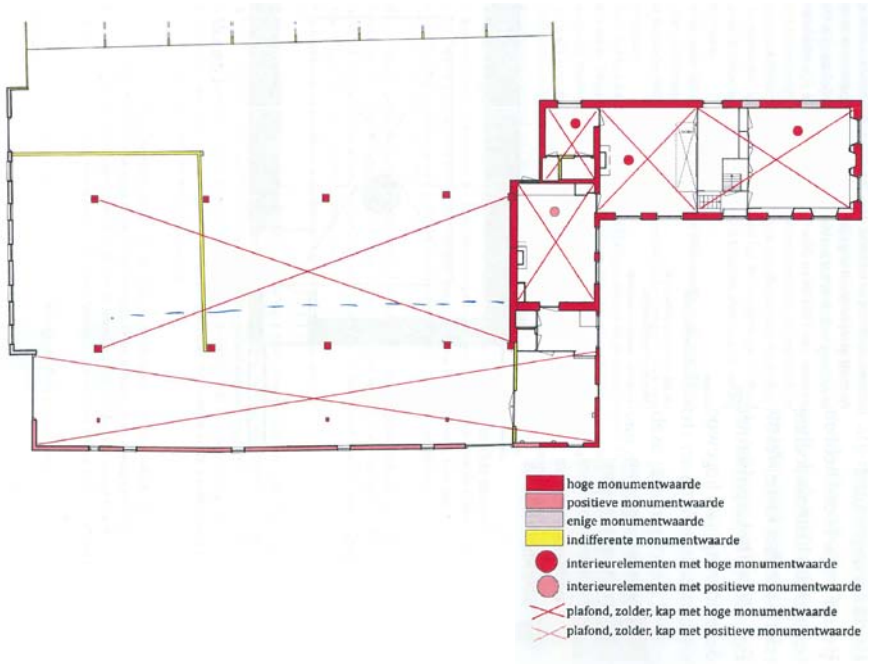
Kaart Huguenin 1819-1829

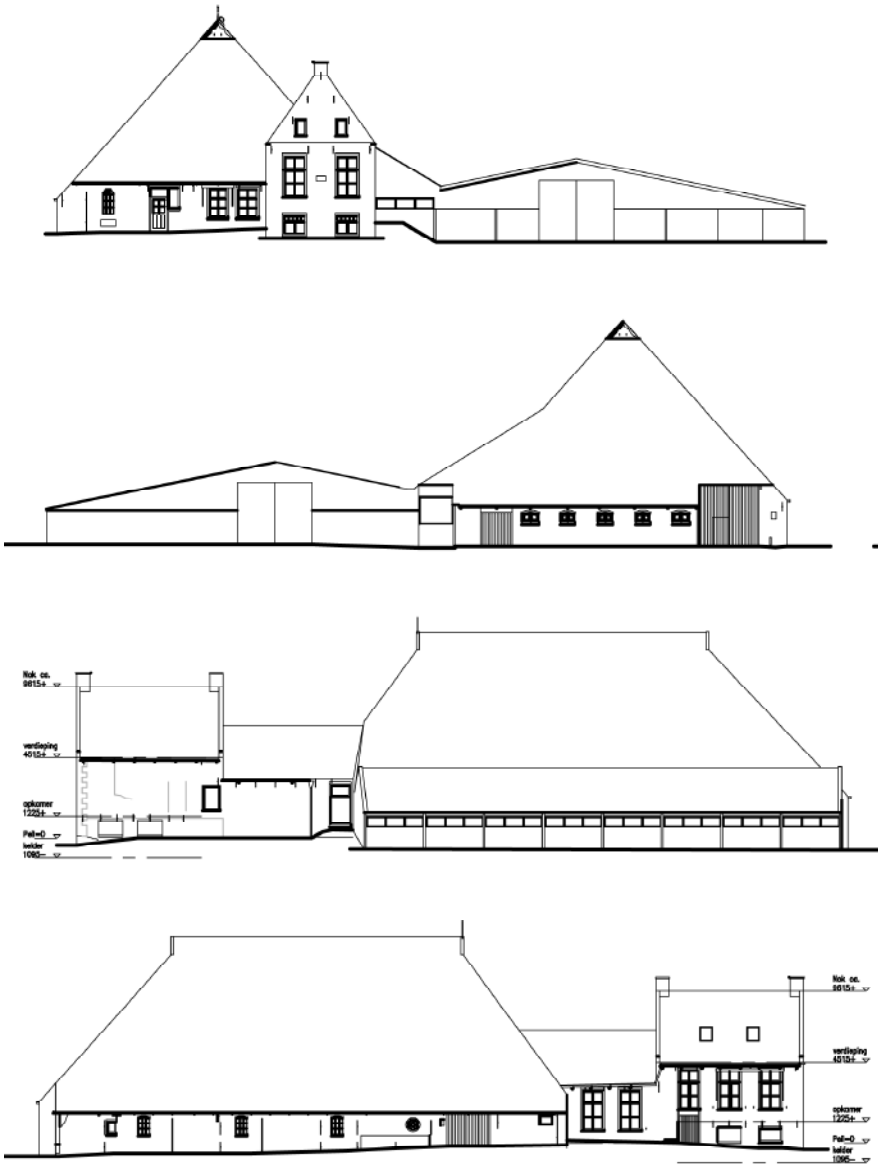
Kaart Eekhoff 1849-1859

ARCHEOLOGISCHE BESCHRIJVING VAN TERP (2000)

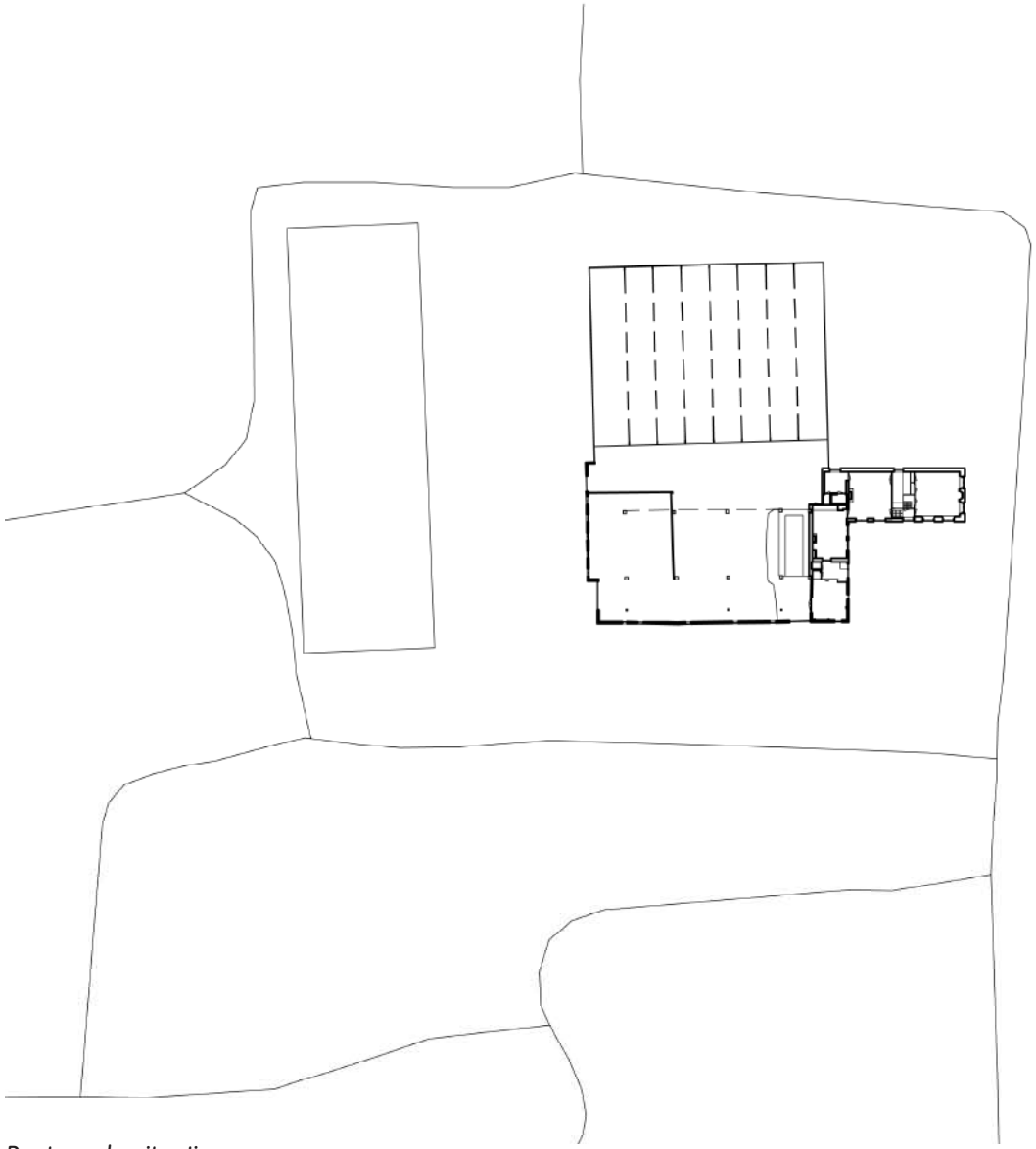
In 2000 is door RAAP een archeologische beschrijving en waarneming opgesteld *(De terpen in het Westergose knipkleigebied van Littenseradiel-Oost en Menaldumadeel, gemeenten Littenseradiel en Menaldumadeel: waarderend onderzoek,* 2000, p.221-220*)*. Daarin wordt aangegeven dat de terp in het verleden waarschijnlijk groter is geweest. De terp is afgegraven. Gesteld wordt dat het om een terprestant gaat met op de westelijke rand een boerderijplaats en aan de zuidzijde een te beschermen radiaire verkavelingsstructuur.

Het terrein staat wat betreft de omvang onjuist op de plankaart. Aanbevolen wordt het terrein in omvang aan te passen. Bij de verdere planuitwerking en de uitgangspunten voor Archeologisch onderzoek is de begrenzing van RAAP aangehouden en deze wijkt af van de begrenzing conform bestemmingsplan. Advies is om het vastleggen van terprand op te nemen in archeologisch onderzoek.





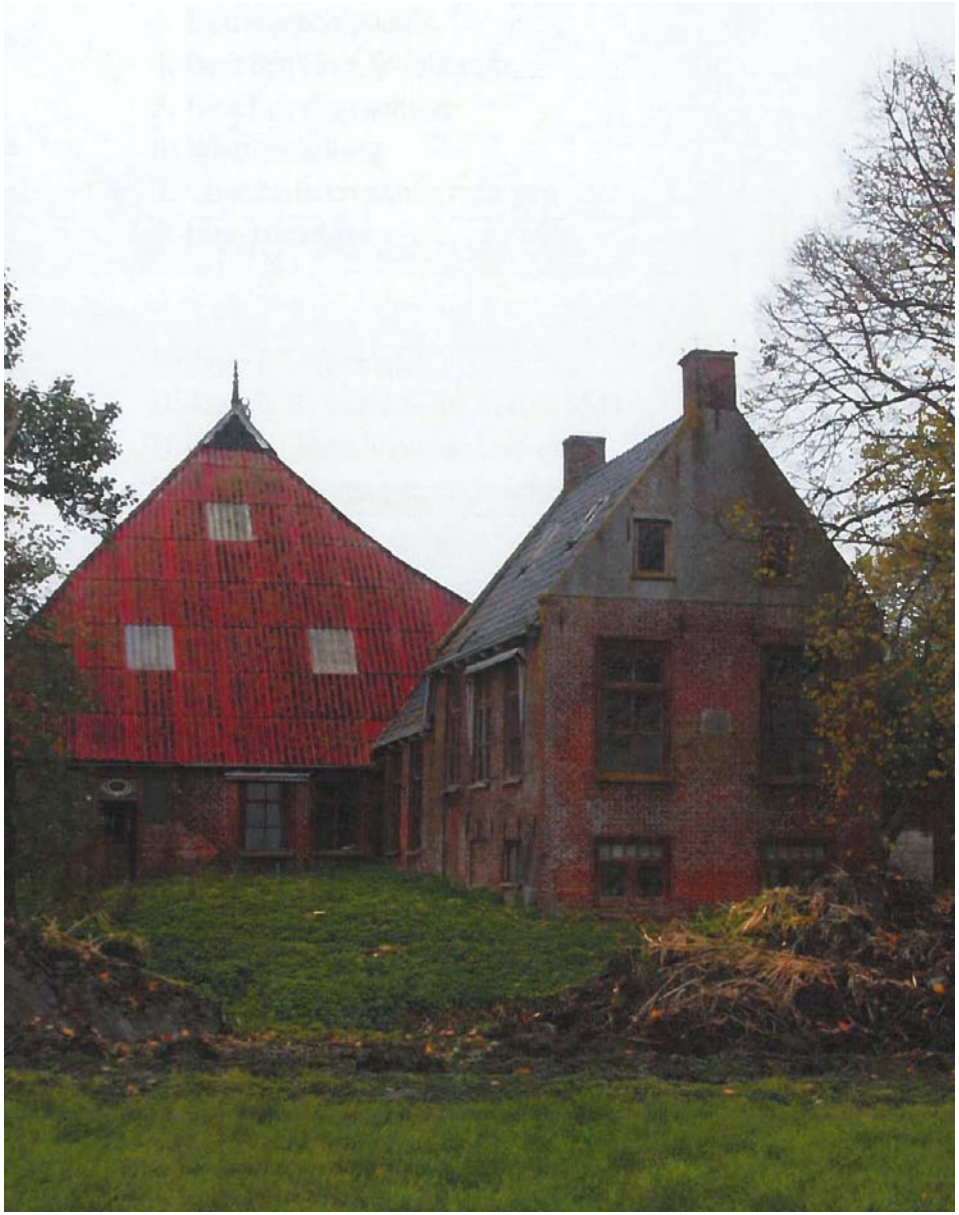
Waardevolle gevels (Drs. F.J. van der Waard, Drs. M.R.C van Voorn; It Westerhûs 1 Hilaard, bouwhistorische opname en waardestelling; Groningen, januari 2017)



