

## LANDGOED DE VIJVERHOEVE

*Landgoed De Vijverhoeve bestaat uit een oude abdijboerderij en een bakhuis en iets meer dan zestien hectare grond. Het ligt bij het dorp Huijbergen, even ten zuidoosten van Bergen op Zoom tegen de grens met België.*

*De Vijverhoeve is een nieuw landgoed. De monumentale abdijhoeve die Etienne Schoenmakers en Emmy van Overdijk in 2003 kochten, is in 2005 gerestaureerd. Het bakhuis is zelfs steen voor steen afgebroken en heropgebouwd. In ruil voor natuurontwikkeling op het landgoed willen Schoenmakers en Van Overdijk in de buurt van het dorp nieuwe woningen bouwen. Ze organiseren op het landgoed trainingen en workshops over bedrijfsvoering. De nieuwe woningen zijn onderdeel van een nieuw project voor vitaal wonen voor ouderen. Schoenmakers en Overdijk werken nu aan regionale samenwerking voor een grote gebiedsontwikkeling, waarin het landgoed onderdeel wordt van grootschalige natuurnetwerken en nieuwe culturele, sociale en recreatieve activiteiten voor de regio. Het landgoed wordt zo de katalysator voor de regio.*

## I ROTTERDAMMERS MAKEN KENNIS MET PLATTELAND

De simpele wens voor 'een sober huis in een rijke omgeving' zorgde dat Etienne Schoenmakers en Emmy van Overdijk als Rotterdammers landgoedeigenaar werden. Dat betekende dat ze deel gingen uitmaken van een regio die ze nog niet kenden. Het opzetten van een landgoed bleek een complex project, met veel cruciale kantelmomenten.

Schoenmakers en Van Overdijk woonden en werkten in Rotterdam toen ze besloten om een nieuw leven te beginnen in het dorp Huijbergen. Schoenmakers: "We hebben lang in Rotterdam gewoond. We hebben drie zonen, en toen die ouder werden, werd er steeds meer herrie gemaakt in huis. Daarom gingen we op zoek naar een vrijstaande woning in een landelijke omgeving. Beiden wilden we terug naar waar we vandaan kwamen, Brabant."



### KENNISMAKING

Zowel de natuurontwikkeling als de bouwplannen zorgden dat Schoenmakers en Van Overdijk heel veel in overleg zaten met boeren uit de omgeving – "We zitten met twaalf boeren in onze omgeving" – maar ook met natuurorganisaties en natuurlijk de gemeente. Daarbij werd snel duidelijk dat ze als met

een Rotterdamse achtergrond maar een Brabantse inborst als buitenstaanders werden gezien. "Het eerste artikel over ons had als kop: Rotterdammer sticht landgoed. Dat was onze kennismaking met het platteland."

## TESTCASE

Schoenmakers is bestuurskundige en politicoloog van opleiding, en hij had als bestuurs- en bedrijfskundig adviseur geleerd om te gaan met complexe projecten. Dat bleek het landgoed ook te zijn. Nu praat hij over de oprichting van het landgoed als over drie projecten. "Het eerste project was de aankoop en de financiering. Het tweede project was het leggen van een verbinding in de regio. Het derde project was het regelen van de wijziging van het bestemmingsplan."

In al die drie projecten kwamen Schoenmakers en Van Overdijk voor cruciale beslissingen te staan. "We hebben wel tien tot twaalf keer momenten gehad waarop we ons afvroegen: moeten we door? Elke keer was het een testcase." Zo viel de restauratie twee keer zo duur uit. "Het dak van de boerderij moest worden vernieuwd, en het bakhuis moest steen voor steen opnieuw worden opgebouwd."

## DAGVAARDING

Ook de financiering ging met horten en stoten. In eerste instantie kregen Schoenmakers en Van Overdijk een hypotheek uit het Restauratiefonds via de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, maar dat geld moest op een bepaald moment terug betaald worden. "En de verwachte betrokkenheid van het Restauratiefonds bleef uit. Sterker nog, toen de restauratie onverhoopt duurder werd, trok het restauratiefonds zich terug. En hebben we een herfinanciering bij een bank moeten regelen. Zonder subsidie dus."

