



Woonwensen en ondernemersdromen

Komen uit op het platteland



Inhoud

3

Woonwensen en ondernemersdromen

komen uit op het platteland

4

Van bedrijf aan huis naar twee woonpercelen
Nieuw beleid, dubbele kansen



16

Van akkerbouw naar loonbedrijf
Succes via de weg der geleidelijkheid



24

Van varkenshouderij en fruitteelt naar landschapsbegraafplaats
Commerciële kans én maatschappelijke aanwinst



8

Van biggenbedrijf naar wonen met opslagverhuur
Lichte bedrijvigheid als ideale tussenweg



20

Van 1 veehouderij naar 10 bouwkvavels
Toesnijden op woonwensen én budget



28

Van koeienfokkerij naar woonhuis met appartementen
Bed & Breakfast-droom komt uit



12

Van melkveebedrijf naar drie verschillende woonpercelen
De rijke oogst van geduld en samenwerking



32

De NVM agrarisch en landelijk makelaar
Onze rol, uw belang



Woonwensen en ondernemersdromen

Komen uit op het platteland

Een prachtige stolpschuur omtoveren tot bed and breakfast. Een landelijk gelegen bouwka-vel kopen voor de prijs van een kleine middenwoning in de stad. Of een landschapsbegraafplaats starten in een voormalige boomgaard.

In dit inspiratiemagazine vindt u zeven verhalen van mensen die agrarische gebouwen en percelen een nieuwe invulling geven. Op het platteland ontstaan namelijk unieke kansen. Voor koper en verkoper. Elke dag opnieuw. Stelt ú zich eens voor...

Molens, polders en koeien. Welkom in ons heerlijke buitengebied. Het aantal agrarische ondernemers daalt echter. Veel van hun karakteristieke woonhuizen, ruime erven en schuren komen leeg te staan. Ze bieden ongekende mogelijkheden voor andere invulling, zowel op woon- als werkgebied. Deze locaties zijn vruchtbare grond voor nieuwe dromen. Van ondernemers met behoefte aan ruimte bijvoorbeeld. Van mensen die groot en vrij willen wonen. Van de oud-agrariër zelf. En misschien wel voor de dromen van u.

Aantrekkelijke beleidsregels

Gemeenten werken steeds flexibeler mee aan functieverandering van deze gebouwen en -gronden. Zij willen hun buitengebied netjes en vitaal houden. Hiervoor zijn zelfs stimulerende beleidsregels geschreven. Ruimte voor Ruimte en VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) zijn de twee bekendste. Deze maken de herbestemmingsprocedure niet alleen eenvoudiger, maar maken ook oplossingen met financiële voordelen mogelijk, zowel voor koper als verkoper. Hierdoor ontstaan sneller overeenkomsten die voor alle partijen aantrekkelijk zijn.

Zee aan nieuwe mogelijkheden

Naar verwachting komt er tot 2030 nog eens 40 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing vrij. Oorzaken zijn schaalvergroting, steeds strengere milieueisen en gebrek aan bedrijfsopvolging. Waarschijnlijk maakt de helft hiervan plaats voor nieuwbouw. De andere helft komt in aanmerking voor herbestemming. Deze transitie is actueler dan ooit. Dit zorgt voor een zee aan nieuwe mogelijkheden voor wonen en ondernemen. Van zorgboerderij tot recreatie, van dakdekkersbedrijf tot praktijk aan huis. Maar óók kansen voor de verkopers. De gemeente denkt met u mee.

Maatwerk voor u

Elke kans is uniek. Het gaat om bijzondere gebouwen met een rijke historie. Om een vrije ligging in een prachtige omgeving met alle voorzieningen meestal dicht in de buurt. En, last but not least, om maatwerk overeenkomsten, ook in financieel opzicht. Wat koper en verkoper hiervoor nodig hebben? Creativiteit, een beetje lef en een goede adviseur. De NVM Agrarisch & Landelijk makelaar in uw buurt weet exact wat waar te koop staat en komt. Hij kent de gemeentelijke beleidsregels en kan handig inspelen op ieders belangen. Kortom, hij weet waar de kansen liggen. Vertrouw op uw boerenverstand en maak uw droom waar. Net als de mensen in dit inspiratiemagazine.



Ard Klijsen
Voorzitter NVM vakgroep
Agrarisch & Landelijk

Wie
Bertus & Willy Ritsema
Waar
Ens, Flevoland
Makelaar
Makelaardij Schokland
Rol
Advies & Bemiddeling
Regeling
Herbestemming

Van bedrijf aan huis

Nieuw beleid,



naar twee woonpercelen

dubbele kansen

Ens, Flevoland

Van bedrijf aan huis naar twee woonpercelen

Nieuw beleid, dubbele kansen



Een vrijstaande woning, kantoor aan huis, grote schuur en veel grond. Wie droomt daar nou niet van? Bertus Ritsema en zijn vrouw Willy uit Ens bieden het aan als particuliere verkopers. En dat voor de prijs van een middenwoning in Amsterdam. Geïnteresseerden kunnen kiezen: óf hun woning met schuur, óf de naastgelegen bouwkaavel. "Als iemand het één koopt, houden wij het ander", vertelt Bertus. "Wij blijven hoe dan ook op deze heerlijk stek wonen."