Bestaande situatie

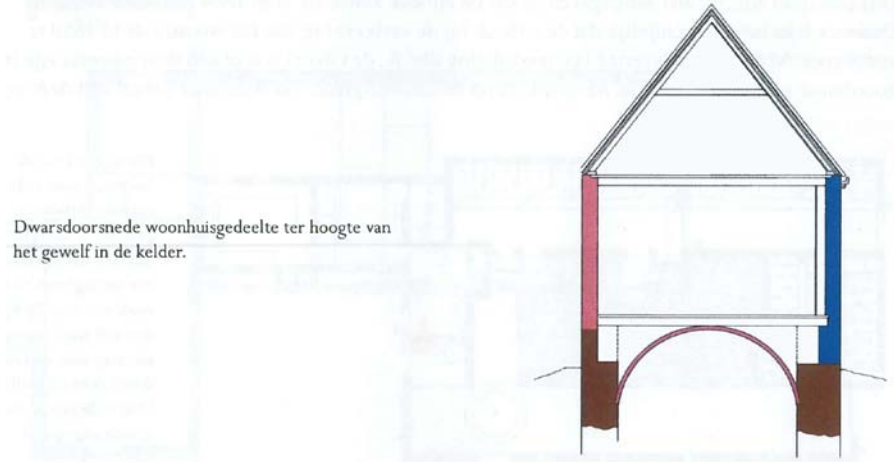
MONUMENTALE BOERDERIJ IN HET HISTORISCHE LANDSCHAP

De boerderij Westerhûs (rijksmonument) is een kop-hals-rompboerderij met een onderkelderd voorhuis. De boerderij en schuur zijn sterk in verval. In januari 2017 een bouwhistorisch onderzoek verricht door Frank van der Waard (BDM) (*Bouwhistorisch Opname en Waardestelling It Westerhus 1, Hilaard,* 2017). Dit onderzoek is uitgangspunt geweest bij het maken van de eerste schetsontwerpen voor het aanpassen van de boerderij. Om de toekomstige mogelijkheden goed te kunnen onderzoeken is een opmetingstekening gemaakt. De inschatting van de technische staat en de mogelijkheden om de monumentwaardige onderdelen te kunnen gebruiken c.q. in het programma van eisen onder te brengen, vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan voor het Nijkleaster. Om het monument voldoende ruimte te geven is gekozen om een deel van het programma, de bijgebouwen, op een nieuw 'voorerf' te realiseren. Dit erf, het Kleasterhof, dient tevens voor het laden en lossen van goederen en het tijdelijk parkeren. Daarmee kan de sfeer en rust van het met bomen omzoomde boerenerf als kloostererf versterkt worden. Van de kloostergebouwen is de boerderij het hoofdelement; de gebouwen rondom de Kleastergang zijn hieraan ondergeschikt. De groene omzoming van het boerenerf met de boerderij en het hof blijven in het landschap als silhouet zichtbaar.



De gevelsteen met het jaartal 1625

Het oudste muurwerk van de kelder onder de opkamer hergebruikte kloostermoppen is zichtbaar in de noordmuur van het woongedeelte.

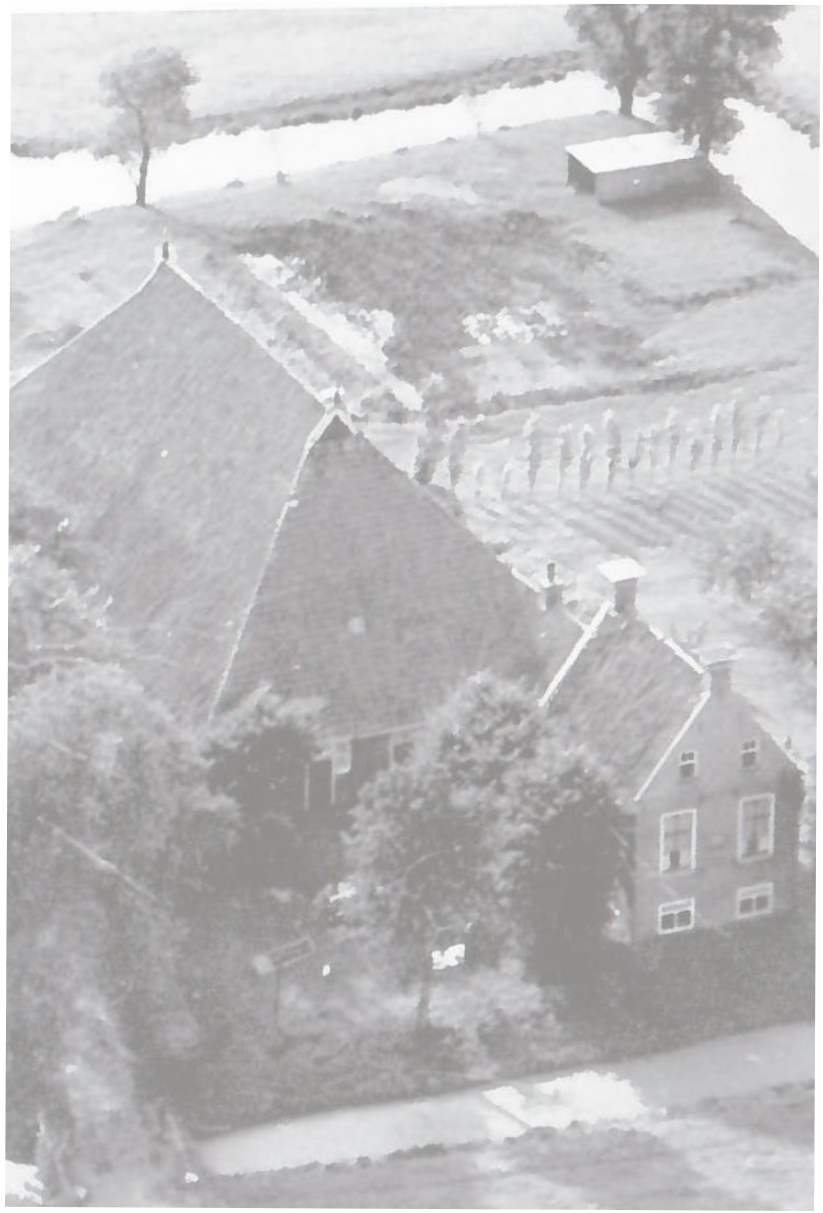


Dwarsdoorsnede woonhuisgedeelte ter hoogte van het gewelf in de kelder.

Bouwhistorisch onderzoek (Drs. F.J. van der Waard, Drs. M.R.C van Voorn; It Westerhûs 1 Hilaard, bouwhistorische opname en waardestelling; Groningen, januari 2017)

De conclusies uit het bouwhistorisch rapport op hoofdlijnen:

- Landschappelijke situering als grote kop-hals-rompboerderij aan de rand van een vroegere terp/ wierde. De historische verkaveling van het erf en de omgeving (de ligging van sloten en waterlopen) kunnen nog goed afgeleid worden.
- De bouwmassa als kop-hals-rompboerderij met kelder onder het voorhuis. Historisch boerderij onderzoeker K. Uilkema zag deze boerderij als een prototype van het grotere veeteeltbedrijf in de Friese weidestreken.
- Van de gevels is de bouwsubstantie van het muurwerk grotendeels authentiek. De kopgevel aan de oostzijde heeft een authentiek muurwerk van 1850. De noordelijke zijgevel van de hals en opkamer hebben een hoge monumentwaarde, omdat hierin diverse belangrijke bouwfasen zijn af te leiden.
- De linker zijgevel van de schuur bestaat uit eind 19e -eeuws metselwerk, waarin gietijzeren raampjes zijn opgenomen.
- De achtergevel van de schuur is later grotendeels opnieuw opgemetseld, maar de oude vorm en opzet is min of meer bewaard gebleven. In deze gevel is de unieke gevelsteen uit 1625, met de crucifix en initialen van de toenmalige bewoner van de boerderij, opgenomen.
- Het casco van de boerderij heeft hoge monumentwaarde, door de vermoedelijk 18e-eeuwse gebinten met de oorspronkelijke kapconstructie. Van het voorhuis is vooral de kelder met de zware muren (16e en 17e eeuw) van groot bouwhistorisch belang. Ook de overige dragende muren, balklagen, vloeren en de 19e-eeuwse kappen van de opkamer en hals zijn van monumentaal belang. Een bijzonder detail is de boogconstructie in de zoldermuur tussen opkamer en hals, rustend op een balk. Dit is een zeer opmerkelijke constructie.
- De scheidingsmuur tussen keuken en schuur laat een groot aantal bouwfasen zien.
- De balklagen voor in de schuur zijn uit de bouwtijd.



KLEASTEREILANDEN
1. Kleasterhof met parkeren
2. Kleastererf
3. Kleastertuin en moestuin
4. Grasland met opvaart
1
DYNAMIEK
2
STILTE
4
3
4

ONLOSMAKELIJKHEID EN NOODZAKELIJKHEID PROGRAMMA

Nijkleaster wil 'stilte, bezinning en verbinding' beschikbaar stellen voor mensen uit een veeleisende en hectische maatschappij. Om gasten werkelijk gastvrij te kunnen ontvangen is een dragende gemeenschap nodig, die bovendien de spirituele en praktische continuïteit kan bieden. De praktisch continuïteit wordt geboden door 12 vaste bewoners die garant staan voor de noodzakelijke 6 fte aan menskracht. Exploitatie technisch zijn twaalf gastenkamers nodig met een max. van 24 gasten en vormt een stabiele basis voor gemeenschap en gastvrijheid. Een dubbele bezetting van kamers is vooral nodig wanneer groepen worden ontvangen. De meeste groepen bestaan uit aantallen tussen de 10 en 25 personen.

DYNAMIEK EN STILTE

Het omgrachte 17e eeuwse boerderijerf wordt versterkt en sluit aan bij het slotenpatroon rondom de terp. Aan de noordzijde vormen twee eilanden de toegang en bieden ruimte voor onder andere auto's en fietsen. Aan de zuidzijde vormen drie eilanden de overgang naar het landschap. De stilte aan de zuidzijde van het kloosterterrein wordt hier extra ervaren. Aan de noordzijde vormen twee eilanden de entree van het klooster, een verdiept gelegen parkeerterrein met een nieuwe toegang voor de auto's en leveranciers en het Kleasterhof, een plein grenzend aan het erf, waar men tijdelijk kan parkeren, laden en lossen, dat omzoomd wordt door houten bijgebouwen. Het huidige pad gaat vanaf het parkeerterrein verder als wandel- en fietspad en loopt door naar het Kleasterhof.

BEZINNING EN VERBINDING

De Kleastergang bij de boerderij vormt de basis voor het concept om de nieuwe Kleastergebouwen met elkaar te verbinden. De Kleasterkamers zijn gericht op de patio, die door de Kleastergang wordt gevormd. De muur van het Kleasterhuis is onderdeel van de Kleastergang en biedt privacy aan de kloosterbewoners. Bewoners en gasten kunnen in het Kleastergebouw wonen, verblijven, werken en recreëren.

