

Gemeente Midden-Delfland
t.a.v. Afdeling Landschap Wonen en Economie
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden

Schipluiden, 25 januari 2025

Betreft:	Zienswijze bij het voorgenomen ontwerpbesluit voor het realiseren van kleinschalig kamperen en enkele recreatieve voorzieningen, Schieweg 192, Schipluiden
Uw zaaknummer:	Z2023-00000302
Uw documentnummer:	D2024-00009552
Ons adres:	Schieweg 208, 210 en 212 2636 KA Schipluiden
Kopie naar:	Alle fractievoorzitters van de gemeenteraad

Geachte heer/mevrouw,

Met deze zienswijze reageren wij, [REDACTED] en [REDACTED], bewoners en ondernemers van de Vijverschie, Schieweg 208-212, op het ontwerpbesluit van de gemeente Midden-Delfland om een vergunning te verlenen voor kleinschalig kamperen en recreatieve voorzieningen aan de Schieweg 192.

Wij zijn van mening dat deze vergunning niet verleend mag worden vanwege de aanzienlijke negatieve effecten op de waarde van ons vastgoed, onze onderneming, ons woongenot en de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van dit erf. Bovendien wijkt dit voornemen af van eerder door de gemeente ingenomen standpunten waar wij onze bedrijfsvoering op hebben gebaseerd.

Zoals beschreven in bijlage A, heeft dit erf een lange en complexe voorgeschiedenis van relaties tussen bewoners onderling en tussen bewoners en de gemeente in haar dubbelrol als privaatrechtelijke verpachter en publiekrechtelijke wetgever en handhaver.

Bij de splitsing van het erf in 2011 waarschuwden het toenmalige Recreatieschap en de gemeente Midden-Delfland nadrukkelijk voor de risico's van conflicterende belangen bij twee ondernemers op één erf. Wij vinden het dan ook onbegrijpelijk dat de gemeente ons, als reeds gevestigde bewoners en ondernemers op dit erf, niet eerst heeft geconsulteerd voordat zij medewerking toezegde aan de plannen van de burens. Een dergelijke consultatie had deze vervelende situatie voor alle betrokken partijen kunnen voorkomen.

Onze bezwaren lichten wij verderop puntsgewijs toe. Mochten er naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen zijn dan staan we u graag te woord.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] & [REDACTED]
Eigenaar en bewoners van de Vijverschie
www.vijverschie.nl

ZIENSWIJZE OP HET VOORNEMEN EEN VERGUNNING TE VERLENEN

Om onze zienswijze overzichtelijk te houden, hebben we de context en voorgeschiedenis van de situatie op het erf in een aparte bijlage A opgenomen. In bijlage B benoemen we de consequenties van de dubbelrol van de gemeente en het feit dat we daardoor in deze onwenselijke situatie zijn beland. Beide bijlagen maken integraal onderdeel uit van onze zienswijze. Tot slot in bijlage C de ontwerpschetsen van de burens waarna we af en toe zullen verwijzen.

INLEIDING

De voormalige buitenplaats de Vijverschie bestaat sinds 2011 uit twee delen: het zalenverhuur / horecagedeelte met bedrijfswoning dat van ons is, en het gedeelte voor recreatief verblijf inclusief de woonboerderij van de burens.

Wij zijn hier 14 jaar geleden komen wonen en werken op basis van duidelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het erfpachtcontract.

Zaalverhuur, vergaderingen en horeca zijn aan ons toegewezen, terwijl op het deel van de burens ruimte is voor zes recreatiewoningen binnen een helder afgebakend bouwvlak. Onze volledige bedrijfsvoering en alle investeringen van de afgelopen 14 jaar, evenals onze toekomstplannen, zijn gebaseerd op deze uitgangssituatie. Deze voor iedereen heldere uitgangspunten zorgen voor rust en orde op dit erf.

De voorgestelde plannen van de burens, waarin 14 aanvullende recreatievoorzieningen zijn voorzien, hebben negatieve gevolgen voor zowel onze woonsituatie als onze bedrijfsvoering. Maar vooral gaan ze een aanzienlijke negatieve invloed hebben op de waarde van ons bezit.

Wij sommen hieronder puntsgewijs onze bezwaren op:

1. Waardedaling van ons gedeelte van het erf
2. Omzetterderving door verlies aan ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
3. Overlast (zowel zakelijk als privé)
4. Overlast e/o schade door parkeerdruk die toeneemt
5. Inconsequent beleid en bestuur van de gemeente

1. WAARDEDALING VAN ONS GEDEELTE VAN HET ERF

Wij pachten ons gedeelte van het erf. Het bloot eigendom is van de gemeente Midden-Delfland. Momenteel bevinden ons, net als de burens, in een vergevorderd stadium om het bloot eigendom te verwerven. De overnamesom is gebaseerd op een taxatie van beide gedeeltes, uitgevoerd op basis van de huidige situatie. Er is dus geen rekening gehouden met het al dan niet toekennen van een vergunning voor de plannen van de burens.

Indien de vergunning wordt verleend, zal de waarde van het gedeelte van de burens stijgen door het toegenomen ontwikkelpotentieel voor hun onderneming. Tegelijkertijd zal de waarde van ons gedeelte dalen. De komst van een camping en extra recreatie eenheden en de daarmee gepaard gaande overlast en toegenomen parkeerdruk gaan namelijk een aanzienlijk negatieve invloed hebben op deze waarde. Dit waardeverlies is bevestigd door de taxateur.

Het is voor ons onacceptabel dat wij het bloot eigendom van de gemeente kopen, terwijl de waarde daarvan vervolgens daalt doordat diezelfde gemeente een vergunning verleent. (Zie ook bijlage B)

2. OMZETDERIVING DOOR VERLIES AAN RUIMTELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE KWALITEITEN

De Vijverschie is een verhuurlocatie voor vergaderingen, trainingen, workshops, feesten en bruiloften, waarbij de natuurlijke en cultuurhistorische setting van dit monumentale erf centraal staat. Wij richten ons op een hoger marktsegment dat waardering heeft voor duurzaamheid, kwaliteit, goed en gezond eten, kunst en natuur. Onze tuin, met uitzicht op de weilanden en de boomgaard, wordt door deze natuurlijke setting zeer gewaardeerd door onze gasten. Onze visie en onze bedrijfsvoering hebben ons dan ook het *Citta Slow* predicaat opgeleverd.