2

Rust en ruimte

Voor de stedeling die op zoek is naar rust en ruimte klinkt dit aanbod te mooi om waar te zijn. Toch is het de waarheid als een koe. Net buiten het dorp Ens, gemeente Noordoostpolder, heerst de landelijke sfeer als in jeugdfilms. En dankzij de centrale ligging zijn steden als Amsterdam, Groningen, Utrecht en Arnhem binnen één uur bereikbaar.

"We kunnen nu de woning óf de bouwkaavel verkopen. Wat overblijft houden we lekker zelf"

Noodklok

Bertus en Willy kochten het geheel in 1985 van een boer. De bestemming werd gewijzigd van agrarisch naar ambachtelijk, zodat Bertus hier zijn adviesbureau voor isolatie en energie kon vestigen. Ondertussen nam de schaalvergroting in de agrarische sector een hoge vlucht. In 2004 luidde Bertus als wethouder de noodklok in de gemeentelijke politiek. "We zagen steeds meer verlaten erven en verpauperde schuren. Ik drong aan op alternatief beleid." Jaren later, in 2016, kwam het van de grond. Bertus: "Deze pilot geeft ruim baan voor in totaal 26 woningen op boerenerven in de Noordoostpolder. Nu al hebben 16 gegadigden een vergunning gekregen."

Doorbraak

Het toont aan hoe aantrekkelijk de deals zijn. Het nieuwe beleid betekende echter óók een doorbraak voor Bertus en zijn vrouw zelf. Hun grote droom kwam dichterbij: een nieuwe, zelfontworpen woning laten bouwen. "Wij speelden al eerder met het idee om ons perceel te splitsen, zodat we de 3.500 vierkante meter grond naast ons huis konden verkopen als kavel met ambachtelijke bestemming. Maar nu konden wij ineens ons gehele erf laten wijzigen in normale woonbestemming. Er ontstond een tweede plan: ons huis verkopen en zélf nieuw bouwen!"

Ontwerp cadeau

Het perceel werd kadastraal in tweeën gehakt. En dromen werd doen. Avondenlang maakten Bertus en zijn vrouw aan de keukentafel schetsen van hun ideale woning.

"Een architect vertaalde onze ideeën naar een ontwerp.

De vergunning is al binnen, we kunnen zo bouwen", klinkt het enthousiast. Eerst de bestaande woning verkopen.

Maar wat nu als er eerder een koper voor de kavel komt?

"Dan krijgt hij er een fantastisch woningontwerp bij en blijven wij lekker hier wonen!", lacht Bertus. "Met een mooie nieuwe keuken, badkamer en natuurlijk zo energiezuinig mogelijk. Het geld uit de verkoop gaan we sowieso investeren in ons huis, welke het ook wordt. Op de bank zetten heeft weinig zin meer tegenwoordig."

"Er zijn al 16 vergunningen verstrekt. Zo aantrekkelijk is dit, voor beide partijen"



3



4



5



6

Unieke mogelijkheden voor koper én verkoper

Of het nu plan A of B wordt maakt Bertus weinig uit. "Enerzijds wil ik graag een nieuwe woning bouwen, anderzijds is het geweldig om invulling te geven aan beleid waarvan ik zelf aan de wieg heb gestaan.

Gelukkig worden veel gemeenten creatiever in het herbestemmen van agrarische erven. Zo blijft het buitengebied levendig én ontstaan unieke kansen, zowel voor koper als verkoper. Johan van der Slikke van Schokland Makelaars, onze NVM Agrarisch & Landelijk makelaar, verkocht laatst nog een boerderij aan iemand uit Almere. Van de opbrengst van zijn stadswoning zonder tuin kon hij zijn stulpje hier ook nog eens verbouwen!"

- 1 (p2-3) Volop ruimte en privacy achter de woning.
- 2 Bertus Ritsema (rechts) en Johan van der Slikke voor de vrije bouwkael.
- 3 Wordt het deze kant-en-klare woning ...
- 4 ... of een nieuwbouwwoning op de naastgelegen kavel?
- 5 De schuur ligt op de perceelgrens en is ook verdeeld.
- 6 De bestaande woning, gedeelde schuur en de bouwkael.

Van biggenbedrijf naar

Lichte be
als ideale



wonen met opslagverhuur drijvigheid tussenweg



Wie

Freek & Geert van Nuland

Waar

Heeswijk-Dinther (Noord-Brabant)

Makelaar

Bernheze Makelaars

Rol

Advies

Regeling(en)

Wet Plattelandswoning

Ruimte voor Ruimte

Herbestemming

Heeswijk-Dinther, Noord-Brabant

Van biggenbedrijf naar wonen met opslagverhuur

Lichte bedrijvigheid als ideale tussenweg



Freek van Nuland (31) uit Heeswijk-Dinther wist één ding zeker: hij zou de zeugenhouderij van vader Geert (58) overnemen. Een overheidsbesluit in 2017 maakte aan deze droom een abrupt einde.

Samen met hun NVM Agrarisch & Landelijk makelaar smeedden de mannen nieuwe plannen.

De woningen worden planologisch gescheiden, de stallen gesloopt en de grote loods verhuurd als opslag.

De toekomst ziet er weer zonnig uit!

2

Overheidsbesluit leidt tot stoppen

In 2012 hadden de Van Nulands nog flink in het bedrijf geïnvesteerd. Ze legden een stevige basis om in 2028 te voldoen aan de nieuwe, verscherpte emissie-eisen. In 2017 vervroegde de provincie Noord-Brabant deze deadline echter naar 2020. Daar waren de activiteiten en financiën niet op berekend. "Ineens moesten we zo veel investeren dat schaalvergroting noodzakelijk was om dit te kunnen terugverdienen. Maar dat zou nóg meer geld kosten", vertelt Freek, die zijn ambities als vierde generatie in het familiebedrijf in rook zag opgaan.