VERBINDING VAN VERLEDEN EN TOEKOMST

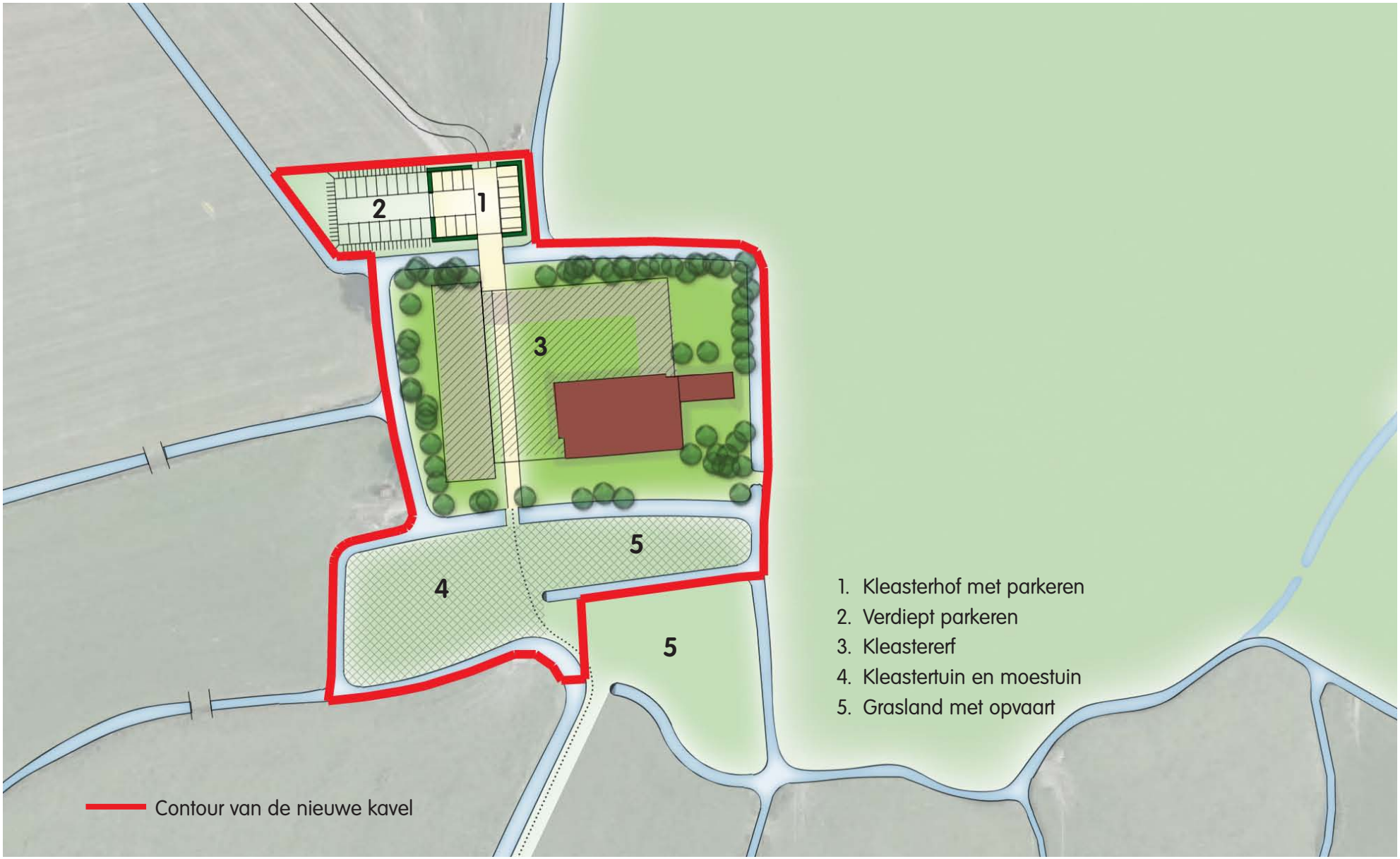
Het nieuwe Kleasterpad, onderdeel van de Kleastergang, legt de verbinding tussen het verleden (de monumentale boerderij op het historische erf) en de toekomst (de nieuwe kloostergebouwen met de bijgebouwen). Daarmee zijn ze fysiek en ruimtelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen op deze wijze duurzaam worden ontwikkeld.

1. Kleasterhof met parkeren
2. Kleastererf
3. Kleastertuin en moestuin
4. Grasland met opvaart

Voorlopige ontwikkelingsschets (concept)

LEEFBAARHEID PLATTELAND

De herbestemming voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is een kans om een nieuwe (economische) impuls te geven aan de leefbaarheid van het platteland. In de provincie Fryslân komt naar verwachting 1,3 miljoen m2 vrij aan bedrijfsgebouwen. Het betreft vooral graasdierhouderijen met ligboxenstallen. Het betreft minder courante woningen en grote bedrijfsgebouwen met veelal asbest. (Gies, 2014) Het is de vraag hoe met deze ontwikkeling wordt omgegaan. Er zijn diverse instrumenten te gebruiken en er zijn meerdere partijen bij betrokken. De vraag is hoe je met al die instrumenten en al die partijen tot het meest optimale resultaat kunt komen. Boerderijen maken onderdeel uit van het landschap en er zijn vele partijen bij gebaat dat ze na beëindiging van de bedrijfsvoering geen dissonant worden voor hun omgeving. De bescherming van groen en agrarisch erfgoed wordt de komende jaren een steeds grotere uitdaging voor noordelijke monumentenbeschermers.
Deze locatie kan een voorbeeldfunctie vormen voor deze opgave. Door een publieke maatschappelijke functie te geven aan deze locatie is er sprake van een vorm van werkgelegenheid voor de plaatselijke bevolking en ondernemers. Naast deze impuls betekent het ook dat het gebruik van de middeleeuwse kerken in deze omgev9ing zal worden vergroot. Tevens wordt door deze functie de beleving van het landschap voor nationale en internationale groepen mogelijk gemaakt..



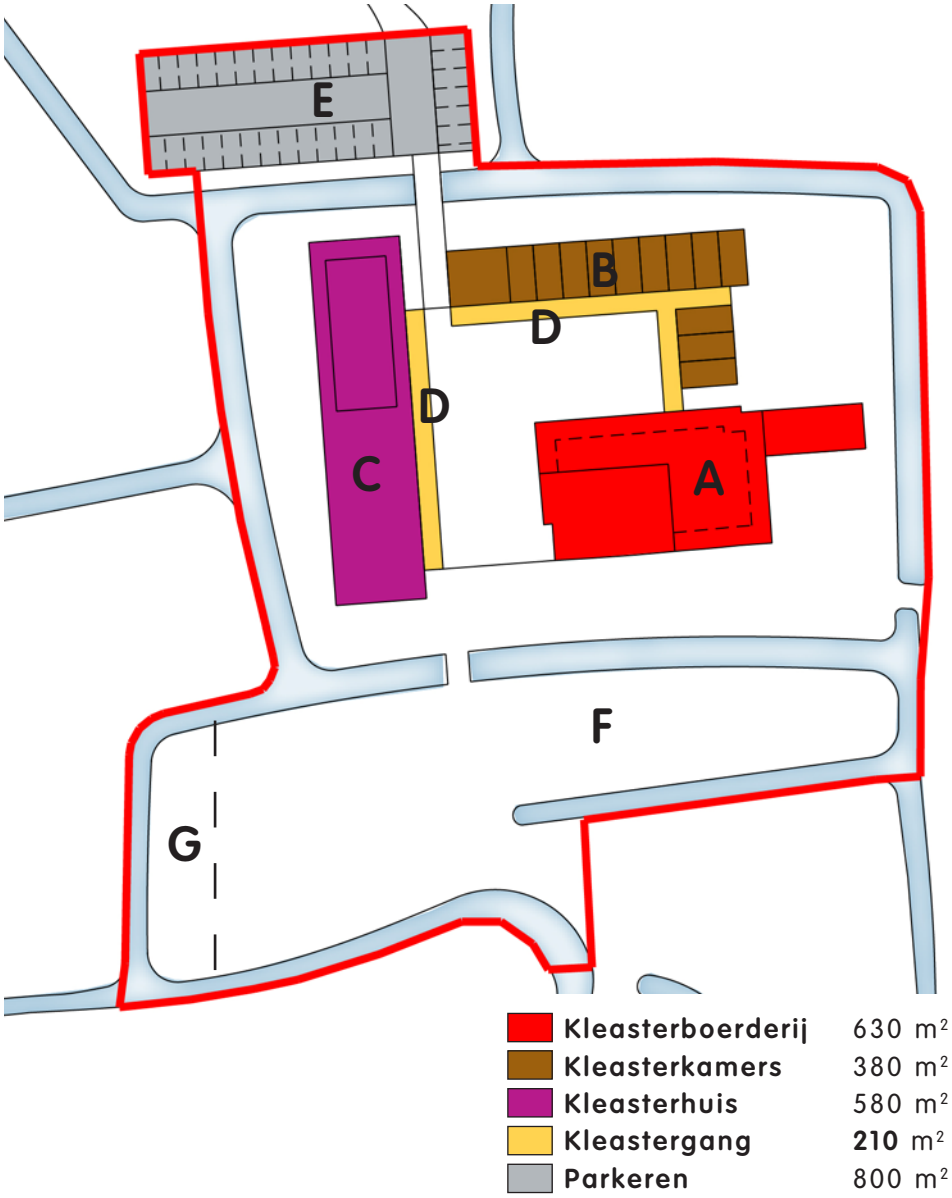
Voorstel voor aanpassing agrarische kavel

IN EEN HISTORISCH LANDSCHAP

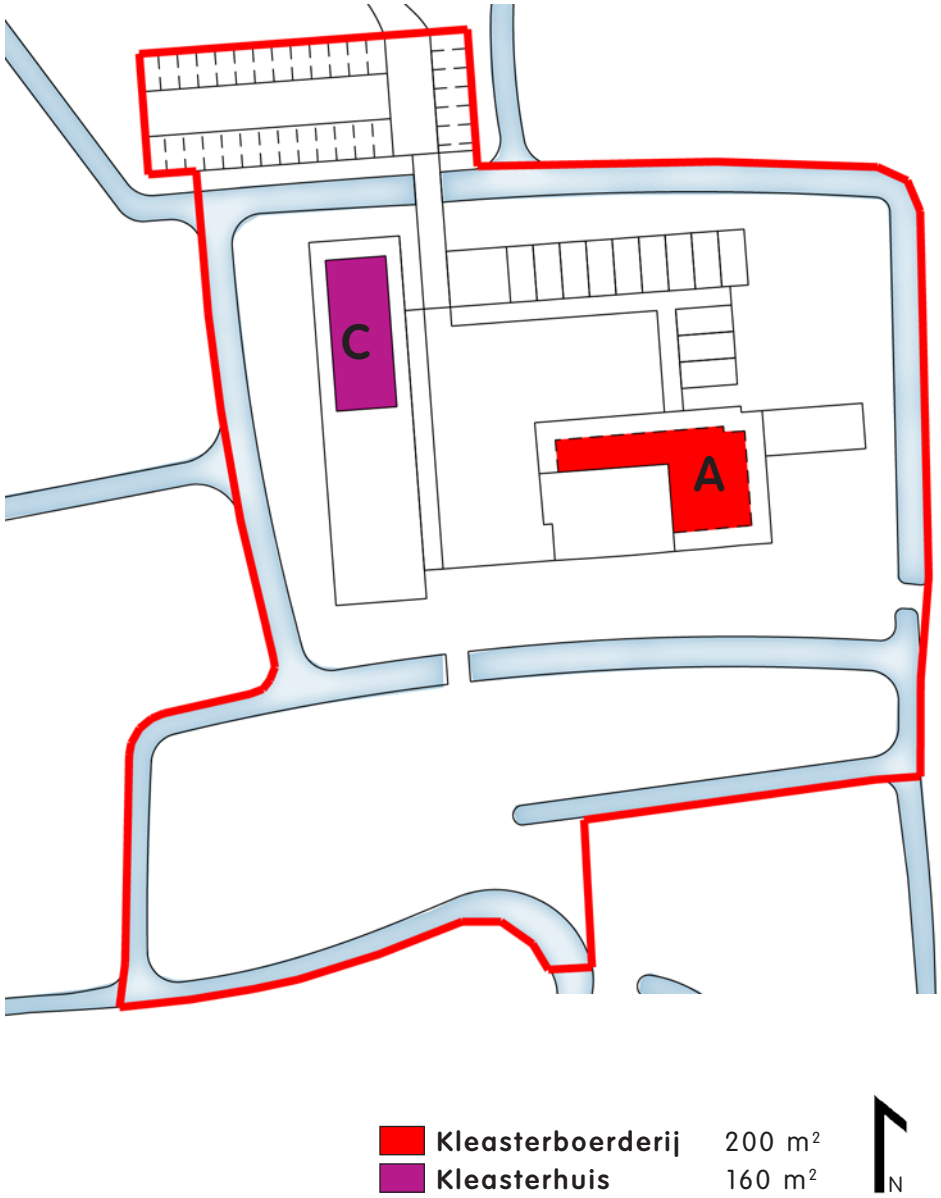
Het nieuwe klooster past binnen de terpentypologie, waarbij de gebouwen, bijgebouwen en voorzieningen zoals het parkeren, aan de rand van de terp gesitueerd worden.