De geplande recreatieve voorzieningen van de burens zijn in het zicht van onze onderneming naast de boomgaard op de windsingel geprojecteerd. Deze bouwwerken zullen de natuurlijke beleving verstoren en de kwaliteiten van onze onderneming negatief beïnvloeden, met omzetverlies tot gevolg.

De geplande 4 extra recreatie eenheden kunnen niet op het riool worden aangesloten, waardoor gebruikers van en naar de boerderij van de burens moeten lopen om bij sanitaire voorzieningen te komen. Dit beeld doet afbreuk aan de beleving van onze gasten en zal onze bedrijfswaarde aanzienlijk verminderen.

De huidige indeling van het erf voorkomt overlast tussen de twee ondernemingen, met recreatieve voorzieningen gericht op de achterliggende weilanden en onze bedrijfsvoering op het zuiden (zie bijlage C). Een camping en extra recreatieve eenheden trekken veel meer mensen aan, wat leidt tot overlast. Voor de goede orde; deze overlast zal over en weer zijn; oftewel de beoogde 4 extra recreatie eenheden zullen ook last van onze onderneming gaan ondervinden. Dat is niet wenselijk.

Wij vinden dat de beoogde uitstraling en inpassing van de geplande eenheden afbreuk doet aan de kwaliteiten van dit erf. Een Tiny House, blokhut of safaritent op stelten passen misschien bij een locatie als de Vreemde Vogel in Vlaardingen, maar niet op dit erf met cultuurhistorische en monumentale waarden. We vinden het beoogde plan daarom ruimtelijk en esthetisch niet geschikt voor deze locatie en zijn bovendien zeer bezorgd over de beoogde beeldkwaliteit. Naar we begrijpen zijn de burens voornemens deze recreatieve units zelf te bouwen. Als de onlangs door de burens gebouwde schuur een indicatie is van de beoogde kwaliteit van bouwen, dan gaat dat zeer ten kosten van de algehele kwaliteit van dit erf.

Door zowel de gemeente Midden-Delfland als het inmiddels opgeheven Recreatieschap Midden-Delfland is voor de inrichting van dit erf altijd aangestuurd op kleinschaligheid en ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage A). Het toekennen van een vergunning die het mogelijk maakt om van 6 recreatieve eenheden te groeien naar 20 (!), druist lijnrecht in tegen het zelf ingenomen standpunt van de gemeente. Dit gaat niet alleen ten kosten van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van dit erf maar kan ook gezien worden als een vorm van inconsequent en ondeugdelijk bestuur (zie punt 5).

3. OVERLAST (zowel zakelijk als privé)

Zoals eerder vermeld, is er in de huidige situatie niet of nauwelijks overlast tussen de twee ondernemingen op dit erf. Ons woongedeelte bevindt zich aan de noordzijde van ons pand met slaapkamers aan de straatzijde en langs de inrit van de monumentale boerderij van de burens. (zie bijlage C)

Het uitbreiden van recreatieve voorzieningen van 6 naar 20 eenheden leidt tot meer bezoekers, meer voertuigen en meer activiteiten en dus meer geluidsoverlast, zowel overdag als in de

avonduren. Met namen in het hoogseizoen gaan we hier zakelijk en privé overlast van ondervinden.

De uitgangspunten zoals beschreven in het bestemmingsplan en het erfpachtcontract zijn altijd eenduidig en helder geweest. Deze waren gebaseerd op kleinschaligheid en ruimtelijke kwaliteit. Daar hebben wij onze onderneming op gebouwd en onze investeringen op gebaseerd.

De ambities van de burens zijn gericht op schaalvergroting. Dat blijkt niet alleen uit de voorgenomen plannen, maar ook uit hun bedrijfsvoering. Zo werd er afgelopen zomer onaangekondigd en zonder vergunning elke zondag een café voor passanten geopend en werd er wekelijks een *table d'hôte* voor burens en bekenden georganiseerd. Op hun website stond eerder ook de mogelijkheid tot vergaderen.

Vooralsnog allemaal vrij onschuldig, maar het kan natuurlijk niet zo zijn dat wij een exploitatie vergunning hebben voor horeca met alle kosten van dien zoals certificaten, brandveiligheid etc, en dat hiernaast zonder vergunning en zonder overleg een café wordt geopend met terras onder de ramen van onze slaapkamers.

4. OVERLAST e/o SCHADE DOOR PARKEERDRUK DIE TOENEEMT

In bijlage A en B wordt de parkeersituatie op dit erf uitgebreid beschreven. Tbv deze zienswijze richten we ons hier alleen op de toename van het te realiseren aantal parkeerplaatsen bij toekenning van de vergunning.

In de vergunningsaanvraag wordt uitgegaan van parkeren op het erf van de burens. De parkeernorm is berekend op basis van de bestaande en beoogde recreatie eenheden. In de aanvraag wordt er van uitgegaan dat bezoekers van de camping met de fiets zullen komen.

Dat laatste lijkt ons irreëel en niet te handhaven. Ook achten we het niet reëel dat bezoekers van de burens op het erf zullen parkeren. Dit erf ligt namelijk onderaan de dijk en parkeren op het erf is verkeerstechnisch niet vanzelfsprekend. Wij voorzien daarom een grote toename van de parkeerdruk op de parkeerplaats op de dijk. Afgezien van het feit dat dit ten kosten kan gaan van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor onze klanten, gaan we hier als bewoners veel last van ondervinden omdat onze slaapkamers aan de dijkzijde zijn gelegen.

In het onwaarschijnlijke geval dat bezoekers wel op het erf van de burens gaan parkeren, dan rijden al die auto's direct onder de slaapkamerramen van onze kinderen door, met alle overlast van dien. Bovendien komt onze achterdeur direct uit op de inrit van de burens en kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan.