Onverkoopbaar

Met een gemiddelde ruimte voor zeshonderd zeugen verkochten Freek en Geert circa 20.000 biggen per jaar. In december 2017 verliet het laatste varken het erf. Wat nu te doen met de twee bedrijfswoningen, de stallen en de loods? Samen met Kees van Dijk van Bernheze Makelaars namen ze alle opties door. Conclusie: binnen de geldende bestemming lag geen levensvatbare oplossing. Geert: "Geen particulier wil onze agrarische bedrijfswoningen kopen. En geen varkensboer wil ons bedrijf in deze staat overnemen, zeker niet met twee overbodige woningen erbij."

Mooi voorbeeld

Freeks agrarische perceel wordt gewijzigd in bestemming voor bedrijven in de lichtere milieucategorie 1 en 2. Vader en zoon zijn blij dat de gemeente wilde meedenken. "Het ene huis wordt plattelandswoning, waardoor nieuwe bewoners slechts beperkt bezwaar kunnen maken tegen agrarische activiteiten in de omgeving. Het andere huis wordt een bedrijfs-woning met opslagfunctie en lichte bedrijvigheid, zodat de naburige agrarische ondernemers zich kunnen blijven doorontwikkelen. Het buitengebied blijft dus levendig én behoudt haar agrarische karakter. In Brabant stoppen heel veel agrariërs. Ik denk dat wij een mooi voorbeeld zijn van hoe je alle partijen kunt helpen."

"Het buitengebied blijft levendig én behoudt haar agrarische karakter. Iedereen blij"

Wet Plattelandswoning

Tijd om met de gemeente om tafel te gaan. Geert, Freek en Kees hadden zich goed voorbereid en presenteerden hun alternatieve ideeën. Geert wil zijn woning van het bedrijf laten splitsen via de Wet Plattelandswoning. "Zo kan ik hier nog een jaar of tien blijven wonen en de woning vervolgens verkopen aan iedereen die het hebben wil," vertelt Geert. "En de gemeente wil de leefbaarheid van het buitengebied naar een hoger plan tillen, dus deze oplossing is goed voor iedereen."

Verdien capaciteit behouden

Het overige bezit komt in handen van Freek. De stallen, goed voor ruim 3.000 m² oppervlakte, wil hij slopen en aanbieden als Ruimte voor Ruimte. Met de loods van 1.000 m² heeft Freek andere plannen. "Hiervan wil ik verhuurbare opslagruimte maken. Daarmee behoudt deze locatie een waardevolle eigenschap: verdien capaciteit. Bovendien kan ik dat combineren met mijn nieuwe vaste baan, zodat ik hier lekker kan blijven wonen met mijn vrouw en drie kinderen."



3



4

- 1 (p6-7) Freek (boven) en Geert van Nuland, met voorop makelaar Kees van Dijk.
- 2 De inrichting is al verwijderd.
- 3 3.000 m² stallen wordt gesloopt.
- 4 De woning van Freek en zijn gezin.
- 5 De achterzijde van de stallen.
- 6 Het huis van Geert. Met op de achtergrond de stallen en rechts de woning van Freek.



5



6



Wie
Willy Daggenvoorde
Waar
Lettele (Overijssel)
Makelaar
Olden Makelaars
Rol
Advies & Bemiddeling
Regeling(en)
Herbestemming
Rood voor Rood



Van melkveebedrijf naar
drie verschillende woonpercelen

De rijke oogst van geduld en samenwerking

Lettele, Overijssel

Van melkveebedrijf naar drie verschillende woonpercelen

De rijke oogst van geduld en samenwerking



Het agrarische bezit van de familie Daggenvoorde in Lettele is kadastraal verdeeld in drie woonpercelen. De nieuwe eigenaar van de boerderij kan zijn geluk niet op met zo veel ruimte voor zijn hobby. Zijn buurman in de semibungalow vond nergens anders zo'n mooie stek tegen zo'n aantrekkelijke prijs. En de koper van de vrije bouwkaavel ziet het huis van zijn dromen verrijzen. "Dit kan alleen in het buitengebied."

2

Vrijwillige kavelruil

Dit verhaal begint in 2012, als Willy Daggenvoorde zijn melkveehouderij beëindigt. Hij had geen bedrijfsopvolger en kon zijn grond inbrengen voor vrijwillige kavelruil. Maar de prachtige woonboerderij, gebouwd in de zeventiende eeuw en in uitstekende staat, was veel te groot voor Willy en zijn vrouw alleen. Op het erf stond ook nog een tweede woning, een semibungalow die dienst had gedaan als bedrijfs-woning. Tijd om alles te verkopen. In 2015 ging het paar om tafel met NVM Agrarisch & Landelijk makelaar André Olden uit Bathmen.

Flink voordeel

De boerderij trok veel geïnteresseerden. Een match bleef echter uit. Olden besloot het over een andere boeg te gooien met onder meer de regeling Rood voor Rood. Hiermee is het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen in ruil voor de sloop van schuren. Het hoofddoel is het landelijk gebied ooglijk te houden. "We pakten het slim aan", vertelt Willy. "Een bestemmingswijziging was mogelijk maar we bereidden deze niet voor. Hierdoor konden we de kavel nog verkopen als agrarische grond. Dit wordt belast met zes procent overdrachtsbelasting in plaats van 21 procent btw. Een flink voordeel voor de kopers."



