



Bas Mank en Nelleke Arts-Mank verbouwen woning en bedrijf zo waterbestendig mogelijk

“Volop maatregelen genomen om onze plek tegen de Maas te beschermen”

Aan de rand van uitgestrekte weilanden, met daarachter de Maas, ligt PLEK17. Bas Mank en Nelleke Arts-Mank kochten in Milsbeek een vervallen oude boerderij en bouwden die om tot een schitterend woonhuis met een B&B, een boutiquehotel, drie cabins en een lodge. Een uitdaging op zich, die nog complexer werd vanwege de locatie aan het water. PLEK17 ligt buitendijks en daarom namen Bas en Nelleke maatregelen om de Maas buiten de deur te houden. “Het hoogwater van 2021 was voor ons confronterend.”

Bas en Nelleke runden jarenlang twee modezaken in Den Bosch. De winkels groeiden hard en ze hadden 25 medewerkers in dienst. “Mooi, maar het werk ging zeven dagen per week door”,

vertelt Bas. “Het gebrek aan balans tussen werk en privé brak ons steeds meer op. Bovendien vond ik het na tien jaar wel mooi geweest. Ik had alles uit de winkels gehaald wat ik eruit kon halen. We besloten voor een ander leven te kiezen en verkochten de zaken. Het was tijd om onze droom waar te maken en op zoek te gaan naar de perfecte locatie om onze eigen B&B te openen.”

Dé plek

Nelleke komt uit Malden en wilde graag weer in die omgeving wonen. “Ik weet uit eigen ervaring hoe mooi de regio is”, zegt ze. “De natuur, de Maas, Nijmegen vlakbij: het is ideaal om te wonen én een grote trekker voor toeristen. Dat is natuurlijk belangrijk als je een B&B wilt runnen. We bekeken in anderhalf jaar tijd een groot aantal locaties, die het allemaal toch niet waren. Tot we in 2019 een oude, vervallen boerderij in Milsbeek gingen bekijken. Ik wist meteen: dit is dé plek. Ik hoefde eigenlijk niet eens meer



naar binnen, ik keek zo door de vervallen staat heen. Het prachtige uitzicht, het gevoel van midden in de natuur zitten en de kansen om de boerderij met stallen helemaal naar onze smaak te verbouwen: het was precies wat we zochten."

Waterbestendig verbouwen

Ondanks hun enthousiasme maakten Bas en Nelleke pas op de plaats voordat ze het pand kochten. Ze wisten dat de boerderij buitendijks lag en niet beschermd was tegen hoogwater. "We deden eerst volop onderzoek, ook in samenwerking met het team van dijkversterkingsproject Lob van Gennep", zegt Bas. "Het bleek al snel dat een dijk rond onze boerderij geen optie was, alleen al omdat we dan ons geweldige uitzicht kwijt zouden raken. We onderzochten hoe hoog het water in 1993 en 1995 was gekomen en hoe groot de kans was dat het hier in de toekomst zou binnenlopen. Bij de twee hoogwaters in de jaren negentig stond het water hier op de binnenplaats en dat zou eens in de 250 jaar voorkomen. Daar konden we zelf maatregelen tegen nemen. We wogen de risico's goed af en hakten toen de knoop door. We besloten de boerderij te kopen en die zo waterbestendig mogelijk te verbouwen."

Woning opgehoogd

De boerderij lag al wat hoger op een terp. Bas en Nelleke lieten de woning van binnenuit 25 centimeter extra ophogen. Het huis is nu toegankelijk via een opstapje. Ze kozen voor praktische en minder dure vloeren, zoals een grindvloer in hun woonkeuken. De bestaande betonnen vloer in de woonkamer maakten ze strak en lakten ze af met twee componentenlak. Op de benedenverdieping is geen gipsen wand te vinden, alles is van steen. Dat past prima bij de authentieke uitstraling van het huis. Normaal gesproken zitten stopcontacten op dertig centimeter hoogte, maar bij Bas en Nelleke is dat zeventig centimeter of hoger. Alle meubels zijn maatwerk en de onderste delen zijn veelal demontabel. De drie cabins van PLEK17 zijn bovendien op palen gebouwd, op veilige hoogte.

Hoogwater

"We voelden ons goed bij die maatregelen, maar toen kwam de zomer van 2021", zegt Bas. "We waren net klaar met onze verbouwing en opeens was daar het hoogwater. De gemeente adviseerde ons dringend om zandzakken rond de boerderij te leggen en dat deden we, met hulp van mensen uit het dorp. Uiteindelijk hadden we nog zeventig centimeter speling tussen het water en het huis, dus we hielden het droog. Toch was dat voor ons confronterend. Hadden we wel genoeg gedaan aan waterbescherming? Klimaatverandering wordt steeds heviger, dus waar moesten we in de toekomst rekening mee houden?"

Waterkering plaatsen

Een nieuwe berekening leerde dat over vijftig jaar de kans vijf keer zo groot is als nu, dat het huis onder water komt te staan. Daar waren Bas en Nelleke niet gerust op. "Daarom hebben we een mobiele waterkering aangeschaft", zegt Bas. "Die kunnen we inzetten bij hoogwater, in plaats van zandzakken. In de deuropening van onze lodge kunnen we dan aluminium schotten plaatsen. Het is waterbescherming zoals het waterschap die voor complete dorpen inzet, maar dan in het klein. Dit geeft ons veel rust, want we kunnen nu veel water aan. Mét behoud van ons mooie uitzicht."

Spannend

Bas en Nelleke kregen voor en tijdens het verbouwingstraject veel advies van het projectteam Lob van Gennep. "We konden de omgevingsmanager altijd bellen en hij dacht goed met ons mee", zegt Bas. "Fijn, want voor ons was dit traject heel spannend. Het is een enorme investering en daar wil je geen verkeerde keuzes in maken. We zijn erg blij met het resultaat en we genieten elke dag van onze plek. We hadden geen betere locatie kunnen vinden om ons nieuwe leven te beginnen."

Over de Lob van Gennep

Het gebied hoogwaterveilig én aantrekkelijker maken voor wie er woont, werkt en recreëert. Sinds 2019 werken acht overheden samen aan het project Lob van Gennep om dit voor elkaar te krijgen. Van Middelaar tot en met Ven-Zelderheide nemen we maatregelen waarmee we deze gebiedsbrede opgave aanpakken. Samen met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties werken we aan sterke dijken en maken we ruimte voor de Maas en de Niers. Dit doen we op een duurzame manier en met oog voor het bijzondere landschap. We creëren ook mogelijkheden voor meer natuur en recreatie. Dit alles doen we zorgvuldig, met aandacht voor maatwerk en ruimte voor goede ideeën. Met iedere stap komen we dichterbij ons einddoel. Een hoogwaterveilige en beleefbare omgeving, nu en in de toekomst.

