Heerlijkheid Linde

ZOEKT EEN
MEDE-ONDERNEMER



VERBINDING & BELEVING

Een ondernemerskans aan de rand van Deventer,

waar stad en platteland samenkomen

www.heerlijkheidlinde.nl



Ondernemen waar stad en land samenkomen

Aan de rand van Deventer, op loopafstand van woonwijk De Vijfhoek, ligt Heerlijkheid Linde: een biologische stadsboerderij waar landbouw, lokale producten en gastvrijheid samenkomen. De boerderij is een plek voor bewoners, gezinnen, recreanten en zakelijke bezoekers.

Voor de verdere ontwikkeling van het bezoekersgerichte deel zoeken wij een ondernemer. De bestaande winkel, horeca en ontvangstruimte bieden hiervoor een mooie basis, maar er is ook ruimte voor nieuwe ideeën en een eigen ondernemersconcept. We dagen ondernemers uit om met plannen te komen die passen bij deze bijzondere plek en die verbinding tussen stad en land te versterken.

De nieuwe ondernemer exploiteert een eigen onderneming in samenwerking met de biologische melkveehouderij. De bedoeling is dat beide activiteiten elkaar aanvullen en versterken: de boerderij biedt producten, een herkenbare omgeving en het verhaal van de landbouw. De nieuwe ondernemer brengt eigen ideeën en ondernemerschap mee en geeft daarmee een passende invulling aan de mogelijkheden die de locatie biedt. Zie jij kansen?







Een bijzondere kans…

Stadsboerderij Heerlijkheid Linde is in 2021 opgericht door de familie Klein Koerkamp, met ondersteuning van Stichting IJssellandschap, verpachter van de landbouwgronden. Sindsdien heeft de locatie zich ontwikkeld tot een ontmoetingsplek voor bewoners, recreanten en zakelijke bezoekers.

Voor de verdere ontwikkeling van Heerlijkheid Linde zoekt Christian Klein Koerkamp, die de biologische melkveehouderij runt, een mede-ondernemer. Iemand die kansen ziet om de bezoekersgerichte activiteiten een eigen invulling te geven en in gezamenlijkheid verder te bouwen aan de toekomst van deze plek.

De bestaande inrichting, voorzieningen en opgebouwde naamsbekendheid bieden daarvoor een goede basis. Tegelijkertijd is er ruimte voor nieuwe ideeën en een eigen ondernemersconcept. De huidige activiteiten kunnen maar hoeven niet één op één te worden voortgezet. Een passende aanvulling of invulling is welkom, zolang deze aansluit bij het karakter van de boerderij en de uitganspunten voor de locatie.

…op een bijzondere plek!

Heerlijkheid Linde ligt in het groene buitengebied aan de rand van Deventer, op loopafstand van woonwijk De Vijfhoek en tussen bos en wetering. De locatie combineert de rust en ruimte van het platteland met de nabijheid van de stad. Dat maakt het een aantrekkelijke plek voor bewoners uit de omgeving, maar ook voor bezoekers die bewust op zoek zijn naar lokaal ondernemerschap, recreatie, een bijzondere ontmoetingsplek en de beleving van deze locatie.

De boerderij is goed bereikbaar voor wandelaars en fietsers en ligt in een omgeving die uitnodigt om erop uit te gaan. Er is volop gelegenheid om te wandelen en fietsen en op en rond het erf kunnen (seizoens)activiteiten worden ontwikkeld.

Ook bezoekers die met de auto komen, kunnen de locatie goed bereiken. De parkeermogelijkheden en de verdere inrichting van de bereikbaarheid worden tijdens een bezichtiging toegelicht.

De combinatie van de ligging, de bestaande voorzieningen en het agrarische karakter biedt een goede basis voor ondernemers die zowel bezoekers uit de directe omgeving als een breder publiek willen aanspreken.



Ruimten en bestaande voorzieningen

Heerlijkheid Linde beschikt over verschillende ingerichte ruimten voor verkoop, horeca en ontvangsten. De huidige activiteiten omvatten verkoop van boerenijs, lokale en veelal biologische producten, beperkte lunchhoreca, zakelijke bijeenkomst en onder meer de verkoop van cadeau- en kerstpakketten met streekproducten.