3

Alle opties open

Doordat de semibungalow al kadastraal gescheiden was van de boerderij, was het agrarische erfgoed nu gewijzigd in drie aparte percelen. Achter het geheel hield Willy nog een stuk land achter de hand. Ook dit was een strategische keuze. Willy: "Je weet nooit welke type koper er op de boerderij, de semibungalow en de bouwka­vel afkomt. Misschien wel iemand die ruimte zoekt voor zijn bedrijf, of iemand die land wil voor zijn paarden. Met de extra grond als buffer hielden we alle opties voor de kopers open."



4

Nieuw geluk

In 2017 ging de kavel van de hand. De kopers lieten vervolgens zelf de bestemming wijzigen van agrarisch naar wonen. Binnen een jaar vonden ook de boerderij en de bungalow nieuwe eigenaren. Willy en zijn vrouw verhuisden naar een vrijstaande woning in het dorp. De oud-veehouder neemt nog wekelijks een kijkje op de plaats waar zo veel herinneringen liggen. "Het is geweldig dat nu deze mensen hier hun geluk vinden. De processen vereisten geduld en samenwerking, maar maakten ook heel veel mogelijk. Iedereen is ontzettend blij met de uitkomsten."



5

- 1 (p10-11) De oude boerderij, de nieuwbouw en de semibungalow.
- 2 Willy Daggenvoorde en André Olden bij het achterhuis.
- 3 Op de vrije bouwka­vel krijgt de zogeheten schuurwoning gestalte.
- 4 Detail van de oude stal­deur.
- 5 De zijgevel van de oude boerderij.

"Met de extra grond als buffer hielden we alle opties voor de kopers open"

Zeldzame combinatie

De boerderij wordt nu bewoond door een gezin met kinderen. Zij vielen voor de sfeer, de landelijke ligging en de ruimte om huis. De nieuwe bewoner van de bungalow was op zoek naar een kleine, goed onderhouden en betaalbare woning met ruimte voor een schuur. Een zeldzame combinatie, maar in het buitengebied kan het. De koper van de kavel laat een zogeheten schuurwoning bouwen. De robuuste vormen, natuurlijke materialen en het karakteristieke zadeldak passen fraai in het landschap. De woning is bijzonder ruim en uiteraard zeer energiezuinig!

Wie

Frank Hoogendoorn

Waar

Nieuwkoop, Zuid-Holland

Makelaar

De Koning & Witzier

Rol

Advies & Bemiddeling

Regeling(en)

Herbestemming





Van akkerbouw naar loonbedrijf

Succes via de weg der geleidelijkheid

Nieuwkoop, Zuid-Holland

Van akkerbouw naar loonbedrijf

Succes via de weg der geleidelijkheid

Het kan ánders, zo luidt de slogan van loonwerkersbedrijf HKA uit Nieuwkoop. Dit dacht eigenaar Frank Hoogendoorn ook toen hij in 2004 als een blok viel voor zijn huidige bedrijfslocatie. Op het grote akkerbouwperceel stond een gedateerde woning, een oude loods, kapschuur en vooral veel gras. Frank zag iets anders: volop mogelijkheden. Vijftien jaar later vinden we hier onder meer een gerenoveerde woning en een hagelnieuw bedrijfspand. En apetrotse eigenaars.



2

Op zoek naar ruimte

“Mijn vrouw en ik zochten een ruime locatie om te wonen en op termijn ons bedrijf naartoe te verhuizen”, vertelt Frank. “We hadden al een bod gedaan op een andere stek, maar Albert de Koning, onze NVM Agrarisch & Landelijk makelaar, overtuigde ons om tóch nog even hier te kijken. Binnen een paar dagen tekenden we het koopcontract!”



3

Gedoogsituatie

Het stel betrok de woning en vervulde meteen een langgekoesterde wens door een paardenbak aan te leggen. In 2008 is de nieuwe loods opgeleverd en werd ook het bedrijf naar Nieuwkoop verhuisd. Alles ging crescendo. Totdat de gemeente aanklopte met vragen over de kranen op het erf. Strookt dit wel met de agrarische bestemming? Frank: "Ik heb rustig uitgelegd hoeveel onze diensten juist voor de boeren hier betekenen. En dat dit op een industrieterrein onmogelijk is, ook economisch. Gelukkig was er begrip. We kregen een gedoogsituatie."

Flink sparen

Frank kon blijven doen wat hij deed, maar mocht niet uitbreiden of bijbouwen. "Achteraf gezien was deze geleidelijkheid top", blikt hij terug. "Doordat we lang klein bleven, konden we het bedrijf goed neerzetten én flink sparen."

In de winters knapte hij met zijn jongens het terrein op. Nieuwe beschoeiingen, heggen en bestrating gaven het geheel steeds meer glans. Buren staken hun duim op. In 2016 is de locatie officieel herbestemd tot grond voor agrarisch aanverwante bedrijven. Frank kon weer bouwvergunningen aanvragen.

