

BUITEN STARTEN?

*Maak kennis met onze groeibriljant in het buitengebied
voor startende jongeren en jongvolwassenen*

Kavels in het buitengebied zijn schaars, terwijl overheden eisen stellen aan nieuwe verschijningsvormen in het landschap. Het gevolg: dure grond, riante woningen. Dit maakt het voor (door)starters bijna onmogelijk om op het platteland te wonen. Bijna inderdaad, want we hebben iets bedacht. Door slim om te gaan met ruimte en gebruik te maken van kennis en kunde van jongeren zelf, maken we het buitengebied weer toegankelijk voor zij die er groot werden.

Rowin Pielman, planoloog en projectleider bij BJZ.nu:

'Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit zijn sleutelwoorden in het buitengebied. En terecht, want als we dat loslaten wordt het een zootje. Daarom hebben we goed gekeken: hoe kunnen we kleinere starterswoningen bedenken die opgaan in het landschap? De Buiten Starter past binnen de filosofie dat een voormalig agrarisch perceel zijn uitstraling behoudt.'





Hoe het idee ontstond

Verderop in deze uitgave lees je over Bhakinai, Marijn en Daniëlle. Ze groeiden op in het buitengebied van Salland en zijn gewend aan rust, ruimte en vrijheid. Ze hebben een baan, een gezin, maar de door hen zo gewilde woonplek in het buitengebied is onbereikbaar. En ze zijn niet de enigen: zoals Bhakinai, Marijn en Daniëlle zijn er velen. Plattelandsjongeren en -jongvolwassenen zijn massaal veroordeeld tot (nieuwbouw)wijken in dorpen en steden, als het ze al lukt om een betaalbare woning te vinden.

Hoe komt dit?

De meeste kavels in het buitengebied komen vrij bij rood voor rood (RVR), de regeling die grondeigenaren in staat stelt om schuren te slopen in ruil voor bouw kavels. De regeling voorkomt zo verval, bijvoorbeeld wanneer boeren stoppen. Om verrommeling in het buitengebied te voorkomen, schrijft RVR voor dat een woning die in de plaats van een afgebroken schuur wordt gebouwd landschappelijk wordt ingepast, waarbij de uitstraling van het boerenerf behouden blijft. In de praktijk leidt dit bijna altijd tot riante vrijstaande schuurwoningen.

Onze oplossing

Een riante schuurwoning bouwen op een flinke lap grond is slechts voor een enkeling weggelegd. Terwijl: er is een woontekort en overheden zoeken naar manieren om aan te sluiten bij lokale woonbehoeftes. Hoe houden we het buitengebied haalbaar en dus betaalbaar voor jongeren en jongvolwassenen, zodat ook oorspronkelijke bewoners van het buitengebied kunnen wonen waar zij zijn opgegroeid? Met die vraag in onze gedachten kwamen we op het idee van een dubbele groeiwoning die past in het landschap: de Buiten Starter.



Bhakinai: 'Ik mis de stilte'

Jongeren over wonen in het buitengebied

Bhakinai ten Have (26) is een buitenjongen. Hij groeide op op het platteland in de buurt van buurtschappen Averlo en Frieswijk. De in Thailand geboren Bhakinai belandde op jonge leeftijd in Nederland en voelt zich naar eigen zeggen 'een echte Hollander'. Zijn eerste herinneringen aan het buitengebied? 'Vrijheid.'

Wat heb je met het buitengebied?

'Rondom het huis waar ik opgroeide kon alles. Ik was altijd buiten, bouwde hutten, hing rond in het bos. We hadden een grasmaaiertje waar ik veel op reed. Over geluidsoverlast dacht ik niet na. Het is vooral de rust en ruimte die me zo kan bekoren. Ik ben het gewend.'

Hoe woon je nu?

'Ik woon sinds 2018 met mijn vriendin in Terwolde, in de doorlopende straat die het dorp doorkruist. We zochten in Schalkhaar, maar daar waren geen betaalbare huizen. Een stuk grond kopen bleek niet mogelijk, toen wilde ik in ieder geval ruimte voor een schuur. Dat is gelukkig gelukt. Uit mijn vrienden-groep van acht – allemaal buitenjongens – wonen er twee in het buitengebied. De overige zes wonen of nog thuis of in een dorp. Iemand zei al: "We moeten maar wat anders gaan leren."'

Wat mis je het meest?

'Terwolde is een gemoedelijk dorp, maar er is altijd wat aan de hand. En iedereen let op je, kent ons. Niet op een vervelende manier, maar toch. Ik kan minder mijn gang gaan. Ik mis de stilte van het buitengebied. Als ik zondagmorgen om acht uur bezig ga moet ik rekening houden met de burens. En als ik een avond heb gesleuteld aan een trekkertje wil ik deze graag starten om te kijken of alles goed werkt. Dat doe ik nu niet.'