Zowel de monumentale boerderij van de burens als ons pand zijn niet onderheid. Wanneer hier straks dag en nacht auto's langs het pand moeten rijden om op het erf te parkeren, dan gaan we daar zonder meer bouwkundige schade van ondervinden die we zullen moeten verhalen op de gemeente of de burens.

In het licht van bovenstaande is het voor ons onbegrijpelijk dat de gemeente medewerking wil verlenen aan deze plannen, die dit cultuurhistorische erf met haar monumentale boerderij tot parkeerplaats gaan omvormen.

5. INCONSEQUENT BELEID EN BESTUUR VAN DE GEMEENTE

Zoals in bijlagen A en B uitgebreid beschreven kent dit erf een lange voorgeschiedenis van complexe relaties tussen bewoners onderling en de gemeente als erfpachter en handhaver. Bij de splitsing van het erf in 2011, is door het toenmalige Recreatieschap en de gemeente Midden-

Delfland uitdrukkelijk gewaarschuwd voor conflicterende belangen als je twee ondernemers op één erf hebt. Die zorg blijkt nu helaas terecht.

We zijn van mening dat de gemeente ons als reeds aanwezige bewoners en ondernemers op dit erf had moeten consulteren alvorens medewerking toe te zeggen aan de plannen van de burens die toen nog kandidaat kopers waren. Dat had deze voor alle betrokken partijen vervelende situatie kunnen voorkomen.

Ook zijn we van mening dat de gemeente Midden-Delfland niet consequent is in (de communicatie van) haar beleid en visie voor dit erf. Dit inconsequente beleid dreigt nu ten kosten te gaan van onze zakelijke belangen en van ons woongenot.

Eerdere wethouders en zelfs de vorige burgemeester hebben zich waar nodig actief bemoeid met de gang van zaken op dit erf. Zo heeft wethouder Sonja Smit de beoogde verkoop van het gedeelte van de burens (voordat zij hier kwamen) een keer geblokkeerd nadat de gemeente op het punt stond om de verkoop aan een dagopvang voor gehandicapten goed te keuren.

Wethouder van Oord heeft zich actief bezig gehouden met de ruimtelijke invulling op dit erf waarbij hij ons als burens consequent betrokken en geconsulteerd heeft. Toen wij hier kwamen wonen en werken bemoeide het toenmalige recreatieschap zich zelfs inhoudelijk met de business case van de vorige eigenaar alvorens akkoord te gaan met planwijzigingen.

In eerdere correspondentie met zowel de gemeente als met het toenmalige recreatieschap is consequent gesproken over kleinschalige bedrijfsvoering op dit erf en behoud van ruimtelijke, natuurlijke en historische kwaliteiten op dit erf. We vinden het daarom zeer bedenkelijk dat de gemeente nu voornemens is om een vergunning te verlenen voor de uitbreiding van het aantal recreatieve eenheden van 6 naar 20 zonder ons als belanghebbenden daarin te betrekken.

We nemen het onszelf kwalijk dat we niet eerder hebben aangegeven dat we principieel tegen deze uitbreidingsplannen zijn. Na jaren van onrust door een slechte relatie met de vorige buurman, hebben we ons gedeisd gehouden in de overtuiging dat de plannen niet vergund konden worden omdat Natuurmonumenten bezwaar zou maken (zie bijlage A)

Ook hechtte we belang aan een goede relatie met deze (nieuwe) burens en hebben we hen en de gemeente steeds gevraagd om onze zorgen serieus te nemen en ons te betrekken in de planvorming om waar mogelijk te komen tot een werkbare oplossing. Dat hebben ze deels ook gedaan, maar onze zorgen zijn nooit weggenomen of daar is aan voorbij gegaan. Ter illustratie; we hebben na een bezoek van wethouder De Leede voorgesteld om de burens een tijdelijke vergunning van 1 jaar te geven voor de kampeerplaatsen waarna we de situatie en de beoogde overlast zouden kunnen evalueren. We waren dan ook stomverbaasd dat hier geen gehoor aan is gegeven en dat de gemeente nu voornemens is om een definitieve vergunning te verlenen.

En ondanks dat we de gemeente meermaals hebben gewezen op de zaken die hier niet goed gaan en gevraagd om actief betrokken te blijven en wara nodig te handhaven, hebben wij vaak het gevoel dat we simpelweg worden vergeten. Dat is misschien begrijpelijk aangezien we ver van de dorpskern in het buitengebied wonen. Maar, het is wel cynisch dat juist de voormalig wethouder van Delft, die verantwoordelijke was voor de gemeentelijke herindeling en dit stuk land in 2004 uitruilde met de gemeente Midden-Delfland, nu de buurman is tegen wiens plannen wij bezwaar maken.

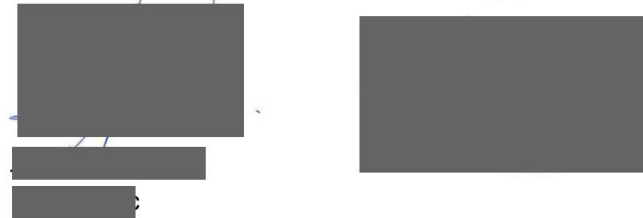
RESUMEREND

Op basis van de hierboven genoemde zienswijzen en bedenkingen vragen wij de gemeente de voorgenomen vergunning niet te verlenen. Een vergunning die in strijd is met de huidige ruimtelijke regels, die momenteel zorgen voor rust en orde op het erf, kan niet ten koste gaan van de bewoners en ondernemers die al wonen en werken op dat erf. Een algemeen

basisuitgangspunt bij het wijzigen / afwijken van het bestemmingsplan (tegenwoordig: omgevingsplan) is namelijk, dat bestaande en vergunde (bedrijfs)activiteiten niet mogen worden belemmerd in hun voortbestaan. Iets waar een rechter nauwkeurig op zal toetsen.

Indien de vergunning toch wordt verleend, zien wij dat als een directe bedreiging voor onze onderneming en behouden wij ons het recht voor om bezwaar te maken, planschade- / nadeelcompensatie te eisen, en eventuele juridische stappen te ondernemen.