"Zorg voor goodwill bij je omgeving. Eén klacht kan fataal zijn"

Kansen vergroten

Sinds de aankoop van het perceel in 2004 zag Frank zijn bedrijf groeien van zeven naar bijna dertig medewerkers. Hij realiseert zich dat het ook anders had kunnen lopen. "Als ondernemer neem je altijd een risico. Maar je kunt je slagingskansen natuurlijk wel vergroten. Win kennis in bij experts, zoals een bedrijfsadviseur, aankoopmakelaar en architect. Staar je niet blind op één geldverstrekker. Besteed aandacht aan je communicatie met wethouders. En zorg dus voor goodwill bij je omgeving. Dan kun je in principe alle kanten op."

Grapjes

De kapschuur werd gesloopt, de oude loods verbouwd tot werkplaats. En het ontwerp voor het nieuwe bedrijfspand kreeg vorm. "Met een schuine nok!", lacht Frank. "Ideeetje van de architect. Anders zou het gebouw vanaf de weg gezien te prominent aanwezig zijn. Ik twijfelde. Tijdens de bouw in 2018 maakten mensen ook grapjes: heb je de tekening scheef gehouden? Of zijn je palen verzakt? Maar het resultaat is geweldig! Het voldoet aan al onze wensen en het heeft allure."

Strak en netjes

Opnieuw stipt Frank de uitstraling aan. Dat is geen toeval. "Je moet je bewust zijn van je aanwezigheid in het landschap. Als je alles strak en netjes houdt, kijkt het voor dorpsgenoten ook mooi. Mensen verbazen zich vaak dat er zo'n groot bedrijf achter de heggen schuilgaat. Daarnaast hamer ik er bij mijn jongens op dat ze met trekkers stapvoets rijden om eventuele overlast minimaal te houden. Eén klacht kan fataal zijn, ook voor toekomstige plannen."

- 1 (p14-15) Alle ruimte voor het groot materieel.
- 2 Frank Hoogendoorn (links) en makelaar Albert de Koning.
- 3 De kenmerkende schuine daklijn. Daarachter de loodsen.
- 4 Het woonhuis is fraai opgeknapt.
- 5 Links het woonhuis, in het midden de werkplaats en rechts het nieuwe bedrijfspand.
- 6 Lichte werkplekken met uitzicht op het erf.



4



5



6

Van 1 veehouderij

Toesnijden op woon



naar 10 bouwkavels

wensen én budget

Wie
Familie Faber

Waar
Twijzelerheide (Friesland)

Makelaar
Wijmenga Makelaars & Rentmeesters

Rol
Advies & Bemiddeling

Regeling(en)
Herbestemming
planschadeprocedure

Twijzelerheide, Friesland

Van 1 veehouderij naar 10 bouwkvavels

Toesnijden op woonwensen én budget

Links prijkt een groot vrijstaand huis, rechts is zojuist een woning opgeleverd en daarnaast wordt volop gebouwd. De aannemer van dienst heeft vanaf zijn steiger fraai uitzicht over de tien bouwkvavels op het voormalige erf van boer Faber. “De opdrachtgevers van dit huis komen uit Almere. Voor deze bouwgrond betalen zij honderd euro per vierkante meter. Een lachertje vergeleken met de Randstad.”



2

Kleinschalige melkveehouderij

Vanuit zijn kleinschalige melkveehouderij had boer Faber de oprukkende bebouwing al in rap tempo op zich af zien komen. Als het aan de gemeente lag, zou zijn boerenerf rondom worden omzoomd door nieuwbouw. Met een financiële tegemoetkoming in het vooruitzicht zouden veel mensen de vlag uitsteken. Boer Faber niet. “Mijn vader was gehecht aan zijn stek, zijn vrijheid en weidse uitzicht”, vertelt zoon Sjoerd (69).

Steun en toeverlaat

In 2009 overleed boer Faber. Sjoerd en zijn broers en zusters namen de zaak over, met Jos Ebberts van Wijmenga Makelaars & Rentmeesters als steun en toeverlaat. De bouwcrisis trok een zware wissel op de woningmarkt en de gemeente wijzigde het bestemmingsplan weer terug naar agrarisch. Hierop startte Ebberts, in samenhang met de verkoop van het pand, een planschadeprocedure op. Na toewijzing hiervan bleek de gemeentelijke begroting echter niet florissant. De twee partijen vonden elkaar in een unieke oplossing. De gemeente keerde een deel van de planschade uit en compenseerde het andere deel in natura: middels wederom een bestemmingswijziging. Hiermee boden zij de familie Faber de gelegenheid om het perceel te verkavelen en op de woningmarkt aan te bieden.

"Goedkoper wordt het niet"

Wie een kavel koopt van een particulier, kan de overeenkomst vaak optimaal laten aansluiten op woonwensen én budget. In dit voorbeeld is de kavelgrootte passend te maken. Daarnaast is de grondprijs zeer aantrekkelijk, vertelt NVM Agrarisch & Landelijk makelaar Jos Ebbers. "Honderd euro per vierkante meter vrij op naam. In vergelijking met steden, zeker in het westen van het land is dit een schijntje. Terwijl je hier ook alle voorzieningen in de buurt hebt, maar dan in een schitterend landschap. Bovendien mogen wij de kavels belasten met overdrachtsbelasting in plaats van btw. Dat scheelt behoorlijk in de prijs. De lage rente is natuurlijk ook gunstig. Goedkoper wordt het echt niet."

"Langs de weg twee tweekappers of drie vrijstaande woningen? Alles kan. Net wat de koper wil!"