Horeca, ijsmakerij en terras

De bestaande horecaruimte en ijsmakerij bieden mogelijkheden voor koffie, gebak, ambachtelijk boerenijs, gemaakt van de biologische melk van de eigen boerderij, en lunch. Het terras en de natuurlijke speelweide maken de plek aantrekkelijk voor gezinnen, wandelaars en fietsers. De boerderij en het omliggende landschap zijn daarbij onderdeel van de ervaring.

Vergader- en ontvangstruimte

De ingerichte ontvangstruimte wordt gebruikt voor vergaderingen, presentaties, workshops en zakelijke gezelschappen. Deze kunnen worden gecombineerd met een lunch of rondleiding op de boerderij. Dit biedt mogelijkheden om de zakelijke ontvangst verder te ontwikkelen.

Boerderijwinkel en streekproducten

De winkel verkoopt producten van de eigen boerderij en andere producenten uit de omgeving. Denk aan zuivel, vlees en streekproducten. Ook cadeau- en kerstpakketten zijn onderdeel van de huidige activiteiten. Een nieuwe ondernemer kan hierop voorbouwen met een eigen assortiment, proeverijen of activiteiten rondom voedsel en herkomst.

Inventaris en overname

De bestaande inrichting en voorzieningen bieden een goede basis voor een nieuwe ondernemer. Welke inventaris wordt overgenomen en onder welke voorwaarden, is mede afhankelijk van de plannen en de gewenste invulling van de nieuwe onderneming. Hierover worden in een volgende fase nadere afspraken gemaakt.



Ruimte voor een eigen ondernemingsplan

Ruimte voor eigen ondernemingsplan

Wij zoeken niet uitsluitend iemand die de bestaande winkel en horeca op dezelfde manier voortzet. Er is ruimte voor andere activiteiten en een eigen ondernemersconcept dat past bij de biologische boerderij en de verbinding tussen stad en land. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten op het gebied van educatie, recreatie, boerderijbeleving, ambachtelijke voedselverwerking, workshops, tuinderij of een combinatie met zorg.

Het bestaande bedrijfsconcept blijft daarbij de basis en kent vier samenhangende uitgangspunten:

1. **Verbinding tussen stad en land**, met activiteiten en recreatie voor een breed publiek;
2. **Lokale voedselproductie en verkoop**, met directe verkoop van regionaal of op de locatie geproduceerde voedsel en/of grondstoffen;
3. **Kringlooplandbouw**, met aandacht voor een gezonde bodem;
4. **Landschap en natuur**, waarbij landschapsonderhoud en agrarisch natuurbeheer onderdeel zijn van de agrarische bedrijfsvoering, volgens het landschapsplan.

Binnen deze uitgangspunten zijn verschillende activiteiten en combinaties denkbaar. We nodigen ondernemers uit om met eigen plannen te komen en samen te onderzoeken wat op deze locatie mogelijk is. Daarbij houden we rekening met de geldende bestemming, de beschikbare voorzieningen en de afspraken die voor Heerlijkheid Linde gelden.



De ondernemer die wij zoeken

De ondernemer die wij zoeken

Wij zoeken een ondernemer die kansen ziet, zelfstandig kan ondernemen en graag samenwerkt met de agrarische ondernemer. Ervaring met horeca, winkelverkoop, zakelijke ontvangst, recreatie, educatie of een passende combinatie is welkom. Belangrijker dan één vast profiel is een realistisch plan dat past bij de plek.

De nieuwe ondernemer heeft gevoel voor gastvrijheid, lokale producten en het boerenleven, denkt praktisch en kan de activiteiten commercieel en organisatorisch dragen. Ook is er bereidheid nodig om afspraken te maken over het gebruik van het erf, de samenwerking en de gezamenlijke uitstraling van Heerlijkheid Linde.

De huur en samenwerking

De agrarische ondernemer zet de biologische melkveehouderij voort en blijft als hoofdondernemer verantwoordelijk voor het totale bedrijfsconcept. De nieuwe ondernemer huurt de afgesproken ruimten en voorzieningen voor de niet-agrarische activiteiten. Beide ondernemingen hebben een eigen rol, maar zijn onderdeel van één samenhangend concept.