Hoogachtend en met dank voor uw begrip,

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey box, covering what appears to be a signature and possibly a stamp or additional text.

Eigenaren van de Vijverschie

BIJLAGEN

- A. Voorgeschiedenis en context van de zienswijze
- B. De dubbelrol van de gemeente
- C. Plattegrond van de situatie

BIJLAGE A VOORGESCHIEDENIS EN CONTEXT VAN DE ZIENSWIJZE

Hieronder vindt u een relevant overzicht van de voorgeschiedenis van dit erf. We hebben dit in een aparte bijlage opgenomen om onze bezwaren op een overzichtelijke manier te presenteren. Deze bijlage maakt echter integraal deel uit van onze zienswijze.

We begrijpen dat de lengte van deze bijlagen behoorlijk overweldigend kan zijn, maar we vinden het belangrijk dat u goed inzicht krijgt in alles wat er de afgelopen decennia heeft gespeeld. Daarnaast voegen we deze bijlage toe in de hoop dat de gemeente eindelijk actie onderneemt om voor alle betrokken partijen duidelijkheid te creëren. Zo kunnen we ons weer richten op het ondernemen en bijdragen aan dit waardevolle stukje historisch Midden-Delfland.

DE VIJVERSCHIE

- Begin 18^{de} eeuw wordt hier een buitenplaats gesticht. Het perceel valt binnen de gemeente Delft. De naam Vijverschie is afkomstig van de vijver aan de Schie die hier wordt aangelegd om trek- en siervogels te lokken.
- Met het droogleggen van de omliggende polders groeit ook het agrarische gedeelte van de buitenplaats en is er behoefte aan een extra schuur. Omdat het een veenweide gebied is wordt er besloten om deze schuur tegen de dijk aan te bouwen zodat er niet geheid hoeft te worden. Dat gebeurt rond 1850.
- Medio 20^{ste} eeuw gaat het aanwezige boerenbedrijf door schaalvergroting en ruilverkaveling in deze omgeving failliet. De panden worden 'anti-kraak' beheerd door omliggende boeren, maar de kwaliteit van de bouwwerken verslechterd gestaag.
- In 1977 wordt het Midden-Delfland waar de Vijverschie in ligt aangewezen als Rijks bufferzone. Natuur en recreatie kregen het primaat en een deel van de boerenbedrijven wordt uitgekocht.
- In 1995 gaat de Midden-Delfland Raad akkoord met aankoop van de Vijverschie door BBL (Bureau Beheer Landbouwgronden) om vervolgens te worden overgedragen aan het Recreatieschap Midden-Delfland.
- Het Recreatieschap Midden-Delfland bestaat uit de deelnemende gemeenten uit het gebied, de Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van LNV
- Ivm de slechte staat van de Vijverschie, wordt dmv een openbare inschrijving gezocht naar ondernemers die de boerderij willen renoveren en herstellen om deze vervolgens binnen de doelstellingen van het Recreatieschap te exploiteren.
- De heer [REDACTED] (JW) en zijn vrouw winnen deze openbare inschrijving en krijgen in 1999 de Vijverschie om niet. De gronden pachten zij van het Recreatieschap Midden-Delfland.
- In een toelichting op de keuze voor JW geeft de Midden-Delfland Raad aan dat voor dit plan is gekozen vanwege de beoogde kleinschaligheid en de ambitie om de monumentale waarden van het erf en de bebouwing te behouden. In zijn businessplan heeft JW het consequent over kleinschalige bedrijfsvoering (een uitspanning en een kleine herberg) die de groene en rustieke kwaliteiten van de Vijverschie in stand houden. Ter info; de andere plannen zetten in op grootschalige horeca met parkeerplaatsen op het erf, aanlegsteigers, hoge bezoekersaantallen, etc.

- In 1999 wordt JW formeel eigenaar van de Vijverschie en begint aan de renovatie werkzaamheden. De 4 beoogde recreatiewoningen stelt hij beschikbaar als huurwoningen.
- In 2004 wordt de Vijverschie die dan nog onderdeel is van de gemeente Delft door een gemeentelijke herverdeling onderdeel van de nieuw gevormde gemeente Midden-Delfland.
- Kort hierop wordt de Vijverschie een officiële trouwlocatie van de gemeente Midden-Delfland.
- In 2008 trouwt [REDACTED] (JL) met zijn toenmalige partner op de Vijverschie. In aanloop naar de bruiloft vertelt JW dat hij het horecagedeelte in de voormalige schuur wil afstoten. JL is architect en gespecialiseerd in duurzaamheid en al een tijd op zoek naar een plek om een broedplaats voor vernieuwing op te richten. Een plek voor vergaderingen, teamdagen, trainingen, workshops etc. JW besluit het horeca gedeelte van het erf aan JL te verkopen omdat ook deze inzet op kleinschaligheid. JW wil namelijk geen grootschalige horeca naast zijn woonboerderij.
- JW en JL verkennen de mogelijkheden tot het afsplitsen en overnemen van een deel van het erf. Er wordt een koopsom afgesproken en er wordt voor financiering gezorgd. De toestemming voor splitsing door het Recreatieschap lijkt een formaliteit.
- In 2010 wordt een formele aanvraag tot splitsing gedaan. Toenmalig beleidsmedewerker van het Recreatieschap mevrouw [REDACTED] komt naar het erf om deze aanvraag te bespreken. Omdat het haar meteen opvalt dat de recreatiewoningen worden ingezet voor permanente verhuur, maakt ze hier een notitie van die wordt voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap.
- Het Recreatieschap gaat in eerste instantie niet akkoord met de splitsing. Voorwaarde is dat de illegale huursituatie eerst genormaliseerd wordt en dat permanente verhuur moet stoppen. JW zegt medewerking toe en wordt gevraagd om een businessplan te schrijven voor de exploitatie van de herberg (term uit erfpachtcontract) / de recreatiewoningen (term uit het bestemmingsplan).
- JL en zijn partner geven aan dat ze niet op deze normalisatie (die jaren kan duren) kunnen wachten. Omdat het Recreatieschap erg enthousiast is over de plannen van JL wordt besloten de splitsing toch door te laten gaan en de normalisatie van de rest van het erf nauwkeurig te monitoren.