De eerste fase van het Nijkleaster Westerhûs bestaat uit het realiseren van de Kleasterboerderij, de Kleasterkamers en het Kleasterhuis met de basisvoorzieningen voor energie, infrastructuur en bijgebouwen. Voor deze fase is de investering geraamd op een bedrag tussen 4,5 miljoen euro. Voor de investering zal een beroep worden gedaan op eigen middelen, kerken, fondsen, instellingen en subsidies. Om een toekomstbestendige exploitatie te kunnen realiseren is een Kleasterhuis voor 12 vaste bewoners, die zich aan het klooster hebben verbonden, en 12 gastenkamers noodzakelijk.

De huidige bestemming van Westerhûs is een agrarisch bouwblok met een agrarische kavel. Voor het herbestemmen van het bouwblok (maatschappelijke doeleinden) wordt voorgesteld om de huidige begrenzing van het bouwblok te wijzigingen en niet het bouwblok te vergroten.
Voor de agrarische kavel geldt dat deze wel groter wordt, aan de noordzijde voor de voorzieningen (parkeren).



begane grond



verdieping

RUIMTEGEBRUIK

A. Kleasterboerderij (830 m2)
Centrale voorzieningen op begane grond en verdieping.

B. Kleasterkamers (380 m2)
De twaalf nieuw te bouwen gastenkamers zijn aan de noordzijde van de boerderij gesitueerd.
Het zijn tweepersoonskamers met eigen toilet en douchevoorziening.
Aangrenzend komt een berging. De volgende onderdelen krijgen daarin een plaats:
- fietsen
- (tuin)gereedschap en kleine onderhoudswerkplaats
- ruimte voor afvalcontainers
- tijdelijke opslag voor aan- en afvoer van goederen

C. Kleasterhuis (740 m2)
Voor een twaalftal vaste bewoners is een zevental woningen (5 gezinnen en 2 eenlingen) van verschillende grootte beschikbaar met een aantal gemeenschappelijke ruimten.

D. Kleastergang (210 m2)

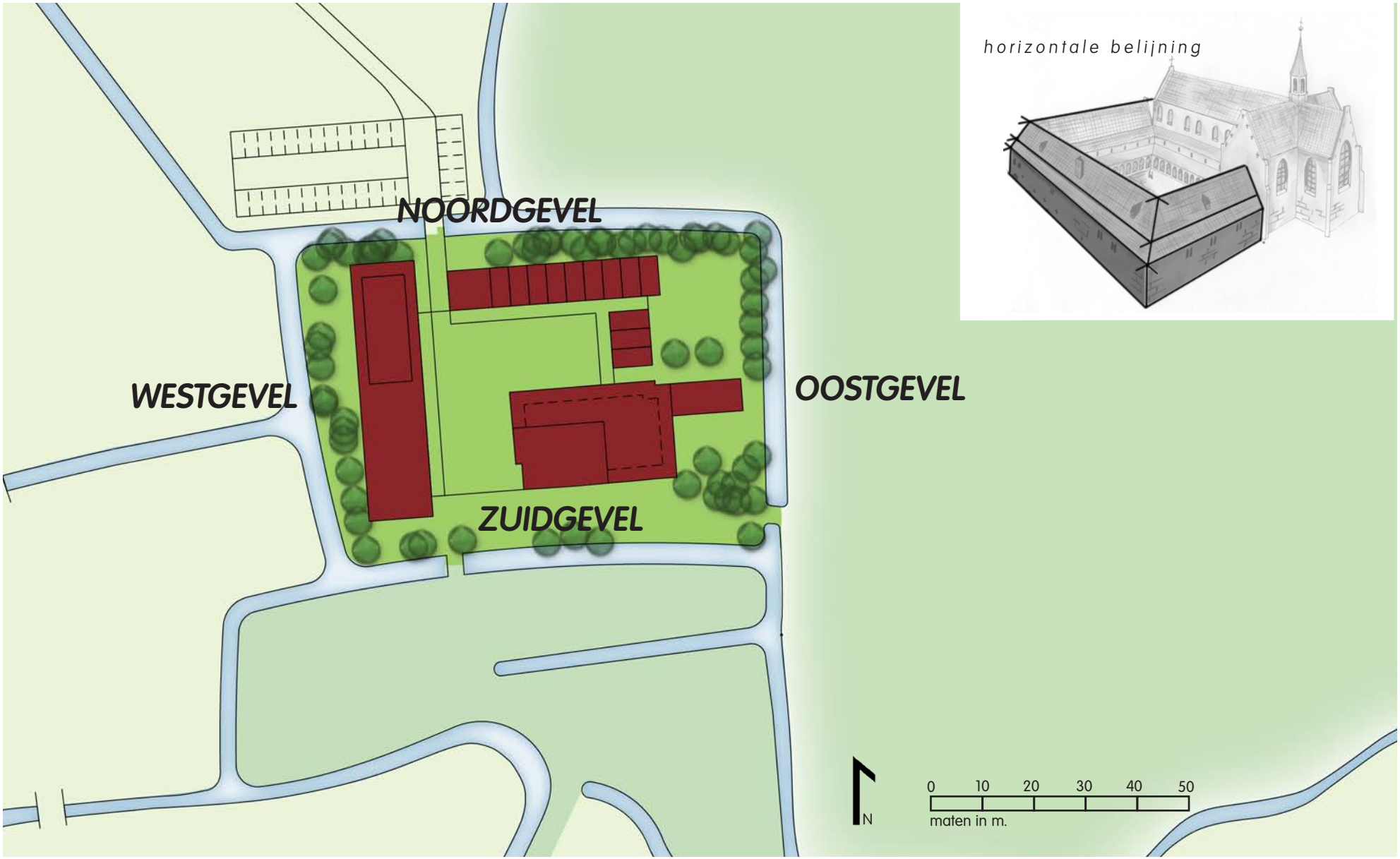
E. Kleasterhof (800 m2)
32 parkeerplaatsen

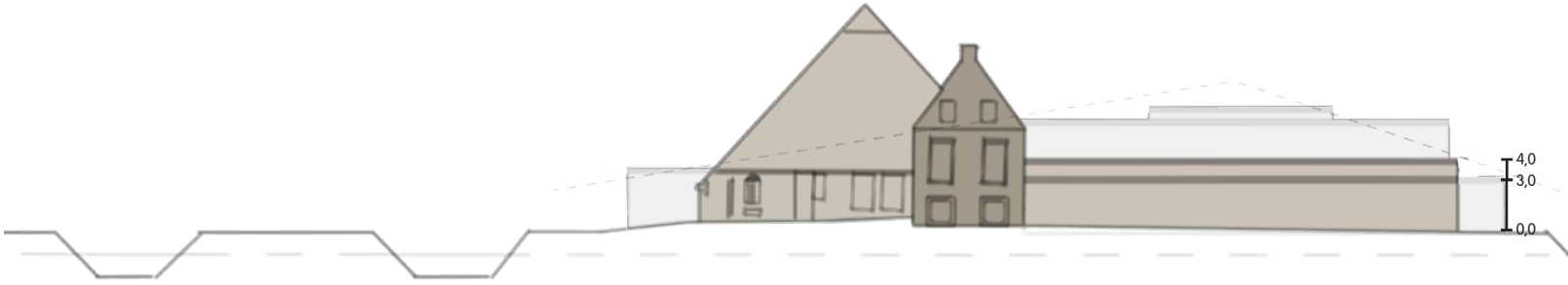
F. Moestuin

G. Helofytenfilter (200 m2)

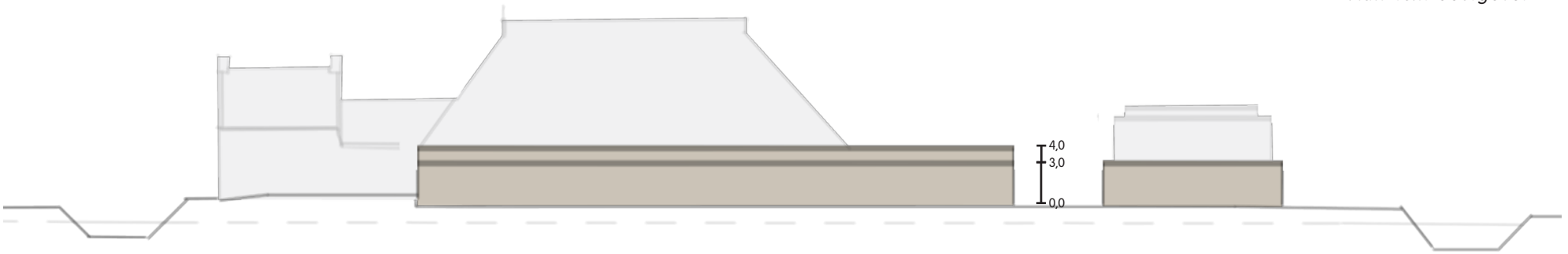
5
1
3
2
4
1. APPELHOF
2. ERF
3. BINNENTUIN
4. MOESTUIN
5. PARKEREN
N
0 10 20 30 40 50
maten in m.

Huidig aanzicht

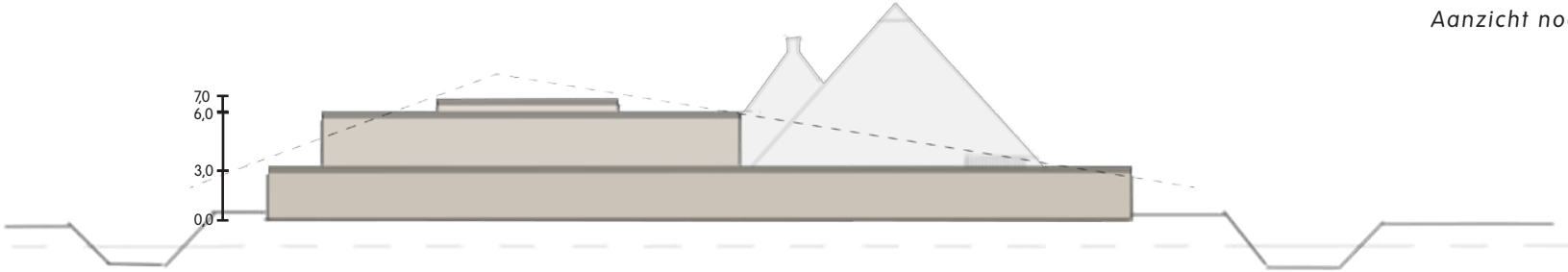

NOORDGEVEL
WESTGEVEL
OOSTGEVEL
ZUIDGEVEL
horizontale belijning
N
0 10 20 30 40 50
maten in m.



