VASTGOED JOURNAAL

Schonck, Schul & Compagnie - 'Wij geloven in de bouw van grotere woningen'

12-12-2019 07:14

Landgoed De Klokkenberg in Breda, iconisch rijksmonument van de naoorlogse wederopbouw, gaat een toekomst tegemoet als woningcomplex. Met dank aan makelaar en projectontwikkelaar Richard Schul. “Ik durf wel wat meer dan een ander, maar uiteindelijk verkoopt zo’n prachtig gebouw zichzelf.”

"Nederland was in crisis geen enkele projectontwikkelaar zag heil in mijn tegendraadse plan"

Richard Schul heeft afgelopen najaar de eerste twintig nieuwe bewoners van Landgoed De Klokkenberg mogen verwelkomen. De komende jaren zullen zich nog 160 huishoudens vestigen in de monumentale panden van het voormalige ziekenhuis en in nieuwbouw elders op het landgoed. “In totaal realiseren wij op die voor iedere Brabander zo belangrijke plek 180 appartementen en grondgebonden woningen. Alle woningen hebben als kenmerk dat ze royaal zijn, soms tot meer dan driehonderd m2.”



De transformatie van De Klokkenberg verbeeldt wat hij graag doet; ervoor zorgen dat betekenisvol cultureel erfgoed een nieuwe duurzame bestemming vindt. De Klokkenberg werd direct na de Tweede Wereldoorlog

ontworpen als tuberculose-sanatorium. Daarna kreeg het een algemene medische functie tot de tumultueuze sluiting van het thoraxcentrum direct na de eeuwwisseling. “Aanvankelijk was er een heel andere bestemming voor het leegstaande landgoed. De Vitalis Woonzorg Groep uit Eindhoven wilde De Klokkenberg ingrijpend verbouwen en door nieuwbouw in onder meer de kloostertuin uitbreiden tot een campus met overwegend kleine wooneenheden voor 440 ouderen. Ruim tien jaar werkten zij aan dat plan, maar door de veranderingen in ons zorgstelsel paste de ontwikkeling van dergelijk vastgoed niet meer bij hun strategie.”

Tegendraads plan

"Een kwart van de kopers maakt de keuze voor een royaal huis tegen een relatief lage prijs"

Vervolgens zag Schul zijn kans om voor het complex een heel ander perspectief te ontwikkelen. “Ik wilde uitgaan van het unieke monumentale gebouw en veel meer voor gezinnen ontwikkelen. Om zo’n complex te laten floreren is het belangrijk een gemengd en levendig gebied te laten ontstaan. Maar Nederland verkeerde op dat moment nog in een crisis en geen enkele projectontwikkelaar zag heil in mijn tegendraadse plan. Zij beoordeelden mijn aanpak als veel te ingewikkeld en commercieel niet interessant. Uiteindelijk ben ik het zelf gaan doen, al was dat geen makkelijke keuze. Toen wij het complex voor 5,5 miljoen aankochten was de financiering nog niet rond, maar het Nationaal Restauratiefonds en een groep particuliere investeerders toonden zich bereid mij te steunen. Zo’n transformatieproject vraagt vooraf een enorme investering, maar uiteindelijk komt het financieel goed. Er is veel interesse voor de door ons ontwikkelde woningen. Bij mensen uit Breda en omstreken en bij mensen die de grote steden willen verlaten; ongeveer een kwart van de kopers maakt de keuze voor een royaal huis tegen een relatief lage prijs in een stad met goede weg- en ov-verbindingen richting de Randstad.”

VASTGOED JOURNAAL



De transformatie van De Klokkenberg past volgens hem bij de signatuur van zijn kantoor. “Wij tonen als het nodig is wat meer durf en schuwen die wat moeilijker weg niet. Terwijl in de markt steeds kleiner wordt gebouwd, geloof ik meer in de bouw van grotere woningen. Twintig jaar geleden begonnen wij aan de transformatie van het Wagemakerspark, een bedrijfsterrein van zes hectare aan de rand van het stadscentrum. Ook toen werd ons kantoor door de kenners van de markt voor gek versleten. Het zou volgens hen niet mogelijk zijn om in een middenstandswijk woningen in het hoge prijssegment te bouwen. Vandaag is de buurt geliefd en zijn de woningen - in de stijl van de jaren dertig en met een inhoud van soms wel duizend kuub- ontzettend gewild.”

Redding hofhuizen

VASTGOED JOURNAAL



Richard Schul is geboren en getogen in Breda en [illegible]van Schonck, Schul & Compagnie. Ooit studeerde hij fiscaal recht, maar belandde in de makelaardij. Vanuit de door hem herontwikkelde Fatimakerk adviseert zijn kantoor over de aan- en verkoop van vastgoed. Daarnaast is Schul al jarenlang intensief bezig met herontwikkeling van beeldbepalend cultureel erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn hotel Nassau in het centrum van Breda, de ontwikkeling van het Wagemakerspark en de huidige ontwikkeling van Landgoed De Klokkenberg. Tevens is Schul betrokken bij de ontwikkeling van 35 appartementen in Estepona aan de Spaanse Costa del Sol.

Zijn passie voor herbestemming blijkt ook uit de redding van drie vervallen ‘hofhuizen’, inclusief een kapel en een weeshuis in het centrum van Breda. “De komst van hotel Nassau was een bijzondere uitdaging. De panden verkeerden in erbarmelijke staat. WSG had ze aangekocht voor jongerenhuisvesting, maar de uitvoering was stil komen te liggen. Vervolgens wilde een ontwikkelaar daar winkels bouwen, maar daar was de locatie niet geschikt voor. Uiteindelijk hebben wij de durf getoond het complex over te nemen. Als ik dat risico niet had genomen, dan waren die panden verloren gegaan.”

Een nieuwe uitdaging dient zich aan. Schul gaat een voormalige fabriek van schoolmeubelen (De Galvanitasfabriek) aan het Wilhelminakanaal in Oosterhout nieuw leven inblazen. “Als ik zo’n plek voor het eerst bezoek, dan gaat het kriebelen. Daar willen we leisure en wonen combineren. Dat kan door met behoud van het oorspronkelijke karakter van de hangarachtige fabrieksloodsen -betonnen schaaldaken met een overspanning van vijftien meter- circa honderdvijftig appartementen toe te voegen.” Hij verwacht veel interesse van mensen met ‘een jonge inborst’. “Het gaat om een bijzondere plek met onder meer werkplaatsen, restaurants en een cultuurhuis”.

VASTGOED JOURNAAL



Schonck, Schul & Compagnie

Schonck,Schul & Compagnie is een breed georiënteerde organisatie op het gebied van makelaardij, nieuwbouw en vastgoedontwikkeling. De focus ligt op West-Brabant; in het bijzonder Breda, Oosterhout, Etten-Leur en Roosendaal. In de ontvangsthal van het kantoor hangt de spreuk: nil volentibus arduum (Niets is onmogelijk voor hen die willen). Een spreuk typerend voor Schul en zijn medewerkers.

Redactie