“de plannen van de nieuwe kandidaten doen nog meer recht aan de doelstellingen van het recreatieschap. Zoals in hun ondernemingsplan beschreven willen zij niet zozeer een intensivering van het gebruik, maar een meer doelgerichte exploitatie waarin de kwaliteiten van de locatie worden ingezet. Ze willen aanhaken op het Citta Slow predicaat van de gemeente Midden-Delfland. Met een kwalitatieve en duurzame verbouwing, een duidelijke positionering en een meer doelgericht marketingplan voorzien zij een succesvolle exploitatie van de Vijverschie als groene ontmoetings- en recreatieplek tussen de omringende steden. [...] Met de komst van deze jongere generatie ondernemers uit de stad wordt ook het bereik van de Vijverschie breder dan het nu is. Dit sluit aan op de visie van het Recreatieschap waarin over het bereiken van een bredere doelgroep wordt gesproken” – Uit het verslag van het Algemeen Bestuur Recreatieschap Midden-Delfland

- Naast lof voor de plannen benoemt het Algemeen Bestuur van het Recreatieschap uitdrukkelijk ook het risico van twee ondernemers op één erf.
- JL en zijn partner willen de net verworven schuur een kwalitatieve impuls geven en deze door een grootschalige verbouwing verduurzamen. Ondanks de eerdere renovatie van JW is de bouwkundige kwaliteit slecht en is het onduidelijk hoe eea is verbouwd. JL vraagt het bouwdoossier op bij de gemeente om te checken hoe eea indertijd is vergund.
- Die vergunning stamt nog uit de tijd dat de Vijverschie onderdeel was van de gemeente Delft. Het dossier is overgedragen aan de gemeente Midden-Delfland die dan nog in het oude gemeentehuis zetelt. De informatie die JL in het archief aantreft is zeer beperkt. Gevraagd naar alle missende informatie stelt de betreffende archiefmedewerkerster dat er in de verhuizing van Delft naar Midden-Delfland van alles verloren is gegaan.
- JL en zijn partner beginnen met verbouwen en vragen voor het horeca gedeelte een exploitatie vergunning aan die gelijk is aan de eerdere exploitatievergunning van JW. Deze wordt verleend en biedt ruimte voor een maximum aantal gasten / bezoekers van 150.
- JL behoudt de status van trouwlocatie van de gemeente en zet doordeweeks in op vergaderingen, trainingen en teamdagen met een aantal bezoekers dat varieert tussen de 15 en 25 gasten. In de weekenden in het hoogseizoen kan hier worden getrouwd.
- Aan de andere kant van het erf gebeurt niet veel. De vaste huurders blijven waar ze zitten en de situatie wordt door JW nooit genormaliseerd. Hij begint zelfs een bezwarenprocedure bij de Raad van State die hem ongelijk geeft en verplicht om alsnog de recreatiewoningen te realiseren.
- De gemeente Midden-Delfland ziet er nu wel op toe dat JW zich aan het vonnis houdt en treedt met hem in gesprek. JW stelt dat hij zijn businesscase voor de realisatie van de recreatiewoningen niet rond kan krijgen en onderzoekt of hij niet meer eenheden kan bouwen. Dat is een rare redenering aangezien hij de Vijverschie om niet heeft gekregen en een beperkte erfpachtcanon betaald. JW tekent vervolgens een aantal plannen waarin hij de recreatiewoningen afsplits om die los te kunnen verkopen. Het betreft ridicule plannen waarbij er een oprit dwars over het deel van het erf van JL wordt getekend.
- 2016. Toenmalig wethouder van Oord bemoeit zich actief met het dossier en legt JW een aantal duidelijke keuzes voor die hem niet welgelegen zijn. Daarop besluit JW dat hij ook zijn deel van de Vijverschie wil verkopen.
- Gedreven door winstmaximalisatie vraagt JW eerst nog een vergunning aan om de monumentale boerderij te splitsen in twee woningen die separaat verkocht kunnen worden. JL – die inmiddels is gescheiden – maakt hier bezwaar tegen vanuit de redenering dat bewoners van de Vijverschie een functionele relatie met de bedrijfsvoering moeten hebben. Hij is niet zozeer tegen een extra woning maar maakt zich zorgen dat de eigenaar van een ´burger woning´ last zal hebben van de bedrijfsvoering op het erf. JL wordt door de betreffende commissie in het gelijk gesteld, waarna de relatie met JW een absoluut dieptepunt bereikt.
- JW zet zijn deel van de Vijverschie te koop. Omdat JL een eerste recht van koop heeft bedongen, mag deze een eerste bod uitbrengen. JL neemt contact op met de gemeente Midden-Delfland om ze van de situatie op de hoogte te stellen en verzoekt ze om het proces als eigenaar van de grond en verpachter goed te monitoren.