- 1 (p18-19) Het nieuwe, autoluwe wijkje is ruim opgezet.
- 2 Sjoerd Faber (links) en Jos Ebbers.
- 3 De oude situatie.
- 4 Honderd euro per vierkante meter vrij op naam.
- 5 De brede lap grond naast de bestaande woning is één kavel.
- 6 De verkaveling langs de weg is flexibel.

Ongekend royale kavels

De bestemming is gewijzigd naar wonen en Sjoerd heeft toestemming om tien vrije bouwkavels uit te geven. "We hebben zelfs nog een extra deal met de gemeente gesloten", vertelt Jos. "Aangrenzend lag nog een stuk grond van de gemeente. Dat nemen wij als kavel in de verkoop mee. Alle partijen blij." Ook aan de andere kant van het oorspronkelijke perceel is een stuk grond bij het plan getrokken. Hierdoor kan nu ruim een hectare grond worden verdeeld over maximaal tien woningen. Ongekend royaal. En de verdeling is flexibel. Sjoerd: "Langs de weg bijvoorbeeld mogen vier woningen worden gebouwd. Dat kunnen twee tweekappers zijn, maar drie of zelfs twee vrijstaande woningen mag ook. Net wat de koper wil!"



3



4



5



6

Van varkenshouderij en fruitte

Commerci maatschappe

Wie
Familie Cobben
Waar
Ulestraten, Limburg
Makelaar
Aelmans Rentmeesters- & Makelaars
Rol
Advies & Bemiddeling
Regeling(en)
Herbestemming

elt naar landschapsbegraafplaats

**ële kans én
lijke aanwinst**

Ulestraten, Limburg

Van varkenshouderij en fruitteelt naar landschapsbegraafplaats

Commerciële kans én maatschappelijke aanwinst

De Limburgse gemeente Meerssen beschikt vanaf medio 2020 over een prachtige landschapsbegraafplaats. Een trieste gebeurtenis in de privésfeer van de betreffende ondernemer leidde tot dit idee. De grond hiervoor kwam vrij doordat zijn eigen agrarische bedrijven hier geen toekomstperspectief meer hadden. Ditmaal greep de ondernemer de kans zelf, maar vaak bieden dergelijke gevallen juist mogelijkheden voor andere ondernemers.



2

Geen perspectief meer

Jarenlang was de familie Cobben trotse bezitter van een varkenshouderij en een fruitbedrijf in Ulestraten. Fraaie boomgaarden, stallen met 1.800 varkens en een woning sierden het grote erf. Totdat de gemeente het naastgelegen terrein ging ontwikkelen tot bedrijventerrein. "Voor ons betekende dit een dikke streep door elke vorm van bedrijfsuitbreiding, ook vanwege milieuvergunningen. Weg perspectief dus, want zonder schaalvergroting geen rooskleurige toekomst meer", vertelt Raymond Cobben. Zijn zoon Bart (27) zou de zaken op termijn overnemen.

Pijn in het hart

De familie schakelde Aelmans Adviesgroep in, de NVM Agrarisch & Landelijk makelaar in Ubachsberg. Samen gingen ze in gesprek met de gemeente. Raymond: "We konden kiezen: of de hakken in het zand of in alle vrijwilligheid kijken of wij als gezin met de gemeente tot een oplossing zouden uitkomen. Toen we alle opties en regeltechnische beperkingen op een rij hadden gezet, besloten we de varkenshouderij toch maar op te doeken en de fruitteelt op andere locatie voort te zetten. Met pijn in het hart."

Boomschijf als gedenkteken



3



4



5



6

In het najaar van 2019 is de herbestemming goed-gekeurd en afgerond. In totaal beslaat het project nu zo'n tien hectaren. De 2.000 vierkante meter aan stallen zijn al verwijderd. Mede door hoog-teverschillen, boomverplantingen en de aanleg van een vijver wordt het landschap ingericht. Medio 2020 start de bouw van het gedenkhuis en de aanleg van parkeerplaatsen. "Daarna kunnen we de eerste plekken aanbieden", blikt Bart enthousiast vooruit. "Mensen kunnen zich overal in het parklandschap laten begraven. Geen steen erbij, maar een boomschijf als gedenkteken. Nabestaanden krijgen de gps-locatie, want na een jaar of tien is het hout vergaan." Uitvaartondernemers uit de regio reageren enthousiast. Evenals de zus van Bart, Judith. De vijftientigjarige docente overweegt nu ook een overstap naar het familiebedrijf. "Met haar maatschappelijke achtergrond en mensenkennis is zij wel geknipt voor dit werk", knipoogt Bart. "Zou mooi zijn!"

"Als je je ogen openhoudt en creatief bent, kun je als ondernemer vele kanten op in het buitengebied"

Opkomende markt

Wat nu te doen met alle grond rondom de woning van Raymond en zijn vrouw? Het gouden idee ontstond uit een inktzwarte gebeurtenis: het verlies van een dierbare vriend. Zoon Bart blikt terug: "Hij werd begraven op een natuur-begraafplaats. Wij waren zeer verrast door de schoonheid van de dienst en de omgeving. Ineens viel het kwartje: dit gaan wij ook aanbieden." Er was niet veel onderzoek nodig om een opkomende markt te herkennen. "De vergrijzing blijft voorlopig groeien en jongere generaties zoeken naar andere uitvaartvormen dan bij een kerk of crematorium", weet Bart. Als je je ogen openhoudt en creatief bent, kun je als onder-nemer vele kanten op in het buitengebied.