De plannen van Schoenmakers en Van Overdijk werden niet zonder slag of stoot geaccepteerd door de mensen uit de buurt. "We gaan uit van het overlegmodel, maar soms werkt dat niet." Zo werden ze voor de wijziging van het bestemmingsplan die nodig was voor hun bouwplannen op het allerlaatst voor de Raad van State gedaagd. "Wij hadden het idee dat we alles netjes gedaan hadden, en toch kregen we op het laatst een dagvaarding aan onze broek. De tijdsvertraging die dat opleverde, kostte bijna anderhalve ton. Dan moet je even terug, rust nemen, en mensen op hun waarde benaderen."

## CRUCIALE MOMENTEN

In januari 2013 werd de wijziging van het bestemmingsplan goedgekeurd.

Schoenmakers en Van Overdijk mogen drie huizen van zo'n 1500 vierkante meter bouwen. De economische crisis maakt echter dat de oorspronkelijke plannen om die huizen te verkopen, gewijzigd werden. Ze willen de nieuwbouw nu gebruiken voor een nieuwe vorm van vitaal wonen voor ouderen in een kleine leefgemeenschap. Die mensen kunnen appartementen huren, en worden vervolgens in de groene omgeving van Landgoed De Vijverhoeve begeleid en voorzien van alle gemakken. "Door de moestuin, de boomgaard en het schilder- en muziekatelier blijven de bewoners actief."



Schoenmakers kijkt met plezier terug op het hele proces dat hij als Rotterdammer op het Brabantse platteland meemaakte. "Alle cruciale momenten hebben we bewust beleefd, als kantelmomenten. Al die

momenten bij elkaar opgeteld is het een heel mooi proces. In deze omgeving floreren we veel beter dan dat we dat in de stad deden."

## 2 VAN BEDRIJFSADVISEUR NAAR DUURZAAM ONDERNEMER

Toen Etienne Schoenmakers en Emmy van Overdijk na een aantal jaren enigszins waren ingeburgerd op het Brabantse platteland, besloten ze nadrukkelijk te investeren in de omgeving. Met behulp van de bedrijfskundige achtergrond van Schoenmakers ontwikkelden ze het landgoed tot een duurzame onderneming die via sociale en economische netwerken en creatieve verdienmodellen naadloos aansluit op de regio.

Toen de oude abdijboerderij en het bakhuis in 2005 waren gerenoveerd, besloten Schoenmakers en Van Overdijk tijd te gaan investeren in het landgoed en in de relatie met de omgeving. "Vanaf 2006 ben ik steeds meer tijd gaan steken in het runnen van het landgoed. Toen hebben we besloten om het kantoor van Rotterdam hier naartoe te verhuizen. Nu steek ik de helft van mijn tijd in het adviesbureau en de andere helft in het landgoed. De managementsessies op De Vijverhoeve leveren meer op dan in de Randstad, en in deze inspirerende groene omgeving doe je meer in minder tijd."

### SOCIAAL INTEGREREN

Om dat te organiseren moesten Schoenmakers en Van Overdijk wel veel voor investeren, geld maar vooral veel tijd. "Veel tijd stak ik in het sociaal integreren", vertelt Schoenmakers. "Zo ben ik lid geworden van de ondernemersvereniging, ben ik burgerraadslid geworden van een politieke partij, werd ik bestuurslid van Brabants Particulier Grondbezit, en werd ik uiteindelijk bestuursvoorzitter van de regionale omroep. Die had me gevraagd om een ondernemingsplan te schrijven. Als voorzitter heb ik een nieuwjaarstoespraak gehouden op de televisie. Zo werd ik *in no time* een bekend persoon in de regio."