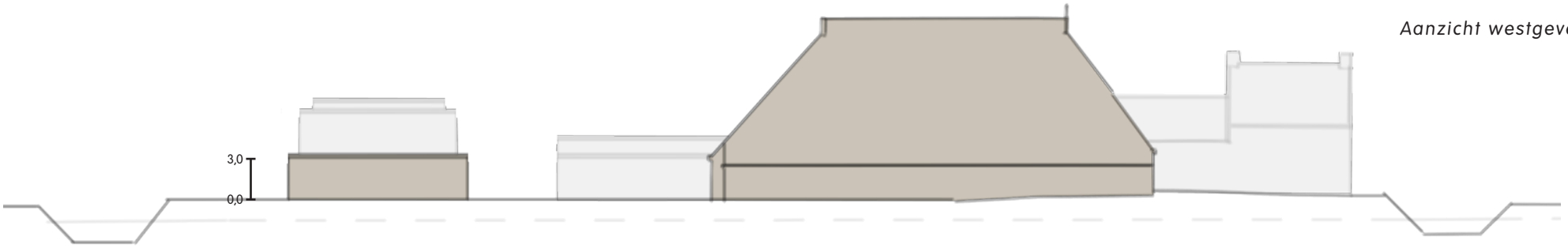
Aanzicht oostgevel



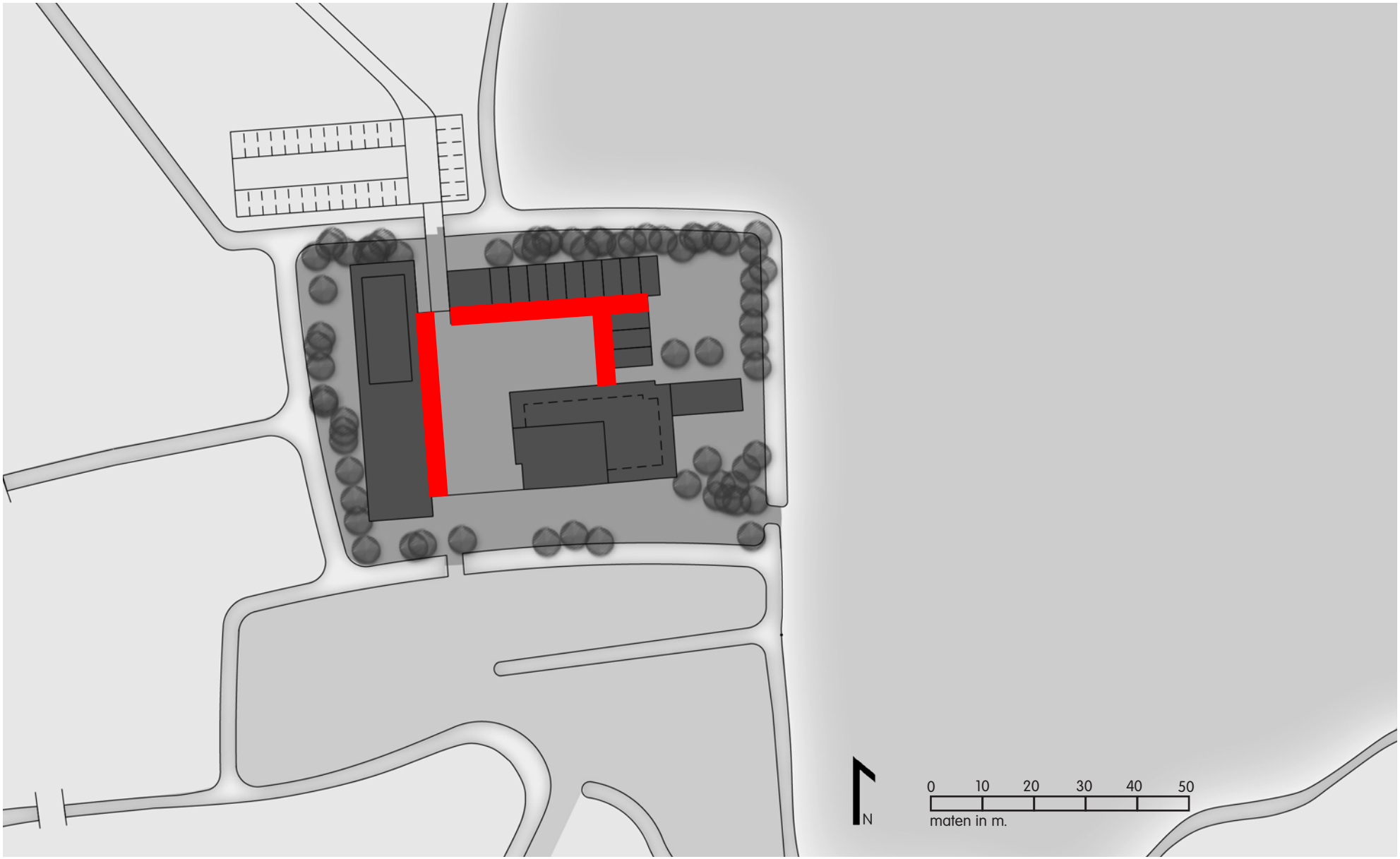
Aanzicht noordgevel



Aanzicht westgevel

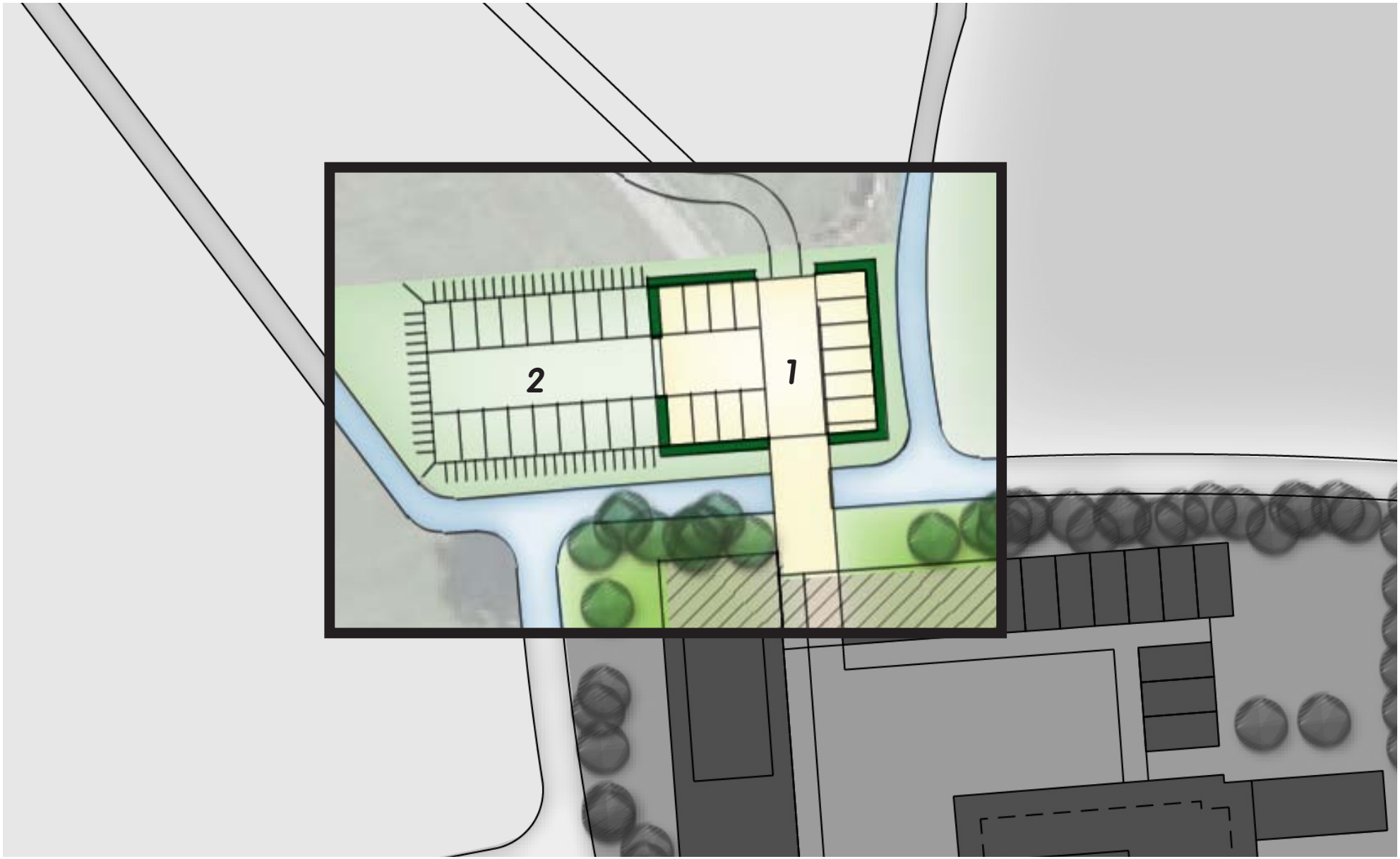


Aanzicht zuidgevel


N
0 10 20 30 40 50
maten in m.

Referentiebeelden

Referentiebeeld


2
1

1. parkeren - elementverharding en lage haag

2. verdiept parkeren - grasstabilisatie

Referentiebeeld

BESCHRIJVING

Doelen voor functieverandering van agrarisch naar maatschappelijke doeleinden:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
- Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
  - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen.
  - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (weidevogelgebied en verhogen van waterpeil).
  - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
- Het verbeteren van de belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
  - Het beleven van het verhaal van de natuur/ wateropgave (weidevogelgebied en verhogen van waterpeil).
  - Beleven van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing, publiek karakter.
  - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke).

Vitaal buitengebied:

- Met behoud van levendigheid.
- Met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding.
- Voorkomen van schaalvergroting landbouw op deze monumentale, archeologische en ecologische waardevolle locatie.
- Kansen voor energietransitie (gasloos en energieneutraal).

Verruiming van bouwvlak ten behoeve van maatschappelijke en publieke bestemming

- Sloop van bestaande stal (600 m2).
- Sloop van sleufsilo's (500 m2).

Oude erven met nieuwe functies (Vrijkomende agrarische gebouwen)

Van agrarisch erf naar erf met maatschappelijke doeleinden

- Parkeren (800 m2) buiten bestaande agrarische bouwblok, waarvan 320 m2 als voorplein en 320 m2 verdiept als 'parkeren in het gras'.

CRITERIA VOOR HERBESTEMMING AGRARISCHE GEBOUWEN

Ruimtelijke inpassing nieuwe gebouwen

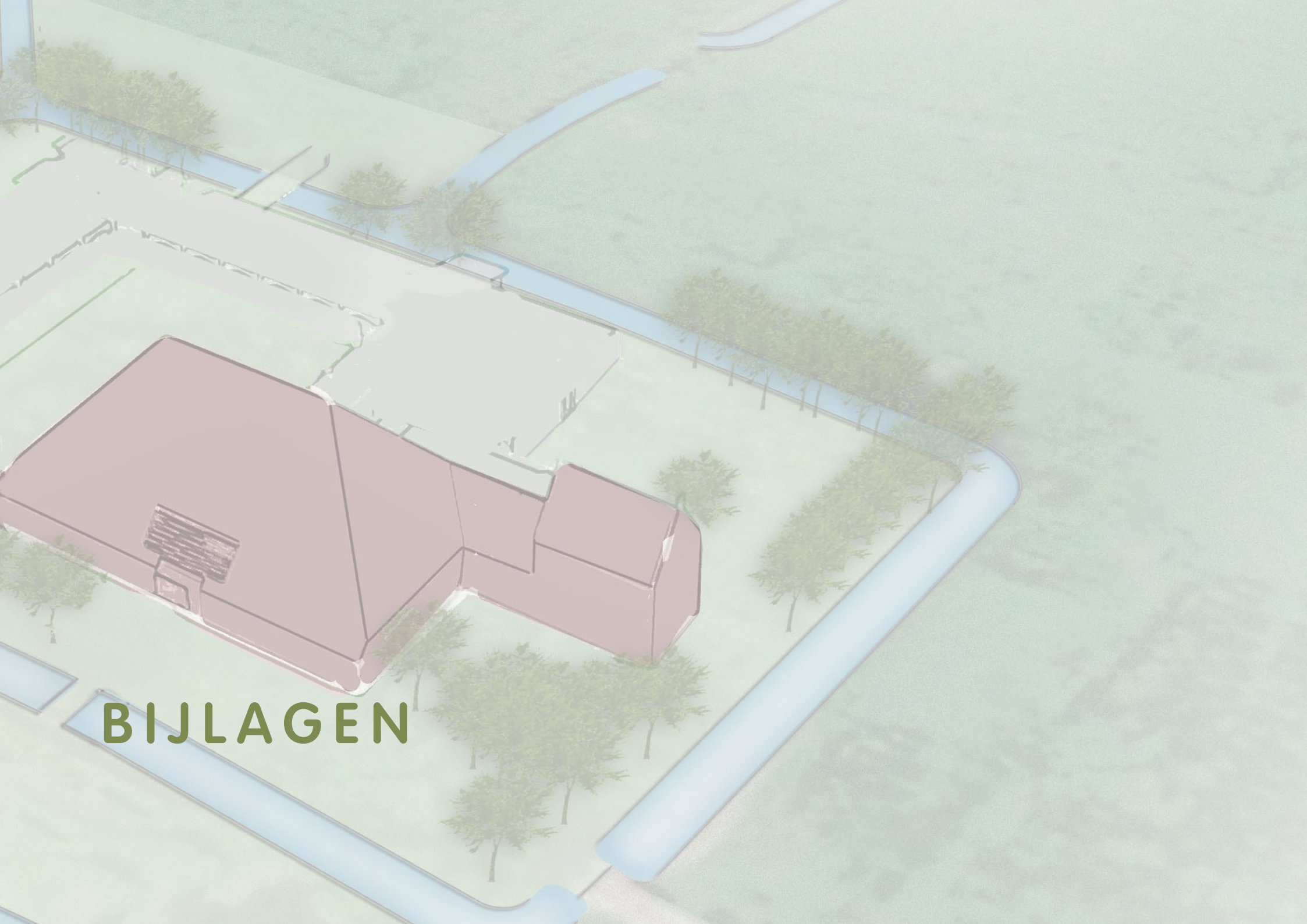
- Bouwplan is ingepast in erfstructuur.
- Bouwplan vormt samen met bestaande bebouwing een functioneel bebouwingscluster.
- Het oorspronkelijke hoofdgebouw blijft herkenbaar in de nieuwe configuratie.
- Het erf is ingepast met streekeigen erfbeplanting.
- Ondergeschikt.