Mens, dier, ondernemer

Inmiddels was er nog een kans aan het licht gekomen. Een aangrenzend perceel, eigendom van de gemeente, was bestemd als natuurcompensatie voor het nieuwe bedrijventerrein. Maar niemand keek ernaar om. Deze grond zou een mooie uitbreiding zijn van de landschapsbegraafplaats. De familie bereidde een voorstel voor en ging op gesprek bij de gemeente. Bart: "De gemeente bleek erg blij met ons idee. Als leefgebied van de das heeft deze grond grote ecologische waarde. Door het bij de landschapsbegraaf-plaats te betrekken is de gemeente verzekerd van duurzaam onderhoud, maar geeft het de grond ook een openbare maatschappelijke functie. Kortom, een ideale oplossing voor mens, dier en ondernemer."

- 1 (p22-23) Een van de toekomstige 'landschapskamers'.
- 2 Overblijfsel van de laatste oogst.
- 3 Raymond Cobben blijft in de woning op het terrein wonen. Zoon Bart heeft een nieuwe woning gebouwd bij de boomgaard.
- 4 In de landschaps-begraafplaats is geen onderhoud aan het graf nodig.
- 5 In de grond die tot voor kort fruitbomen voedde worden straks lichamen aan de natuur terug-gegeven.
- 6 De oprijlaan naar het toekomstige gedenk-gebouw.

Wie
Anita & Dennis
Waar
Wieringerwaard, Noord-Holland
Makelaar
Klaver Makelaardij
Rol
Advies & Bemiddeling
Regeling(en)
Functieverandering
Agrarische Bebouwing,
Ruimte voor Ruimte

**Van koeienfokkerij naar
woonhuis met appartementen**

Bed & Breakfast-droom
komt uit



Wieringerwaard, Noord-Holland

Van koeienfokkerij naar woonhuis met appartementen

Bed & Breakfast-droom komt uit



Toen Anita en Dennis het te koopbord in de tuin zagen staan, belden ze meteen aan.

Al jaren zochten zij naar een stek voor hun droom: ondernemen in de recreatieve sector. Een statig voorhuis, gigantische stolpschuur én volop ruimte... Perfect.

Maar financieel onhaalbaar. Een mix van twee regelingen bood uitkomst: Ruimte voor Ruimte en Functieverandering Agrarische Bebouwing. Binnen drie weken was de deal beklonken. De droom wordt werkelijkheid.

2

Imposant voorhuis

Het dubbele vierkant van de stolpschuur dateert uit de achttiende eeuw. Het imposante voorhuis, aangebouwd in 1914, herinnert aan de uiterst florerende koeienhandel die hier ooit plaatsvond. Een aantal jaren geleden kwam aan het agrarische verhaal een einde. Zoals zo vaak werd het land als eerste verkocht. Erf en opstal bleven over: oude schuren, een vervallen stolp van achttien bij vierentwintig meter en een prachtig woonhuis waar veertig jaar niets aan was gedaan.

Meteen verliefd

Het achterstallige onderhoud weerhield Anita en Dennis er niet van om een bod voor te bereiden. "Wij waren meteen verliefd op dit pand," vertelt Anita, "zo veel historie en mogelijkheden!" De twee runnen een schildersbedrijf, maar willen dit zware werk niet tot hun pensioenleeftijd blijven doen. Het is hun grote wens om een bedrijf in de recreatieve sector op te bouwen. Na een aantal jaren speuren leken zij nu de ultieme stek te hebben gevonden. Alleen paste het financiële plaatje niet. Het voorhuis had veel kostbaar sleutelwerk nodig en voor de recreatieve doeleinden moest de stolpschuur volledig worden verbouwd.

“Deze aankoop heeft een unieke prijs-kwaliteitsverhouding”



3

Sloop in ruil voor bouwka- vel

Geert Klaver van Klaver Makelaardij dacht met Anita en Dennis mee. Voor de vereiste herbestemming van het perceel deed hij een beroep op het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing. Dit maakt nieuwe woon- of werkfuncties van dergelijke panden eenvoudiger bespreekbaar met gemeenten. Om de aankoopssom te verlagen zette hij Ruimte voor Ruimte in. “Via deze regeling kon de gemeente, in ruil voor de sloop van onze overbodige schuren, een vrije bouwka-
vel uitgeven op de grond hiernaast”, legt Dennis uit. “Het mes van deze extra inkomstenbron sneed aan twee kanten. De verkoper was zijn opstallen eerder kwijt doordat hij kon zakken met de prijs, en wij hebben nu budget voor behoud van het gebouw.”



4

Vier partijen gelukkig

Binnen drie weken schudden alle partijen elkaar tevreden de hand. Inclusief de gemeente, die inziet dat op deze manier mooie, historische panden behouden kunnen blijven. Bovendien zal de constructie nóg een partij gelukkig maken: wie een nieuwe woning wil laten bouwen in een landelijke omgeving kan op de vrije kavel zijn hart ophalen. Officieel is de overdracht van het pand pas over negen maanden. Anita en Dennis maakten echter een mooie afspraak met de verkoper. “Wij mochten er direct in tegen een maandelijks huurbedrag. Dat gaat straks weer van de koopsom af. Hierdoor ontvangt de verkoper alvast geld en konden wij onze vorige woning direct verkopen”, vertelt Anita. Stralend: “En we kunnen we u al beginnen met het renoveren van dit huis!”