Dat biedt kansen om producten, activiteiten en bezoekersstromen te verbinden. Het vraagt ook om afstemming: de exploitatie en het gebruik van de locatie zijn gekoppeld aan de hoofdonderneming. De samenwerking en de afspraken voor het geval een van de ondernemingen stopt, worden in de vervolgfase schriftelijk uitgewerkt.

Gebruik van landbouwgrond voor bijvoorbeeld een maïsdoolhof, speelvoorziening of extra auto- en fietsenstalling is mogelijk na overleg en is afhankelijk van de bestaande pacht- en gebruiksrechten.



Overname en financiële uitgangspunten

Overname en financiële uitgangspunten

Het aanbod betreft de mogelijkheid om een eigen onderneming te exploiteren op Heerlijkheid Linde en daarvoor de overeengekomen ruimten te huren. De biologische melkveehouderij en het vastgoed maken geen onderdeel uit van de overname.

Wat kan onderdeel zijn van de overname?

Afhankelijk van de plannen en de gewenste invulling door de nieuwe ondernemer kunnen afspraken worden gemaakt over:

1. **Inventaris en inrichting** van de winkel, horeca, ijsmakerij en ontvangstruimte;
2. **Goodwill**, waaronder de opgebouwde naamsbekendheid van de bestaande activiteiten;
3. **Commerciële middelen** en contacten, zoals de website, het beeldmateriaal, bestaande relaties en lopende reserveringen;
4. **Praktische bedrijfsinformatie**, waaronder leveranciers, werkwijzen en informatie over de dagelijks bedrijfsvoering.

Welke onderdelen daadwerkelijk worden overgenomen en onder welke voorwaarden, wordt in een volgende fase besproken en vastgelegd.

Financiële uitgangspunten

Uitgangspunt is een indicatieve kale huurprijs van € 35.000 per jaar, exclusief gas, water, elektriciteit en overige gebruiks- en exploitatiekosten. De beoogde huurperiode is vijf jaar.

Inventaris en eventuele goodwill zijn niet bij de huurprijs inbegrepen. Afhankelijk van het ondernemersplan worden hierover afzonderlijke afspraken gemaakt. Een eventuele overnameprijs is op dit moment nog niet vastgesteld.

De precieze voorwaarden, waaronder btw, onderhoud, bijkomende kosten, eventuele investeringen en de samenhang met de agrarische hoofdonderneming, worden in de vervolgfase nader uitgewerkt en voorafgaand aan de contractsluiting vastgelegd.



Procedure

Aanmelden en selectie

Geïnteresseerde ondernemers kunnen zich in de eerste fase aanmelden met een korte schriftelijke reactie van circa twee tot vier A4-pagina's. Hierin beschreven wie je bent, welke ondernemerservaring je hebt en welke mogelijkheden je ziet voor de verdere ontwikkeling van Heerlijkheid Linde.

Hoe verloopt het proces?

Op basis van de reacties worden de ondernemers uitgenodigd voor een kennismaking met Christian Klein Koerkamp en een rondleiding op de locatie met mogelijkheid voor het stellen van verdere vragen.

Vervolgens krijgen geselecteerde kandidaten de gelegenheid om hun ideeën uit te werken in een uitgebreider ondernemingsplan, inclusief een financieel voorstel voor de huur en, waar van toepassing, de overname van inventaris en goodwill.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de kwaliteit en haalbaarheid van het plan, de ondernemerservaring, de aansluiting bij het karakter en de uitgangspunten van Heerlijkheid Linde en het financiële voorstel.

Interesse?

Zie jij mogelijkheden om op Heerlijkheid Linde een onderneming te ontwikkelen die aansluit bij de biologische boerderij? Dan ontvangen wij graag je reactie en ideeën.

Aanmelden uiterlijk: **15 december 2026**

Reactie sturen aan: **info@heerlijkheidlinde.nl**

Vragen: **graag in eerste instantie per mail**.

Bezichtigen: **uitsluitend op afspraak**

Meer informatie: www.heerlijkheidlinde.nl

Heerlijkheid Linde