Dit netwerken paste goed bij Schoenmakers. "Wat we hier doen, is niets anders dan dat ik dagelijks deed met mijn bedrijf. Zo werd er al tien jaar gesproken over een schaapskudde om natuurgebieden in de regio te begrazen, van organisaties als

Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Brabants Landschap en het waterschap. Maar geen enkele grondeigenaar durfde het initiatief te nemen. Er hoefde maar één iemand te zijn die erin durfde te investeren. Dat is precies de rol die we willen vervullen."

### SCHAAPSKUDDE

Schoenmakers nodigde de grondeigenaren uit voor overleg, en organiseerde een begrazingsplan. Daaruit kwam een overeenkomst. De schaapherder zou met zijn kudde op het land van Schoenmakers beginnen, en daarna uitwaaiëren over de andere terreinen. Het is precies de rol die hij als

bedrijfskundig adviseur en als nieuwe landgoedeigenaar wil vervullen, als katalysator voor initiatieven in de regio.



Het is de kunst om de samenwerking te zoeken met financiële middelen zo slim mogelijk in te zetten, vindt Schoenmakers, zeker in tijden van economische crisis. "Je moet op een creatieve manier naar verdienmodellen zoeken. Dat merk ik in de praktijk. Je moet de kwaliteiten van je bedrijf vasthouden, maar je kunt wel op zoek naar een andere doelgroep. Zo heb ik een eigenaar van een loonbedrijf begeleid, die de agrarische markt minder zag worden, maar kansen zag in het blussen van natuurbranden."

### CREËREN, RUILEN EN DELEN

Je kunt met andere middelen ook dingen voor elkaar krijgen. Dat kan volgens Schoenmakers door nieuwe verbindingen te creëren en het eerste initiatief te nemen met een kleine investering, zoals bij de schaapskudde. Maar je kunt ook ruilen. "Ik heb een IT-bedrijf geholpen met het ontwikkelen van een bedrijfsplan. Die hadden weinig geld. Toen heb ik gezegd: waarom leg je dan in ruil niet hier de IT aan? Zoveel uur besteed je aan mij, zoveel uur besteed ik aan jou."

Als landgoedeigenaar moet je leren creëren, ruilen en delen, is de les die Schoenmakers uit zijn nieuwe rol als landgoedeigenaar haalt. "Het is een netwerkorganisatie, dat is waar ik lol in heb. Het gaat erom alle partijen bij elkaar te krijgen." Dat past ook bij de duurzame manier waarop Schoenmakers en Van Overdijk de bedrijfsvoering van hun landgoed willen vormgeven, passend in het sociale en economische netwerk van de regio. "Wij nemen ook de historische verantwoordelijkheid als landgoed in de regio op ons. Vroeger diende het als veiligheid en zekerheid voor burgers. En bood het werkgelegenheid voor de omwonenden." Die persoonlijke relatie met de regio pakken Schoenmakers en Van Overdijk nu opnieuw op.

## 3 LANDGOEDEIGENAAR WORDT GEBIEDSONTWIKKELAAR

Via de netwerkorganisatie die Etienne Schoenmakers en Emmy van Overdijk maakte van Landgoed De Vijverhoeve, zetten ze zich nu in voor een grootschalige gebiedsontwikkeling. Zes landgoederen vormen in deze ontwikkeling de verbindende groene en economische schakels tussen België en Rotterdam. De uitdaging daarbij is het landgoed in zo'n grootschaligheid persoonlijk te houden. "We willen ziel en zakelijkheid blijvend verbinden", aldus Van Overdijk.

De natuurontwikkeling maakt Landgoed De Vijverhoeve volgens Schoenmakers een belangrijke schakel in de regionale natuur. "Het landgoed ligt midden tussen enkele belangrijke en grote natuurgebieden. In het noorden liggen de bossen van het negenhonderd grote landgoed Wouwse Plantage, in het zuiden het bijna vierduizend hectare grote Grenspark de Zoom - Kalmthoutse Heide met heidevelden en bossen. Met de invulling van onze zestien hectare verbinden we die groten natuurgebieden. Wat eilanden natuur waren, wordt nu één uitgestrekte oase van rust en pracht."