- In de tussentijd was in 2018 het Recreatieschap Midden-Delfland opgehouden te bestaan. Omdat de gemeente eigenaar is van het blooteigendom van de Vijverschie, treedt zij nu op als verpachter. JL neemt contact op met de gemeente om te vragen wie de contactpersoon is voor deze privaatrechtelijke relatie. Mevrouw [REDACTED] wordt namens de gemeente tijdelijk aangewezen totdat het dossier weer ingebracht kan worden in het dan nieuw opgerichte Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland (CBG).
- JL neemt contact op met mevrouw Klok en wethouder Sonja Smit met de vraag om een eerlijke verkoop van het gedeelte van JW in de gaten te houden. Ook vraagt hij naar de visie van de gemeente als verpachter en het standpunt rondom eventuele canonverhoging als er een herzieningsmogelijkheid is. Op dat laatste wordt ondanks herhaaldelijk aandringen nooit geantwoord.
- JL brengt een bod uit op het gedeelte van JW. Dat wordt door hem afgewezen maar betekent wel dat hij het erf niet voor minder dan het bod mag verkopen.
- Op een gegeven moment – de Vijverschie is dan al maanden gesloten door de Corona maatregelen – krijgt JL bezoek van een echtpaar dat stelt dat ze in een vergevorderd stadium zijn in het kopen van het gedeelte van JW. Gevraagd wat hun plannen zijn, blijkt dat ze daar een dagopvang voor gehandicapten willen oprichten. Een nobel streven maar niet in lijn met het bestemmingsplan en het erfpacht contract en niet compatibel met de bedrijfsvoering van JL.
- JL neemt contact op met mevrouw [REDACTED] en die meldt tot zijn grote schrik dat de gemeente enthousiast is over de dagopvang en voornemens is medewerking te verlenen. JL meldt dit bij wethouder Smit en die zich helemaal niet kan vinden in dit standpunt waarna ze terecht de medewerking aan deze plannen herroept.
- Maanden en ca. 45 bezichtigingen later melden dhr. [REDACTED] en mevr. [REDACTED] (OV) zich bij JL en zijn nieuwe partner. Ze komen kennismaken om te vertellen dat ze de nieuwe eigenaren van de rest van het erf gaan worden. Ze vertellen over hun plannen voor extra recreatie eenheden op het erf in de vorm van pipowagens en boomhutten en een soort hobbitwoningen in het achtergelegen weiland. JL is nogal overrompeld door deze plannen en vooral door de mededeling dat de gemeente voornemens zou zijn om eraan mee te werken.
- Inmiddels moegestreden geeft JL aan dat hij niet bepaald enthousiast is en vraagt OV om hem op de hoogte te houden en te betrekken in de planvorming.
- Kort daarop, tijdens een ontmoeting met de gebiedsbeheerder van Natuurmonumenten (NM), die de weilanden om de Vijverschie beheert vertelt JL over de beoogde plannen. Zijn letterlijke reactie: “over mijn lijk dat hier een camping komt met extra huisjes. Die grutto’s beginnen het hier net een beetje goed te doen”. JL vertrouwt erop dat NM dan wel bezwaar zal maken en besluit de gang van zaken af te wachten.

(Inmiddels is er een nieuwe gebiedsbeheerder. Gevraagd waarom NM nu wel medewerking wil verlenen aan de plannen van de burens, krijgen we te horen dat NM te druk is met de voorgenomen spoorverbreding aan de andere kant van het weiland)

- OV gaan gestaag door met hun plannen. Omwille van een goede verstandhouding met de burens geeft JL weer aan graag betrokken te worden bij de planvorming en gehoord te worden over zijn zorgen.

- Omdat de Vijverschie door de corona maatregelen inmiddels geen of nauwelijks inkomsten heeft, onderzoekt JL als noodgreep of het horecagedeelte niet ook als verblijfsrecreatie ingezet kan worden. JL neemt contact op met dhr. [REDACTED] van de gemeente om te onderzoeken of ook hij eventueel een aantal recreatie eenheden mag bouwen. Dan is er in ieder geval weer zicht op inkomsten aangezien niemand dan weet hoe lang die pandemie gaat duren. Deze gesprekken stranden als de Vijverschie weer mondjesmaat mag gaan draaien.
- En zo gaan er een paar jaar voorbij. JL en zijn partner zijn nog een keer bij OV langs geweest om hun zorgen te uiten over de plannen en het verzoek om deze zorgen serieus te nemen. OV stellen dat JL zich geen zorgen hoeft te maken. De camping is alleen voor fietsende passanten en seizoensgebonden en de recreatie units worden één voor één gebouwd zodat er steeds geëvalueerd kan worden. Er wordt een gespreksverslag naar de gemeente verstuurd. JL verzoekt OV om dit verslag aan te passen om beter recht te doen aan wat er is gezegd.
- Eind 2023 meldt mevrouw [REDACTED] (LD) zich bij JL. Zij is de nieuwe contactpersoon namens het CBG. Het CBG heeft deze taak uitbesteed aan Staatsbosbeheer dat LD weer van Arcadis heeft gedetacheerd.

LD komt JL melden dat hij geluk heeft gehad. Waarom vraagt JL? Omdat het CBG net te laat was met het aankondigen van een herziening van de canon waardoor deze 10 jaar wordt uitgesteld. JL vraagt haar hoeveel ze dan van plan was geweest de canon te verhogen. Tussen de 10 en 40 keer meldt ze! JL valt van zijn stoel van verbazing en geeft aan dat dit indruist tegen alle eerdere afspraken over kleinschaligheid etc. Bovendien is de canon zo niet meer in verhouding tot de koopsom die JL indertijd heeft betaald. LD stelt dat ze van mening is dat JL indertijd te veel heeft betaald en dat dit ook geldt voor het gedeelte van OV. JW is er in haar ogen onder toeziend oog van de gemeente en het recreatieschap met een totale verkoopsom van meer dan € 2.000.000,- als lachende winnaar vandoor gegaan. JL vraagt LD hoe het mogelijk is dat diverse taxateurs, de notaris en de gemeente zich hier dan niet in geroerd hebben? Daar heeft ze geen antwoord op. JL wint samen met OV advies in bij erfpacht adviseurs, de notaris en advocaten. Die stellen allemaal dat erfpacht een vage en complexe aangelegenheid is en dat je pas weet of een canonverhoging reëel is als je de vraag tegen die tijd aan een rechter voorlegt. De wereld van JL en OV staat op zijn kop. Allemaal staan ze met de rug tegen de muur als ze de plek nu zouden willen verkopen en er dreigt op termijn een financiële strop.

- JL dient daarom een verzoek in bij het CBG om het bloot eigendom te kopen. Dan zijn alle betrokkenen in ieder geval de toekomstige risico's voor. Het CBG besluit akkoord te gaan en er wordt een taxateur aangesteld.
- Tijdens het opnemen voor de taxatie vraagt JL aan de taxateur of hij rekening houdt met de plannen van OV. De taxateur antwoordt van niet, omdat dat niet zijn opdracht is. Hij voegt er echter aan toe dat als de plannen doorgaan, dit een grote negatieve invloed zal hebben op de waarde van de grond van JL. Met andere woorden, het CBG, als gevolmachtigde van de gemeente Midden-Delfland, verkoopt het blooteigendom voor de getaxeerde waarde. Tegelijkertijd wil dezelfde gemeente een vergunning verlenen die een negatieve invloed heeft op de waarde van het grondgebied van JL, terwijl de waarde van het grondgebied van OV daardoor juist zou toenemen.