- 1 (p28–29) Dennis, Anita en Geert Klaver voor het eeuwenoude vierkant in de nok.
- 2 Het unieke pand gezien vanaf de weg.
- 3 Alle ruimte om iets te ondernemen in de recreatieve sector.
- 4 Veel ruimte achter op het erf.
- 5 De grote boerderijschuur waarin appartementen worden gerealiseerd.
- 6 Weids Hollands uitzicht.



5

Huurstroom

Het gezin met twee jonge kinderen geniet nu al volop van het leven in deze bijzondere woning. Ondertussen wordt er volop geklust. Hoe de recreatieve business in de grote stolpschuur eruit gaat zien, staat nog niet vast. “Van mensen in de buurt hoorden we dat er een te kort is aan seniorenwoningen. Alleen is dat waarschijnlijk – qua regelgeving, zorg en andere faciliteiten – nu nog een brug te ver. Appartementen voor een bed and breakfast zijn eenvoudiger te realiseren. Die kant zal het wel opgaan. We moeten een huurstroom op gang brengen om het geheel exploitabel te maken”, vertelt Dennis, die ervan overtuigd is dat hij over een paar jaar de kwasten aan de wilgen kan hangen. “Deze stek heeft alle ingrediënten voor een succesvolle B&B: een buitengewoon gebouw in een prachtige omgeving dichtbij de kust. Deze aankoop heeft een unieke prijs-kwaliteitsverhouding.”



6

Een vliegende start voor je plattelands-onderneming!



Wilt u als ondernemer goed boeren op het platteland? Kies dan vliegensvlug voor een NVM Agrarisch & Landelijk makelaar. Want die heeft veel specialistische kennis van vastgoed, zorgboerderijen, horeca- en recreatiegelegenheden, maneges en duurzame energie. En kan een onmisbare rol spelen bij: aan- en verkoop, taxatie, onteigening en herbestemming. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/platteland

De NVM Agrarisch & Landelijk makelaar

Onze rol, uw belang



Zeven verhalen, zeven unieke oplossingen. Op deze manier hebben al honderden agrarische gebouwen door heel Nederland een mooie nieuwe bestemming gekregen. En dit is nog maar het begin. Deze enorme transitie op het platteland moet in goede banen worden geleid, zodat alle kansen voor de juiste mensen bereikbaar worden, agrariërs met een goed gevoel afscheid kunnen nemen van hun bezit en zodat het platteland vitaal blijft.

De leden van de NVM vakgroep Agrarisch & Landelijk gaan deze uitdaging aan.

Wij taxeren woningen, agrarisch vastgoed en landbouwgrond. Begeleiden kopers en verkopers door de wereld van Kadaster, regelgeving, subsidies en belasting. Bemiddelen met de wederpartij en met de gemeente. Adviseren over duurzame energie. Creëren openingen voor commerciële kansen.

Zo staan wij u bij met alle benodigde specialistische kennis, ervaring en creativiteit.

Vanuit deze expertise vervullen onze leden ook steeds vaker de rol van adviseur en regisseur richting burgers, ondernemers en overheden. Het proces van onteigening en herbestemming van agrarisch vastgoed is immers complex. En elke situatie is uniek. Een optimale oplossing voor verkoper, koper en buitengebied vereist maatwerk en heldere communicatie.

De Agrarisch & Landelijk-makelaars van de NVM zijn in heel Nederland actief. Er is altijd wel een specialist in uw buurt. Zie nvm.nl/agrarisch.

Wij zijn er klaar voor.

Een vliegende start voor je plattelands-onderneming!



Wilt u als ondernemer goed boeren op het platteland? Kies dan vliegensvlug voor een NVM Agrarisch & Landelijk makelaar. Want die heeft veel specialistische kennis van vastgoed, zorgboerderijen, horeca- en recreatiegelegenheden, maneges en duurzame energie. En kan een onmisbare rol spelen bij: aan- en verkoop, taxatie, onteigening en herbestemming. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/platteland

Colofon

Woonwensen en ondernemersdromen

Komen uit op het platteland

Januari 2020



Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
030 - 6085185
nvm.nl

Begeleidingscommissie

Jo Aelmans,
Aelmans Rentmeesters- & Makelaars
Paul Braks,
NVM
Jos Ebbers,
Wijmenga Makelaars & Rentmeesters
Geert Klaver,
Klaver Makelaardij
Ad van de Wouw,
Naber Garantie Makelaars

Vragen over de publicatie

Paul Braks
p.braks@nvm.nl
030 - 6085291

Niets uit het rapport mag worden overgenomen
zonder schriftelijke toestemming van NVM.

Tekst/foto's

Corwin Stam,
Stamland Communicatie

Ontwerp en opmaak

René Hofman
Havana Orange

Drukwerk

MediaCenter | Rotterdam

Oplage

2.000 exemplaren

Bestelinformatie

Extra exemplaren kunt u opvragen door
een e-mail te sturen naar: info@nvm.nl.
De digitale versie kunt u downloaden op:
nvm.nl

Droomt u ook van landelijk wonen?



Wilt u een prachtige landelijke woning kopen? En niet alleen op buikgevoel, maar ook met boerenverstand? Kies dan voor een NVM Agrarisch en Landelijk makelaar. Want een NVM-makelaar heeft meer specifieke kennis van regelgeving en bestemmingsplannen. En kan dus een belangrijke rol spelen bij de taxatie en de aankoop van uw landelijke droomwoning. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/landelijk