Verschijningsvorm

- Bebouwing heeft een traditionele kapvorm.
- (Samenstel van) enkelvoudige bouwmassa('s), rechthoekige overwegend symmetrische grondvormen.
- Zelfstandige hoofdvormen met hoofdzakelijk kantige belijning.
- Evenwichtige compositie van gevels en dakvlakken.
- Dakvlakken hebben een gesloten karakter.
- Dakhellingen kop-hals-romp boerderij steiler dan die van bijgebouwen.
- Dakhelling bijgebouwen 15-30˚; mogelijkheden voor zonnepanelen.
- Functie afleesbaar in verschijningsvorm/silhouet.
- Aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en/of kennen een bijzondere vormgeving.
- Evenwichtige gevelcompositie.
- Bijgebouwen hebben een eigentijdse gevelcompositie.

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal gevels: baksteen. bijgebouwen baksteen, hout.
- Materiaal daken: gebakken pannen; bijgebouwen gebakken pannen.
- Gedekte kleuren.
- Aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf.

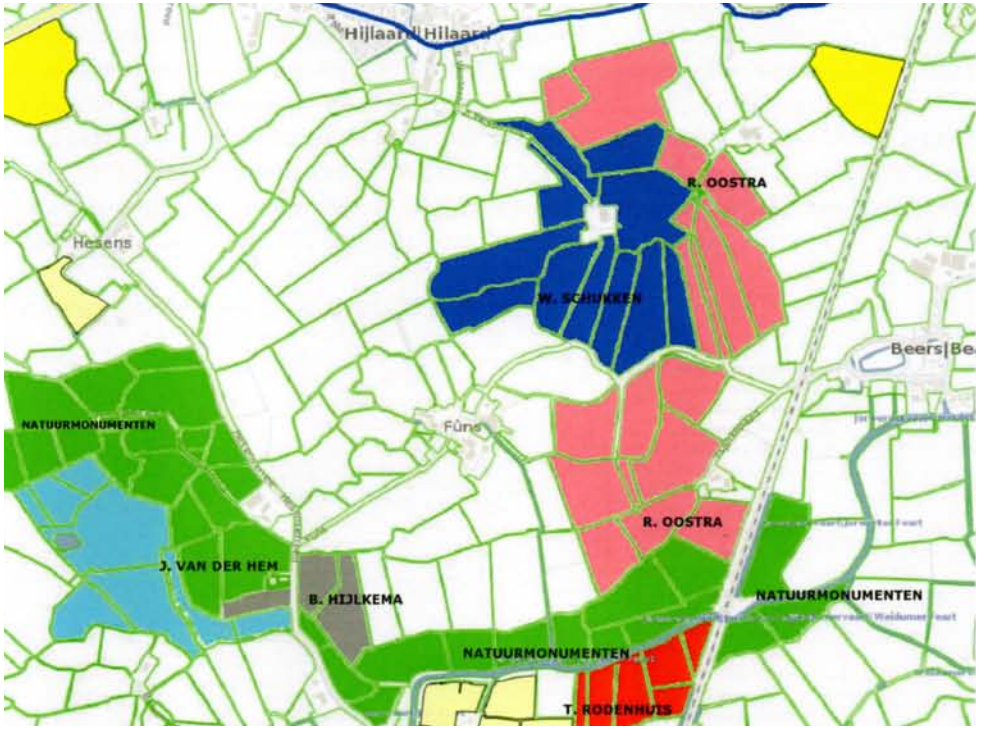


BIJLAGEN

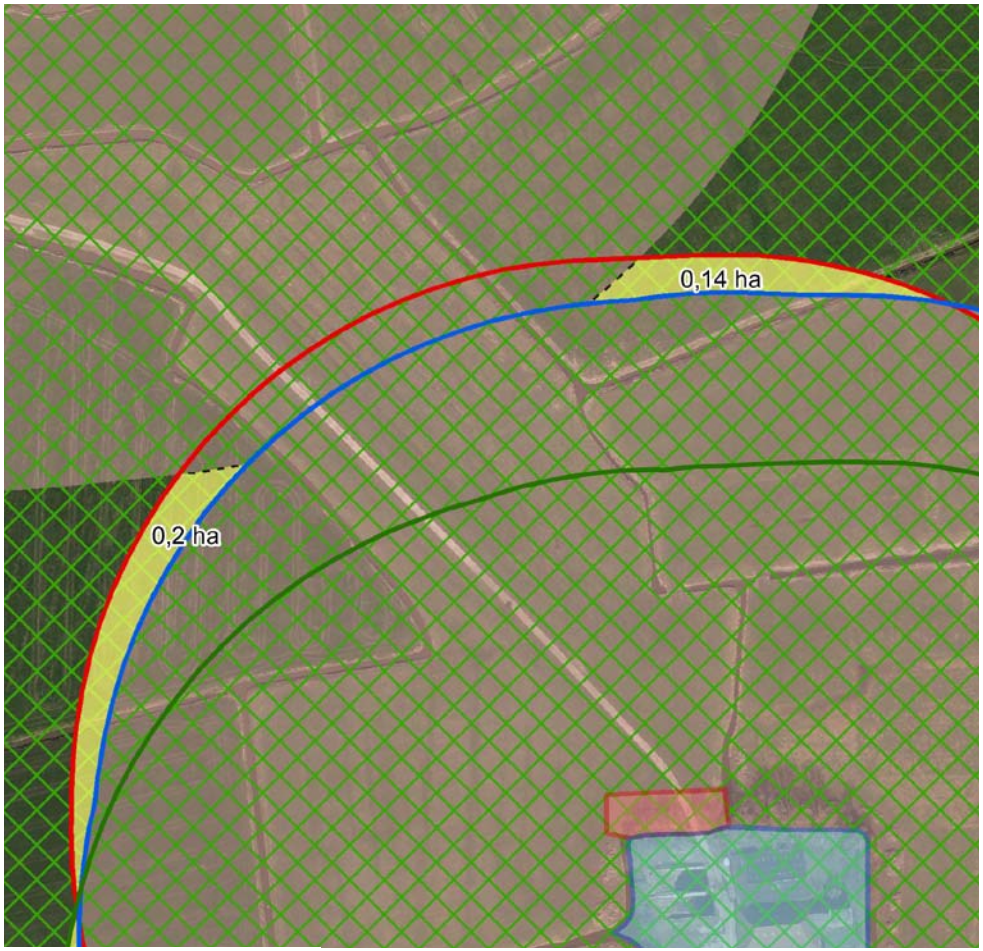
WEIDEVOGELS

Op de landerijen behorende bij Westerhûs ligt een kwalitatieve verplichting, vastgelegd in een notariële akte welke is gepasseerd op 10 januari 2014, voor het in stand houden en onderhouden van de percelen als weidevogelnatuurgebied. Dit houdt in dat de eigenaar c.q. de gebruiker zich verplicht op het weidevogelnatuurgebied het verblijf van (zoveel mogelijk) weidevogels duldt en bevordert en dat hij alles nalaat wat schade toebrengt aan de (vergroting) van de weidevogelstand. Deze verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend).
Voor de terreinen is een beheerplan opgesteld waarin beheerder zich verplicht voor een periode van 30 jaar de groene diensten te leveren conform hetgeen in het beheersplan is aangegeven. De percelen zijn opgenomen in het Collectief beheerplan van de Natuerkooperaasje Baarderadiel.
Boerderij en erf vallen hier buiten, maar de ruimte voor parkeren en het voetpad naar Fûns vallen hier binnen. In overleg met de Natuerkooperaasje en de Provinsje Fryslân zal hier over nader overleg worden gevoerd. Nijkleaster heeft de zorg voor natuur en milieu hoog in het vaandel staan en zij zal zorg dragen dat de weidevogeldoelstelling wordt nageleefd. Deze doelstelling past geheel in wat Nijkleaster nastreeft en zal een van de onderdelen van het Nijkleaster-programma worden. Concreet betekent dit dat bewoners en gasten een rol kunnen spelen bij het beheer en de nazorg van weidevogels, maar ook bij voorlichting en educatie.

Nijkleaster is zich bewust van de toename van menselijke beweging in een kwetsbaar gebied qua weidevogels. De vaste bewoners zullen zich inzetten voor de zorg en nazorg van de weidevogels en zich vooral in de kwetsbare periode bescheiden opstellen. Auto's kunnen rijden vanaf Hilaard naar Westerhûs en moeten de auto vroegtijdig in een in het landschap ingebed terrein parkeren. De bovengenoemde opvaart richting Fûns kan weer hersteld worden.



Collectief beheerplan Baarderadiel 2016



Compensatieberekening Ontwikkelingsplan Nijkleaster (bron: Provinsje Fryslân). Het paarse deel is het nieuwe bouwvlak. Dit bouwvlak leidt tot aanvullende verstoring (verstoringsafstand 200 m), de verstoringscontour is met een stippellijn aangegeven. Een deel van het deze aanvullende verstoring valt in thans onverstoord gebied (donkergroen) en is met geel aangegeven.

PARKEREN

Omdat niet langs de toegangsweg kan worden geparkeerd moet voor het aantal parkeerplaatsen wel met de maximale bezetting rekening worden gehouden.
Het aantal parkeerplaatsen voor een maatgevende dag kan als volgt worden berekend:

Categorie	aantal	kengetallen	Aantal auto's
Vaste bewoners	6	1.04 auto's/ huishouding	7
Inwonende vrijwilligers	4	schatting	1
Uitwonende vrijwilligers	6	schatting	4
gasten	12	0,53 auto/gast	7
daggasten	25	0,50 auto/gast	12
Zakelijk verkeer			1
		Totaal	**32**

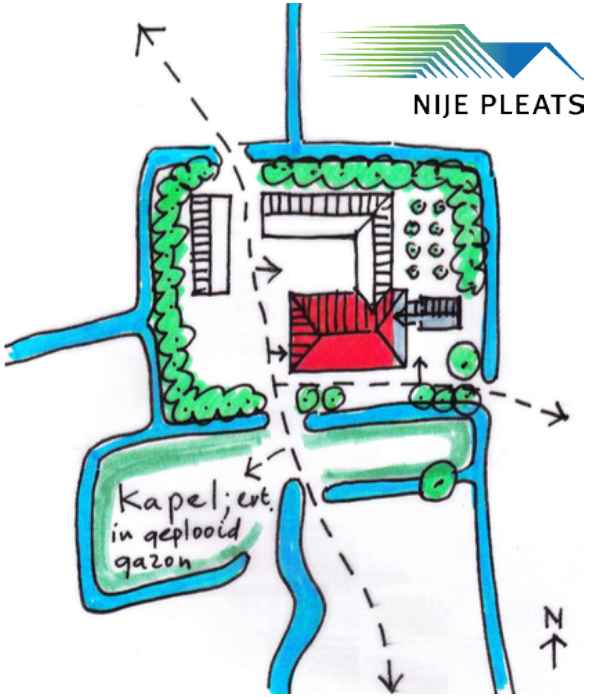
NIJE PLEATS

In 2016 zijn de eerste verkenningen gedaan om het kloosterconcept op deze waardevolle locatie te kunnen ontwikkelen. In het advies Nije Pleats wordt ingegaan op de nieuwbouw voor het kloosterwonen en de gastenverblijven, die buiten de monumentale boerderij worden gesitueerd. Daarvoor is een principe vorm aangegeven, waarbij uitgangspunt is: 'het concept van de kloostergang met patio aan de boerderij.' Via een 'poort' aan de noordzijde is de entree van het kloosterterrein. Voor de verbouw en restauratie van de boerderij is een bouwhistorisch en archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op basis van die onderzoeken (naar de waarden binnen de monumentale status) kan het verbouwplan verder worden vormgegeven. (p.14)

Hoe meer er voor een uitgebreid programma binnen deze boerderij wordt gekozen, des ter meer zal de ruimtelijkheid afnemen. De voorkeur gaat dan ook uit naar voldoende volume er buiten. Het terrein, bestaande uit het omsloten erf heeft hiervoor voldoende ruimte.

Conclusie

Op basis van de Bouwhistorische Opname en Waardestelling It Westerhus 1, Hilaard (januari 2017), die na de sessie van Nije Pleats beschikbaar is gekomen, is een massa ruimte studie verricht, waarbij als uitgangspunt de aanbeveling van Nije Pleats is gekozen om de ruimtelijkheid van de boerderij te versterken en het programma buiten de boerderij te realiseren. Uit deze studie is gebleken dat het terrein van het omsloten erf niet voldoende ruimte heeft voor het programma. Op basis van het Nije Pleats advies is een aangepast plan gepresenteerd aan het Steunpunt Monumenten, waarin RCE, Hûs en Hiem en de provincie zijn vertegenwoordigd.