- In de tussentijd ontvangt JL een brief van de gemeente. Die heeft zich in het kader van de plannen van OV verdiept in de voorziene parkeerproblemen op de dijk en komt met de mededeling dat er helemaal niet op de dijk geparkeerd zou mogen worden. Zie ook bijlage B. Dat zou feitelijk betekenen dat JL zijn bedrijfsvoering stop kan zetten.
- Bij JL is de maat nu vol. Door de parkeer kwestie dreigt hij zijn exploitatievergunning kwijt te raken, en hij staat op het punt een stuk grond te kopen waarvan de waarde later door de gemeente tenietgedaan zou kunnen worden. JL laat OV weten dat, gezien de ontstane situatie, hij alles op alles zal zetten om te voorkomen dat hun plannen doorgang vinden. Het kan niet zo zijn dat de komst van een camping en extra recreatievoorzieningen – waar JL al geen voorstander van is – ten koste gaat van de investering in het blooteigendom die JL nu gaat doen. Bovendien komt zijn hele bedrijfsvoering op losse schroeven te staan als er plotseling niet meer op de dijk geparkeerd mag worden.
- JL benoemd bij OV uitdrukkelijk dat hij het heel vervelend en pijnlijk vindt dat hij nu actief met de hakken in het zand moet en benadrukt dat een goede relatie met OV hem veel waard is, maar niet het bestaansrecht van zijn onderneming of de waarde van zijn investeringen.

BIJLAGE B INCONSEQUENT BELEID EN BESTUUR VAN DE GEMEENTE

Wij zijn van mening dat de gemeente Midden-Delfland op veel fronten niet consequent is in haar beleid rondom dit erf en de communicatie daarover. We proberen dat hier puntsgewijs inzichtelijk te maken en ook te benoemen waarom wij van mening zijn dat we daar nadeel van ondervinden.

Zoals uitgebreid beschreven in bijlage A heeft dit erf een lange en complexe voorgeschiedenis, en het lijkt erop dat er een moeizaam te besturen situatie is ontstaan. We benoemen dit hieronder uitgebreid, omdat we van harte hopen dat onze zienswijze op de plannen van de burens dit dossier kan agenderen. We hopen dat er voor eens en altijd duidelijkheid wordt geschapen, zodat we ook op de lange termijn weten waar we aan toe zijn.

DE DUBBERROL VAN DE GEMEENTE

Zoals in onze zienswijze en in bijlage A beschreven, hebben wij een privaatrechtelijke relatie met de gemeente Midden-Delfland. De grond die wij nu nog pachten, is eigendom van de gemeente.

Toen wij hier in 2011 kwamen wonen en werken, werden alle erfpacht gerelateerde zaken geregeld door het Recreatieschap Midden-Delfland, waar de gemeente Midden-Delfland als deelnemer in betrokken was. In 2018 werd het Recreatieschap opgeheven, en werd de gemeente direct verantwoordelijk voor het erfpacht dossier. Later is het CBG als gevolmachtigde aangesteld door de gemeente om de erfpachtzaken te regelen. Het CBG heeft deze taak weer uitbesteed aan Staatsbosbeheer, die op zijn beurt een rentmeester van Arcadis heeft ingeschakeld. De basis van deze privaatrechtelijke relatie is het erfpachtcontract, waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden voor dit erf zijn vastgelegd.

Deze constructie is op zich al complex, maar als bewoners en ondernemers in de gemeente Midden-Delfland hebben we natuurlijk ook een publieksrechtelijke relatie met de gemeente. Wat hier wel en niet mogelijk is, is vastgelegd in het bestemmingsplan, de gemeentelijke verordening en andere relevante beleidsdocumenten.

Wij zijn van mening dat er veel misgaat in deze dubbele constructie en dat wij daar nu de dupe van zijn. Zoals herhaaldelijk benadrukt in deze zienswijze en bijlage A, gaan wij nu het blooteigendom kopen van de gemeente. Ondertussen staat diezelfde gemeente zonder ons daarin te consulteren op het punt een vergunning te verlenen die ten koste gaat van de getaxeerde waarde van de grond. Dat vinden we niet eerlijk en ook inconsequent.

Het is niet de eerste keer dat de dubbelrol van de gemeente zorgt voor verwarring. Het erfpachtcontract spreekt bijvoorbeeld over de realisatie van een herberg op het erf, terwijl het bestemmingsplan het weer heeft over recreatiewoningen.

Tijdens de initiële uitgifte van de Vijverschie in 1999 gaf het Recreatieschap duidelijk aan in te zetten op kleinschaligheid en extensief ondernemerschap. De gemeente heeft in sommige beleidsnota's echter gesproken over de mogelijkheid tot intensivering en ontwikkelingspotentieel. Waar mag je als ondernemer dan nog op vertrouwen wanneer je een businesscase probeert te bouwen en je investeringen aan het plannen bent?

Het punt dat we willen maken, is dat de gemeente in onze ogen niet altijd haar verantwoordelijkheid heeft genomen, en dit in het geval van het vergunnen van de plannen van de burens opnieuw niet doet.

ONBEHOORLIJK EN INCONSISTENT BESTUUR

Inhoudelijk valt er ook het nodige aan te merken op de consistentie van het beleid rondom dit erf. We noemen een aantal voorbeelden:

- We herhalen maar weer dat er op dit erf altijd is aangestuurd op kleinschaligheid en versterking van de cultuur-historische waarden. Dat druist in tegen het voornemen van de gemeente om nu de realisatie van 14 extra recreatie eenheden te vergunnen en om goedkeuring te verlenen aan een plan dat in eerste aanleg bestond uit slecht ingepaste blokhutten, pipowagens, boomhutten en hobbit-heuvels.
- Tien jaar geleden heeft de vorige eigenaar op voorlast van de gemeente een grote boomhut moeten weghalen. Diezelfde gemeente wil nu toestemming geven om op precies diezelfde plek een boomhut te laten bouwen.
- Zoals in bijlage A beschreven, hebben we tijdens de coronapandemie, toen we noodgedwongen gesloten waren en op zoek waren naar een alternatief verdienmodel, met de gemeente van gedachten gewisseld over de mogelijkheid om samen met de burens op te trekken en ook op recreatieve voorzieningen in te zetten. Er werd toen steeds gehamerd op het goed inpassen van alle bouwwerken en het aanhaken op de cultuurhistorische opzet van dit erf.