Hoe wil je in de toekomst wonen?

'Mijn vriendin komt uit Terwolde, ik vind het geen probleem om aan deze kant van de IJssel te blijven wonen. Maar dan wel buitenaf. Het mooiste zou een oud boerderijtje zijn met een stukje grond en een schuurtje. Mijn vriendin wil graag twee mini-koetjes. Hoe we nu wonen zie ik als een tussenstap. Al durf ik niet te zeggen of we de stap ooit gaan maken. Er is weinig te koop en alles is schreeuwend duur. Alleen een stuk grond kost al drie tot vier ton. Vervolgens ben je verplicht om daar een huis van een half miljoen op te bouwen. Dat is voor ons niet haalbaar.'



Bhakini over Buiten Starter:

'Ik vind het een mooi idee. Veel zelf doen is voor mij geen probleem, dat vind ik alleen maar leuk. Als ik deze woning aanbied in mijn vriendengroep hebben zeker vijf van de acht interesse.'

Vorm: schuurwoning

De dubbele woning heeft de uiterlijke kenmerken van een schuur. Hierdoor blijft de uitstraling van een boerenerf behouden. Bijkomend voordeel: een schuurwoning is een relatief eenvoudige en daarmee goedkope vorm om te bouwen.

Energieutraal

De woning is gasloos en heeft een energielabel van minimaal A+++.

Groeibriljant

Wanneer je de sleutel van jouw woning in handen krijgt staat het hoogstnodige overeind: de buitenschil, de verdiepingsvloer en 63 m² meter aan verwarmde woonruimte. De overige ruimte vul je zelf in. Het potentieel? 170 m² aan woonruimte!

Flexibele garage

Bij oplevering bedraagt het ongeïsoleerd bijgebouw 36 m². De mogelijkheden van deze ruimte zijn eindeloos: de woonkamer/keuken vergroten, een bijkeuken realiseren of lekker veel berg-/klusruimte op de begane grond. Jij bepaalt.



Flexibele verdieping

De verdieping wordt (casco) opgeleverd en bevat uitsluitend een technische ruimte. De verdieping biedt volop ruimte voor slaap-, werk-, was- en speelruimten. Er is voldoende volume voor 2 ruime slaapkamers, 1 kleinere slaapkamer en een badkamer.

Alles wat je nodig hebt

De Buiten Starter is een groeiwoning, maar de basis is meteen op orde. Alles is aanwezig om vanaf de start fijn te wonen: één slaapkamer met natte cel, een woonkamer, keuken en een werkplek.

De Buiten Starter uitgelegd

Voor de Buiten Starter hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid die overheden geven om het bijgebouw (garage/schuur) onder te brengen in het hoofdvolume van een schuurwoning. Door vervolgens zowel kavel als woning te splitsen ontstaan er twee wooneenheden van 550 kuub, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Betaalbaar

Maar dan zijn we er nog niet. Een woning van 550 kuub op de helft van een riante kavel is doorgaans niet haalbaar voor een (door)starter op de woningmarkt. Om uit te komen op een totale koopsom van ongeveer 350.000 euro* drukken we zowel de grondprijs als de bouwkosten.

'Ik wil ruimte maken voor starters'

Lucas Wonink gaat stoppen met zijn varkenshouderij, zijn bedrijf is niet meer winstgevend. Voor de benodigde investeringen wil de bank geen lening verschaffen. In ruil voor de te slopen schuren krijgt Wonink drie, misschien vier bouwkavels. Met de opbrengsten kan hij de sanering bekostigen. Wonink: 'Ik krijg straks mensen op mijn erf, maar dat vind ik geen probleem. Bij de gemeente Heerde heb ik meteen aangegeven dat ik ook ruimte wil maken voor starters uit deze regio. Omdat ik zelf een plattelander ben, en omdat ik het belangrijk vind dat de mensen die hier komen wonen begrijpen wat het buitenleven behelst. De gemeente reageerde positief op het plan, waarin de Buiten Starter een plek heeft. Ook voor de gemeenschap is het belangrijk dat de jeugd hier kan blijven wonen. Anders hebben sportverenigingen en het schooltje helemaal geen bestaansrecht meer.'





Grondprijs

We streven naar een totale grondprijs per wooneenheid van 100.000 tot 150.000 euro. Om uit te komen op dit bedrag kunnen overheden bijvoorbeeld besluiten om meerdere kleinere kavels uit te geven. Bijvoorbeeld: in plaats van drie kavels van 1000 m², vier kavels van 750 m². Een andere optie is gunning: ouders kunnen de vrijgekomen grond beneden de marktprijs verkopen aan een of meerdere kinderen.