Advies Nije Pleats (28 oktober 2016)

BOUWHISTORISCHE OPNAME EN WAARDESTELLING, JANUARI 2017

Het huis met de kelder is van hoge monumentwaarde, evenals het noordelijke deel van de schuur. De zuidgevel heeft een positieve monumentwaarde. De westgevel heeft enige monumentwaarde en de noordgevel van de schuur is verdwenen. De binten in de schuur zijn van hoge monumentwaarde. Aandachtspunten bij de restauratie/ verbouwing zijn:

- Betekenis van de kloostermoppen
- Verbinding van noordmuur, positie vensters
- Datering van het bintwerk (dendrologisch onderzoek)
- Archiefonderzoek, datering schoorsteenstuk

Advies voor beperkte archeologische waarneming:

- Hoe lang is er al bewoning op deze plek
- Datering van muren en gracht
- Sporen van eerdere bebouwing
- Sporen van aanwezigheid van klooster

Conclusie

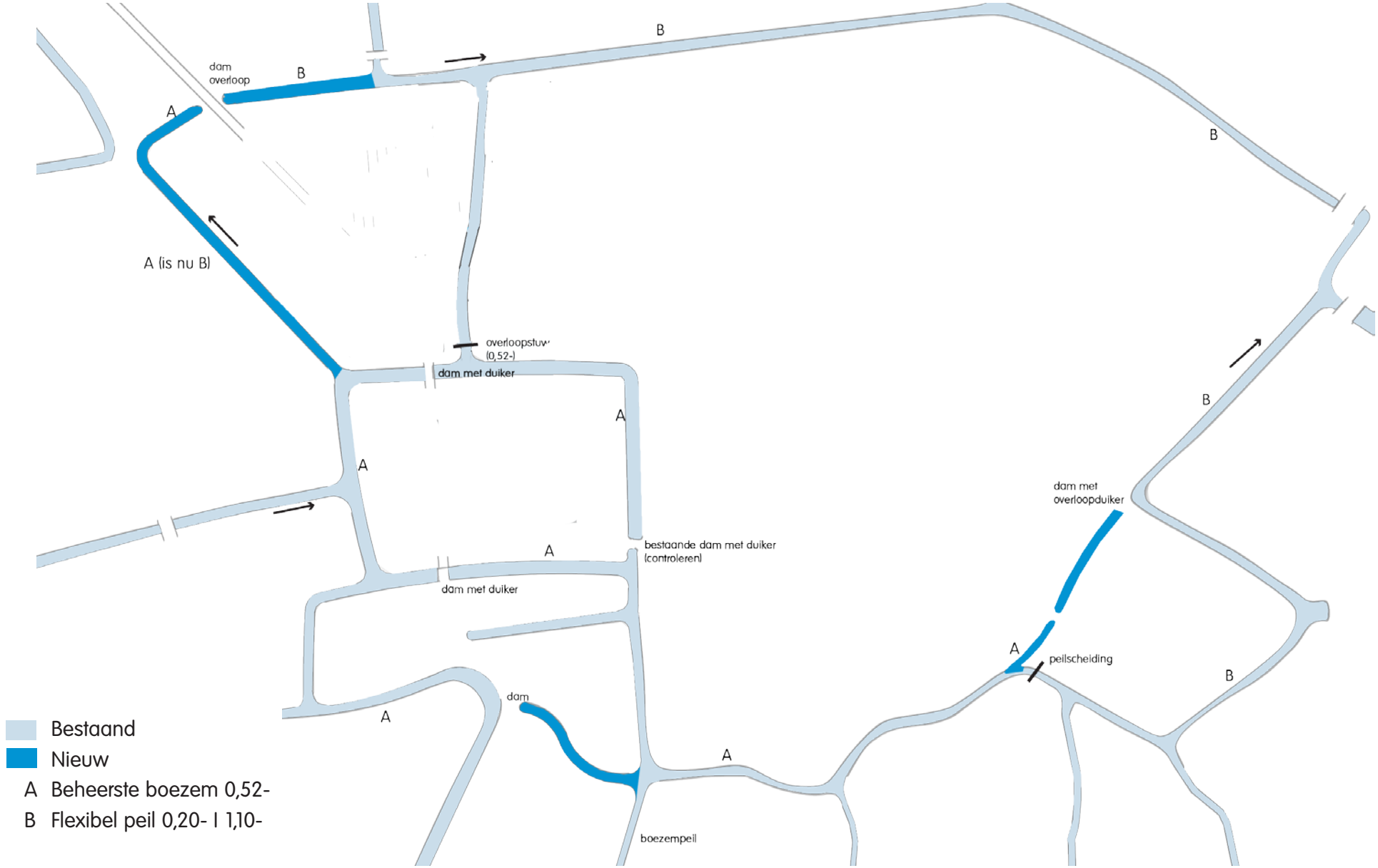
Op basis van de Bouwhistorische opname en waardering is een principe model uitgewerkt, waarbij de kloostergang de verbinding vormt tussen de boerderij en de nieuwe gebouwen voor wonen en gastenverblijven. De bijgebouwen zijn ten noorden van het omsloten erf gesitueerd conform het advies Nije Pleats; 'De rand van de terp zou een 'ketting' kunnen zijn waar enkele ontwikkelingen als 'kralen' aan de ketting hun plaats krijgen. De ruimte binnen de rand blijft leeg en dus geheel open. Het centrum van de cirkel wordt niet benadrukt. Door ingetogen kleinschalige ontwikkelingen aan de rand wordt de cirkel beleefd, wat nu met het boerenerf alleen niet kan plaatsvinden. Voor de verdere uitwerking van het restauratieplan zal een archeologische waarneming moeten worden uitgevoerd. Het plan is conform dit advies verder uitgewerkt en aan het Steunpunt gepresenteerd.

STEUNPUNT MONUMENTEN, 25 JULI 2017

1. Waardering voor analyse grote lijnen van het concept, bijzondere herbestemming op een inspirerende plek
2. Archeologische ondergrond, in beeld brengen van geroerde grond,
3. Ingreep in monument mag helder en eenduidig zijn
4. Gewenste nieuwbouw, het begrip 'ondergeschikt' moet niet verkrampt overkomen, het landschap kan hier wel wat hebben
5. Let op uitwerking op vorm en materiaal

Conclusie

Op basis van het bouwhistorisch onderzoek en de kwaliteit voor de ruimtelijkheid van het rijksmonument en de monumentaliteit van het omsloten erf, is gekozen om de bijgebouwen buiten het omsloten erf te plaatsen. Op basis van de adviezen zal er eerst een aanvullend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, waarbij de geroerde grond in beeld wordt gebracht. Daarbij worden ook de nieuw te graven sloten en het mogelijk toekomstig bouwvlak in beeld gebracht.



Voorstel voor waterhuishouding

Inmeettekening huidige situatie (MUG, 2016)

Verkeer (toegang, parkeren)

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersbewegingen (met name autoritten) door Hilaard van en naar Westerhûs zijn de volgende basisgegevens van belang:

1. 12 kleasterlingen (6 huishoudingen)
2. 4 inwonende vrijwilligers
3. Vrijwilligers die elders wonen
4. 12 gasten mid-week, wisseldag maandag en vrijdag
5. 12 gasten weekeinde wisseldag vrijdag en zondag
6. 25 daggasten, incidenteel op willekeurige dagen
7. Zakelijk verkeer (postbode, goederen e.d)

Op een doordeweekse dag, met volbezetting, moet rekening worden gehouden met het volgende aantal verkeersbewegingen:

Catagorie	**aantal**	**kengetallen**	**Aantal autoritten**
Kleasterlingen	6	5,5 ritten/etmaal/huishouding	33
Inwonende vrijwilligers	4	1 rit/etmaal/vrijwilliger	4
Uitwonende vrijwilligers	4	2 ritten/etmaal/vrijwilliger	8
gasten	12		
daggasten	25	1,9 persoon/auto	26
Zakelijk verkeer	2		4
		Totaal	**75**

De verwachting is dat op een wisseldag (vrijdag) bij volle bezetting het volgende beeld ontstaat:

Catagorie	aantal	kengetallen	Aantal autoritten
Kleasterlingen	6	5,5 ritten/etmaal/huishouding	33
Inwonende vrijwilligers	4	1 rit/etmaal/vrijwilliger	4
Uitwonende vrijwilligers	6	2 ritten/etmaal/vrijwilliger	12
gasten	12	0,53 auto/gast	7
gasten	12	0,53 auto/gast	7
daggasten	0		0
Zakelijk verkeer	2		4
		Totaal	**67**

Een doordeweekse dag zonder daggasten laat het volgende beeld zien.

Catagorie	aantal	kengetallen	Aantal autoritten
Kleasterlingen	6	5,5 ritten/etmaal/huishouding	33
Inwonende vrijwilligers	4	1 rit/etmaal/vrijwilliger	4
Uitwonende vrijwilligers	2	2 ritten/etmaal/vrijwilliger	4
gasten	12		0
daggasten	0		0
Zakelijk verkeer	2		4
		Totaal	**45**

∗De kengetallen vaste bewoners zijn ontleend aan verkeersonderzoeken die elders in het land zijn uitgevoerd en getoetst aan cbs-gegevens. De kengetallen m.b.t de gasten zijn verkregen uit eigen onderzoek onder de huidige daggasten van Nijkleaster in Jorwert. Hierin zijn ook de gasten betrokken die lopend, per fiets of met openbaar vervoer komen.

Bovenstaande situatie, waarbij alles vol bezet is, zal sporadisch voor komen. Er wordt uitgegaan van een bezetting van 33% door de week en 50% in het weekeinde. De verwachting is dat het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per dag rond de 60 zal liggen.In maart 2014 heeft de gemeente het autoverkeer op de Hoptilsterdyk in Hilaard gemeten. Het gemiddelde ligt op 950 voertuigen/dag. Vestiging van Nijkleaster op it Westerhûs betekent een toename van 6.5% op deze weg.

De zakelijke kant van Nijkleaster

1. De eerste 5 jaar

De pioniersplek Nijkleaster is in oktober 2012 begonnen. Bij aanvang lag een omvangrijk plan klaar waarin zowel de droom en inhoud van Nijkleaster waren beschreven met een zevenjaren begroting. Er waren aanvankelijk grote zorgen over de financiële haalbaarheid maar uiteindelijk heeft Nijkleaster vanaf het begin zwarte cijfers heeft kunnen presenteren.

Nijkleaster heeft de kerk van Jorwert tweemaal laten verbouwen. In 2012 bij het betrekken van de kerk en in 2014 met een verdieping in de voorkerk. Dit heeft in totaal €157.000 gekost (subsidies: €67.000 en crowdfunding: €90.000). Tenslotte heeft Nijkleaster in 2014 het atelier met alle daarin aanwezige kunstwerken van de kunstenaar Jentsje Popma geschonken gekregen. Het atelier en diverse kunstwerken zijn intussen verkocht. Er resteren nog veel kunstwerken die Nijkleaster in de loop der jaren op de markt zal brengen. In totaal heeft Nijkleaster in een periode van de eerste vier jaar een eigen reserve van ruim € 270.000 opgebouwd voor de ontwikkeling van de volgende fase: een kloostergebouw.

2. Over kleasterlingen en kleaster-krachten (het vrijwilligersmodel)

Nijkleaster functioneert bij de gratie van vrijwilligers. In de periode van Nijkleaster als pioniersplek (2012-2019) zijn er enkele betaalde krachten op projectbasis, vooral om de pioniersplek van de grond te tillen. Het gaat dan om de predikant van de kerkelijke gemeente Westerwert, een parttime PR-medewerker c.q. fondsenwerver en een parttime kleaster-pastor (van 2016-2019).

In de volgende periode zal Nijkleaster ook functioneren bij de gratie van vrijwillige arbeid. De tweede periode zal ingaan rond 2019 en wordt gemarkeerd door de overgang naar een eigen kleaster-gebouw op locatie it Westerhûs. Er zal dan sprake zijn van diverse niveaus van vrijwilligers.

3. Nijkleaster op it Westerhûs

De predikant van Westerwert zal wonen in het kleaster-gebouw. Het kleaster wordt daarmee ook pastorie. De predikant zal zijn traktement ontvangen van de kerkelijke gemeente. Omdat Nijkleaster en Westerhûs vallen binnen de geografie van de kerkelijke gemeente, zal de predikant dit kleaster-huis ook als zijn of haar werkveld beschouwen. Deze predikant is onderdeel van een groep vaste bewoners in het kleaster, de kleasterlingen. Zij vormen de ruggengraat van de kloostergemeenschap op Westerhûs en zullen fungeren als belangrijke, permanente vrijwilligers. Daarnaast zal een uiteenlopende groep vrijwilligers een belangrijke rol spelen. Enkele specifieke vrijwilligers ontvangen de maximale vrijwilligersvergoeding.

Daarnaast zal Nijkleaster ook plek bieden aan enkele zogenoemde langdurige vrijwilligers die tegen kost en inwoning meewerken met de gemeenschap (op het gebied van bijvoorbeeld groepswerk, pastoraat, administratie en coördinatie, voeding, schoonmaak en muziek).

4. Over vrijwilligers en betaalde krachten

Belangrijk onderdeel is de financiële haalbaarheid van Nijkleaster op locatie it Westerhûs. Bij dagprijzen van rond de €125 per dag is het mogelijk om het klooster te laten functioneren met betaalde professionele werkers. Er is echter bewust voor gekozen om een betaalbare plek te creëren zodat Nijkleaster toegankelijk blijft voor een brede groep gasten. Om betaalbaar te blijven is daarom gekozen voor het werken met vrijwilligers.