### GEBIEDSVISIE

De zestien hectare van Landgoed De Vijverhoeve ligt op een goede plek om in zo'n grootschalige gebiedsontwikkeling een cruciale rol te spelen. Het landgoed maakt deel uit de Brabantse Wal, een oude steilrand die loopt langs de grens met Zeeland. Het gebied is een van de drie gebieden waarvoor de provincie geld uittrekt via het investeringsprogramma Landschappen van Allure. In de plannen is veel aandacht voor

landgoederen. Schoenmakers en Van Overdijk hadden veel energie geïnvesteerd in het opzetten van een regionaal netwerk van bedrijven, overheden en andere organisaties en mensen die passen bij de plannen die ze hebben met Landgoed De Vijverhoeve. De provinciale plannen gaf hen de mogelijkheid via dat netwerk de rol van katalysator op te pakken om tot een regionale gebiedsontwikkeling te komen.

Via het Brabants Particulier Grondbezit nam Schoenmakers het initiatief om samen met vijf andere landgoederen in de Brabantse Wal een gebiedsvisie te maken. Daarbij kwam Schoenmakers terecht bij de Rijksadviseur Landschap en Water Eric Luiten. Die adviseerde om een gebiedsvisie op te laten stellen door het in cultuurhistorische landschappen en groen erfgoed gespecialiseerde Stichting in Arcadië uit Amersfoort. Dit bureau maakte een plan voor wat Schoenmakers een 'groene loper' noemt, die loopt van België tot Rotterdam. "Dat is vierduizend hectare natuur, met de landgoederen als verbindende factor."

## SAMENWERKING

Eigenlijk doet Schoenmakers met zijn collega-landgoedeigenaren niets anders dan ze in wat kleinere schaal ook op hun landgoederen doen, namelijk ondernemen, samenwerken en investeren met het oog op de langere termijn. Schoenmakers wijst op het project met de schaapherder als voorbeeld van hoe zo'n samenwerking kan worden georganiseerd. Essentie hierin is het idee van Schoenmakers dat iedereen samenwerkt en gezamenlijk investeert, zodat één schapenbedrijf van het beheer van de gezamenlijke natuur kan bestaan.

De landgoederen bouwen hierbij voort op de samenwerking die er al is. "De zes landgoederen hebben ieder een eigen identiteit", benadrukt Schoenmakers. Nu al maakt hij gebruik van collega's om bijvoorbeeld klanten van zijn bedrijfsadviesbureau te laten overnachten, want daar is op Landgoed De Vijverhoeve geen plek voor. Zo maken landgoederen al over en weer gebruik van elkaars diensten en mogelijkheden.

## MILJOENEN

Ook in deze grootschalige planvorming speelt Schoenmakers met Landgoed De Vijverhoeve de rol die hij in het klein speelt in zijn directe omgeving. Met het schapenproject was hij degene die mensen samen bracht, degene die initiatief nam, en degene die als eerste investeerde om het gezamenlijke project los te krijgen. Bij de planvorming rondom de Brabantse Wal gaat het wel ineens om miljoenen; voor de plannen draagt de provincie van de dertig miljoen zo'n tien miljoen euro bij, de landgoedeigenaren zo'n negen miljoen.

In dit miljoenenproject blijft De Vijverhoeve wel een persoonlijke onderneming, stelt Van Overdijk. "Op De Vijverhoeve willen we de ziel er onder andere. inbrengen door de creativiteit van schilderworkshops, van teambuilding in de natuur, van gezamenlijk genieten van de moestuin of fruitboomgaard. Zelfs in de strategiesessies voor managers – zakelijk – gaan we ook de natuur in. En besteden aandacht aan de interactie tussen medewerkers – de ziel. Die mix tussen organisatie en de medewerkers heeft ons al heel wat enthousiaste reacties opgeleverd."