Bouwkosten

De Buiten Starter is door ontwerpbureau Marten zo ontworpen dat Mensink Bouwbedrijf een dubbele woning kan bouwen voor pakweg 450.000 euro, wat neerkomt op 225.000 euro per woning. Dit is haalbaar, omdat in eerste instantie alleen de buitenschil plus een instapwoning van 63 m² en een ongeïsoleerd bijgebouw van 36 m² op de begane grond worden gerealiseerd. De ruimte op de verdieping is vrij invulbaar en bevat alleen een technische ruimte bij oplevering. De Buiten Starter is een groeiwoning en doet een beroep op de handigheid (en contacten) van toekomstige bewoners.

**Dit is het bedrag dat Bhakinai en zijn vriendin, Martijn en Daniëlle en andere stellen en gezinnen voor wie de Buiten Starter uitkomt biedt ongeveer te besteden hebben.*

Marijn en Daniëlle: 'Wij missen de ruimte'

Jongeren over wonen in het buitengebied

Marijn (32) en Daniëlle (27) van Swigchem houden van de rust en de gemoedelijkheid van wonen in het buitengebied. Ze groeiden op met ruimte om het huis, iets wat ze nu missen. Marijn wil graag weer een plek om te klussen, Danielle mist leefruimte en een bijkeuken. 'Onze kinderwagen staat middenin de kamer.'

Wat hebben jullie met het buitengebied?

Marijn: 'Het buitengebied betekent voor mij ruimte om te klussen. Ik heb mijn hele leven al een paard en ben een type dat graag bezig is. Het is fijn om je ding te kunnen doen zonder dat mensen last van je hebben. Toen ik nog bij mijn ouders woonde sleutelde en laste ik veel. Dat doe ik nu veel minder.'

Hoe wonen jullie nu?

Daniëlle: 'We wonen aan de rand van het dorpje Loo Bathmen, in een rijtjeshuis. Dit is een starterswoning speciaal voor jongeren zonder kinderen. Toen we het betrokken in 2018 was het echt een uitkomst, want dit was betaalbaar en haalbaar en een mooi duurzaam huis. De stad is niets voor ons en dit was het enige dat we konden krijgen buiten de stad. We hebben nu een tuin van tien meter diep en een schuurtje van drie bij twee meter. Het is hier ook heel gemoedelijk, iedereen kent elkaar.'



Marijn en Daniëlle over Buiten Starter:

'Het ziet er goed uit, dat allereerst. Veel mogelijkheden om de plek naar eigen idee, zonder het concept aan te tasten, uit te bouwen. Daarnaast spreekt het ons aan dat de woning gasloos is, voor onze generatie is duurzaamheid van groot belang. Ons huis is nu ook gasloos en bijna energie neutraal, dat bevalt goed.'

Wat missen jullie het meest?

Marijn: 'Ruimte waar ik mijn gang kan gaan. Als ik wil klussen moet ik weg van huis, naar mijn werkgever in Apeldoorn of naar een ander adres. Omdat ik voor mijn werk ook al lange dagen maak – ik ben vrachtwagenchauffeur – ben ik veel van huis al met al.'

Daniëlle: 'Dat is waar, hier kun je eigenlijk niets. Zelf mis ik vooral een bijkeuken en gewoon leefruimte. Onze kinderwagen staat middenin de woonkamer. We kijken wel om ons heen, maar de prijzen zijn niet zo leuk de laatste tijd.'

Hoe willen jullie in de toekomst wonen?

Marijn: 'Onze droom is een oud boerderijtje buitenaf en dat dan opknappen. Of een stuk grond, waar we een nieuw huis op kunnen bouwen met een redelijke schuur. We hebben wel dingen bekeken, maar kavels rondom Loo-Bathmen liggen niet voor het oprapen. En als het beschikbaar komt gaat het voor de hoofdprijs weg. Als we de markt volgen is er voor ons eigenlijk weinig mogelijk. Dat is zonde – niet alleen voor ons, ook voor de nieuwe generatie. Het idee is namelijk dat we hier ruimte maken voor andere starters zonder kinderen, maar dan moet doorstromen wel mogelijk zijn.'

BUITEN STARTEN?

Voor starters in het buitengebied



Betaalbaar wonen op het platteland



Groeiwoning, naar eigen wens in te delen



Veel zelf doen, met behulp van vrienden



Goede basisvoorzieningen, energieneutraal



Interesse?

Bel 06 385 551 24 of laat van je horen via
www.martenontwerpt.nl/buiten-starten



marten

De Buiten Starter is een initiatief van landschapsontwerper Harry ten Have, BJJ.nu en ontwerp bureau Marten.