In de begrotingsexploitatie wordt uitgegaan van een dagprijs van ongeveer €65 (weekend €175/midweek €275). Er is dan budget voor een zakelijk leider (0.5. fte).

5. De organisatie

Externe organisatie

De Stifting Nijkleaster zoekt partners die financieel willen deelnemen in het kloostercomplex. Deze partners worden daarmee nauw betrokken bij het werk van Nijkleaster en zijn belangrijke pijlers van het project.

Nijkleaster heeft een bijzondere band met de Protestantse gemeente Westerwert. Ds. Hinne Wagenaar is zowel gemeentepredikant van Westerwert als pionierpredikant van Nijkleaster. Deze gemeente is vanaf het begin intensief bij Nijkleaster betrokken geweest en heeft het initiatief zowel financieel als inhoudelijk van harte ondersteund, samen met de afdeling Missionair Werk van de Protestantse Kerk in Nederland. Westerwert blijft dat ook in de toekomst doen en is daarmee de eerste partner.

Interne organisatie

De leiding van Nijkleaster berust bij het bestuur. De Kleasterried is het uitvoerend orgaan, daarin zijn de verschillende groeperingen die binnen Nijkleaster actief zijn vertegenwoordigd. Op dit moment zijn drie betaalde krachten aan Nijkleaster verbonden. In de exploitatierekening is in de eindfase (na realisatie van het klooster) een post opgenomen voor een part-time betaalde kracht die belast zal worden met de zakelijke leiding.

6. Exploitatiebegrotingen

Voor de periode 2019 – 2026 heeft het bestuur van Nijkleaster een exploitatiebegroting gemaakt. De realisatie van een klooster is alleen zinvol als er na de realisatie zicht is op een sluitende exploitatie.

De exploitatiebegrotingen voor de periode 2019 – 2026 zien er als volgt uit:

	Exploitatieoverzicht Nijkleaster	begroting 2019	begroting 2026
		fase 1	eindfase
	OPBRENGSTEN		
A	**Algemene opbrengsten**	25.000	35.000
B	**Bestaande activiteiten**	30.000	30.000
C	**Kleasterpleats - gasten**	114.000	164.000
D	**Kleasterpleats -kleasterlingen**	61.000	61.000
	Totale opbrengsten	**230.000**	**290.000**
	KOSTEN		
A	**Algemene kosten**	47.500	48.500
B	**Kosten bestaande activiteiten**	25.500	25.500
C	**Kosten Kleasterpleats - gasten**	114.000	163.000
D	**Kosten Kleasterpleats -kleasterlingen**	23.000	26.000
E	**Onvoorzien**	20.000	27.000
	Totale kosten	**230.000**	**290.000**
	Samenvatting resultaat	**Begroting**	**Begroting**
	Baten	230.000	290.000
	Lasten	-230.000	-290.000

7. Toelichting bij de exploitatiebegrotingen

OPBRENGSTEN

Inleiding

Deze exploitatiebegrotingen heeft betrekking op Nijkleaster als geheel. De periode 2019-2026 behelst de aanloopfase van het project. Vanaf 2026 rekenen we met een nieuwe fase, de eindfase. De Verlies & Winstrekening en de Balans van van de afgelopen jaren is te vinden op de website www.nijkleaster.frl .

Ad A Algemene opbrengsten

Op dit moment liggen de giften en donaties van stipers en freonen van Nijkleaster op bijna € 9.000 per jaar. Deze bijdrage zal in de komende periode verhoogd worden tot €25 .000 per jaar. In de definitieve fase zal er jaarlijks een bedrag van €35.000 nodig zijn aan giften en donaties. Hiervoor wordt een nieuw model van betrokkenheid bij Nijkleaster ingevoerd.

Om het behalen van dit resultaat mogelijk te maken zijn structureel kosten opgenomen voor public relations, marketing en fondsenwerving.
In de afgelopen periode heeft Nijkleaster substantiële bijdragen ontvangen van de Protestantse Kerk in Nederland, de gemeente Westerwert, Jentsje Popma en diverse fondsen. Deze bijdragen zijn incidenteel karakter of voor een beperkt aantal jaren. Om die reden zijn deze niet in de exploitatie opgenomen.

Ad B Bestaande activiteiten

De opbrengsten van de huidige activiteiten van Nijkleaster liggen rond de €30.000. Daarbij gaat het om de inkomsten van de kleaster-kuier, de kleaster-sneon, de diverse Programma's op Maat en het Nijkleaster Pinkster Paad. Aangezien de bestaande activiteiten gecontinueerd worden, wordt dit bedrag ook voor de komende jaren in de exploitatie opgevoerd.

Ad C Kleaster-pleats - gasten

Gasten die bij Nijkleaster verblijven moeten voor hun verblijf betalen. Nijkleaster kiest in de prijs-setting voor betaalbaarheid. Voor fase 1 (2019-2026) wordt gerekend met een prijs van €275 per midweek per persoon. Dit bedrag is inclusief maaltijden, koffie, thee en fruit. Voor een weekend is dat €175. In de eerste fase kan Nijkleaster maximaal 12 gasten ontvangen die ook blijven slapen.

In de eerste fase wordt uit gegaan van een gemiddelde bezetting van 33% voor de midweken en 50 % voor de weekeinden. Dit betekent een bruto opbrengst van €114.000 per jaar aan inkomsten van gasten.

In de tweede fase (na 2026) is er ook gelegenheid voor kerken, bedrijven en andere organisaties om arrangementen te boeken. Er wordt in de tweede fase gerekend met een bezettingsgraad van 50% in de midweken én in de weekenden. Dat resulteert in een bruto opbrengst van €164.000 per jaar, waarvan €20.000 uit speciale arrangementen.

Door de aankoop van de locatie Westerhûs zullen nieuwe mogelijkheden ontstaan voor activiteiten en programma's. Dit kan een extra inkomen betekenen waarmee nu nog geen rekening is gehouden. Deze mogelijkheden zijn om die reden PM opgenomen als zogenoemd 'verdienmodel'. Wel is structureel als verdienmodel opgenomen de pacht van de voormalige terp, voor een bedrag van €4.000 per jaar. Voor de toekomst zal gezocht worden naar andere verdienmodellen.

Ad D Kleaster-pleats - kleasterlingen

Van alle vaste bewoners wordt een grote inzet verwacht voor Nijkleaster. Zij zullen een groot deel van het dagelijks werk in het kloostercomplex voor hun rekening nemen, samen met de vrijwilligers.

Als vergoeding voor het wonen in het kloostercomplex wordt gerekend met €600 p.m. voor echtparen en/of gezinnen. Voor alleengaanden €300 per maand. Daar komt een bedrag bij voor servicekosten (elektriciteit, water, gas en internet). Dat wordt geschat op respectievelijk € 250 en € 125. De bruto opbrengst van 12 kloosterbewoners komt dan uit op € 61.000 per jaar.

KOSTEN

Ad A Algemene kosten

Nijkleaster werkt vanaf het begin in 2012 tegen zo laag mogelijke kosten. In de huidige begrotingen worden deze nog verder omlaag gebracht. Het belangrijkste is dat vanaf 2019 niet meer gewerkt wordt met een betaalde (tweede) kleaster-pastor. Vanaf dat jaar zullen deze werkzaamheden verricht worden door de kleasterlingen of door vrijwilligers.

De overige kosten bestaan grotendeels uit onvermijdelijke kosten voor onder meer de website, verzekeringen, boekhouding, enzovoorts.

Ad B Kosten bestaande activiteiten

De lopende activiteiten brengen een aantal kosten met zich mee. De kerk in Jorwert wordt gehuurd, verwarmd en gebruikt. Voor de activiteiten zijn materialen nodig en worden kosten gemaakt. De vrijwilligers en de inleiders ontvangen (reis)kostenvergoedingen. In totaal zijn de kosten van de bestaande activiteiten begroot op € 25.500 per jaar.

Ad C Kleaster-pleats - gasten

De kleasterpleats zal zodanig verbouwd worden dat de onderhouds- en gebruikskosten zo laag mogelijk zullen zijn. Dat is niet alleen een financieel belang. Duurzaamheid op alle fronten is voor Nijkleaster een belangrijk element in de bouw- en verbouwplannen.

De kleasterlingen en de vrijwilligers zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van de dagelijkse werkzaamheden zoals de boekingen, het ontvangst, de schoonmaak, koken, gastheerschap en het verzorgen van de programma's. Hiervoor ontvangen enkele vrijwilligers de (maximale) vrijwilligersvergoeding.
Alleen de beheerder/zakelijk leider zal part-time aangesteld worden in een betaald dienstverband.

Daarnaast ontvangen eventuele externe inleiders desgewenst een vergoeding.
Voor het structureel benaderen van (vermogens)fondsen en overige donateurs zal een fondsenwerver worden ingehuurd.
In zowel fase 1 als fase 2 is een post onvoorzien opgenomen van 15% van de kosten van de kleasterpleats (respectievelijk €20.000 en €27.000).

Ad D Kleaster-pleats - kleasterlingen

De kleasterlingen betalen een vergoeding voor servicekosten. Gezamenlijk verwarmen, wassen, ict, enzovoorts, past bij het concept van het gemeenschappelijk wonen en is bovendien financieel aantrekkelijk. Tegenover hun bijdrage hiervoor staan kosten. Daarnaast zijn onderhoudskosten voor de woonunits begroot. In totaal gaat het om respectievelijk €23.000 en €26.000 per jaar.

Uitleiding

De begroting van Nijkleaster inclusief Westerhûs is in balans uiteraard op basis van een aantal aannames, bijvoorbeeld over de bezettingsgraad van de kamers.

De exploitatiebegroting is opgesteld met een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste hiervan zijn:

1. het afzien van kapitaalvergoedingen
2. niet afschrijven op het gebouw
3. niet reserveren.

ad 1. Net als Nijkleaster zelf, vragen we van partners af te zien van financieel rendement. Deelgenoot worden van Nijkleaster voorziet in een ander, geestelijk, rendement. Partners worden mede verantwoordelijk voor de missie van Nijkleaster: een verandering brengen in de levens van mensen, kerkelijke gemeenschappen en de (Friese) samenleving.

ad 2. In de exploitatie zijn geen afschrijvingen opgenomen. Uitgangspunt is om het gebouw door goed en regulier onderhoud in goede staat te houden. Voor eventuele verbouw of vernieuwbouw zullen aparte financieringsacties worden gehouden.

ad 3. Zoals hiervoor vermeld wordt uitgegaan van giften of aflossingsvrije renteloze leningen. Er is dan ook geen reservering opgenomen voor aflossing. Mocht een financier cq. investeerder zijn lening willen terugtrekken dan zal dat uit een nieuwe lening of gift voldaan moeten worden.

Nijkleaster zoekt kerkelijke gemeenschappen, fondsen, particulieren en bedrijven die een deel van hun vermogen willen investeren in Nijkleaster. De voorkeur gaat uit naar giften of naar leningen met een lange looptijd, bij voorkeur 20 of 30 jaar. Een lening is renteloos en kan in principe niet tussentijds worden opgeëist (voor de aflossing zal in dat geval een nieuwe participant nodig zijn).

Kerkelijke gemeenschappen die investeren in het kloostercomplex krijgen een bijzondere plek binnen Nijkleaster. Zij worden mede-dragers van het initiatief en krijgen jaarlijks de gelegenheid om een ‘eigen’ dag te organiseren binnen Nijkleaster. Zo worden kerkelijke gemeenschappen écht betrokken bij de vernieuwing die Nijkleaster wil brengen.

Naast partners in het Westerhûs-complex zoekt Nijkleaster ook particulieren die het werk van Nijkleaster structureel willen steunen. Een dergelijk project kan niet zelfstandig bestaan zonder een achterban die structureel financieel betrokken is bij Nijkleaster. Het is mogelijk om stiper (vanaf € 25) te worden van Nijkleaster, freonen betalen € 100 per jaar. Daarnaast is Nijkleaster op zoek naar mensen die lid willen worden van de Nijkleaster-beweging. Deze leden zijn, naast de bewoners van het kleaster, de dragende financiële én bidden kracht achter Nijkleaster. Leden dragen minimaal € 500 per jaar bij.

Stifting Nijkleaster

COLOFON

Nijkleaster Westerhûs
Ontwikkelingsplan nieuw kloosterconcept
in vrijkomend monumentaal agrarisch gebouw

concept, 13 september 2018

In opdracht van:
Stifting Nijkleaster

Adviesteam:
N0.0RDPEIL landschap.erfgoed

In samenwerking met:
Nije Pleats

N0.0RDPEIL
landschap.erfgoed