In het plan waar we nu bezwaar tegen maken, zou echter een volledig andere aanpak vergund worden. Bij de gehanteerde uitgangspunten voor het ontwerp van de burens staat namelijk dat *"Toevoegingen onderdeel zijn van het landschap van de buitenplaats, niet van de historische bebouwing."* Dit staat haaks op eerdere uitspraken van de Teamleider Locatieontwikkeling van de gemeente, die ons toen meedeelde dat *"de gemeente openstaat voor initiatieven, mits passend bij het historisch karakter van het erf."*

- In overleg met de gemeente hebben wij voorgesteld om de burens een tijdelijke vergunning van een jaar te geven voor het kamperen. Daarmee wilden we ons constructief opstellen en was er voor ons ruimte om de overlast vervolgens te evalueren. Dit wordt echter gemakshalve aan de kant geschoven met het voornemen om nu de volledige vergunning te verlenen.

In dat licht hebben wij ook geen enkel vertrouwen meer in de geruststellingen van de burens dat alle objecten fasegewijs gebouwd zullen worden en dat er voor ons steeds ruimte zal zijn om onze zorgen te uiten. Als deze vergunning eenmaal wordt verleend, hebben we geen enkele inspraak meer en zullen we de consequenties moeten dragen. Daartoe zijn we niet bereid!

BELEID EN COMMUNICATIE RONDOM PARKEREN OP DE DIJK

De gemeente Midden-Delfland heeft ons in haar dubbelrol als verpachter en wetgever nooit geconsulteerd over haar voornemen om medewerking te verlenen aan de plannen van de burens. We hebben daarom in een eerder stadium zelf contact gezocht aangegeven dat we ons zorgen maken over de parkeerdruk die zal toenemen op de parkeerplaats op de dijk.

De gemeente heeft voor parkeren beleidsregels vastgesteld in de Nota Parkeernormen Midden-Delfland. Uitgangspunt daarin is dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving en dat parkeren wordt afgewikkeld op eigen terrein met faciliteiten volgens de normstelling.

We hebben meermaals aangegeven dat we het onwenselijk en niet reëel achten dat de burens extra parkeerplekken op eigen erf realiseren (zie punt 5 bij onze zienswijze). Dit inzicht is door de gemeente opgepakt, waardoor de vergunningaanvraag van de burens vertraging heeft opgelopen.

Afgelopen zomer kregen we bericht van de gemeente dat zowel de burens als wij volgens hen helemaal niet op de dijk mogen parkeren. We waren verbijsterd over dat bericht. Volgens de gemeente zou de initiële vergunning uit 1999 van de gemeente Delft niet over parkeren op de dijk hebben gerept. Voor de goede orde herinneren we u eraan dat we het bouwdoossier na de koop van de Vijverschie uitvoerig hebben bestudeerd, maar dat het dossier incompleet was en er dus niks over parkeren in stond. We waren daarom zeer verbaasd dat er 15 jaar later nu wel documenten blijken te bestaan over deze kwestie.

Wij hebben de Vijverschie voor het eerst bezocht in 2005. Dat was op een bruiloft. Parkeren deed je op de dijk. Toen we de Vijverschie jaren later kochten, hebben we een exploitatievergunning aangevraagd voor groepen tot 150 personen. Die is ons toen vergund. In het vergunnen hoort de gemeente op parkeerdruk te toetsen. We weten dus niet beter dan dat we mogen parkeren op de dijk.

Een paar jaar later kregen we bezoek van toenmalig burgemeester Rodenburg. Het had toen hard geregend en hij stapte uit de auto in een modderpoel. Eenmaal binnen vertelde hij dat hij de modderige parkeerplaats weinig representatief vond voor de gemeente en dat hij deze op voorhand van de gemeente van half verharding wilde voorzien. Dat is toen gebeurd.

Een paar jaar later hebben we contact opgenomen met de gemeente over de mogelijkheid om voor onze gasten een laadpaal te plaatsen op de parkeerplaats. Dat werd te ingewikkeld gevonden, waardoor we de laadpaal op eigen erf hebben geplaatst. Achteraf kregen we van wethouder van Oord te horen dat hij het geweldig had gevonden als we de laadpaal op de parkeerplaats hadden laten plaatsen en dat hij graag medewerking had verleend als hij ervan had geweten.

Weer later is er een periode geweest met wat overlast van lachgas gebruikende jongeren op de parkeerplaats. We hebben toen contact opgenomen met de gemeente en een aantal keer gesproken met de betreffende ambtenaar van veiligheid en een BOA. Telkenmale ging het over de parkeerplaats van de Vijverschie.

In mijn bezwaarschrift over de plannen van de vorige eigenaar om een extra woning te realiseren, heb ik het consequent ook gehad over de parkeerplaats. Twee jaar geleden hadden we weer modderproblemen op de parkeerplaats en dat hebben we weer gemeld. De gemeente heeft toen drainage en afwatering verzorgd, zodat het er hier weer een beetje ordelijk uit ziet. Daarvoor is zelfs een vergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap, waarin wordt gesproken over parkeerplaatsen.

Steeds weer is er door de gemeente gesproken over parkeerplaatsen op de dijk bij de Vijverschie. Zoals eerder beschreven heeft de gemeente zelfs meegewerkt aan de aanleg en verbetering van de parkeerplaatsen. Dan is het toch onbestaanbaar dat diezelfde gemeente nu opeens aangeeft dat het om een gedoogconstructie gaat en dat parkeren op de dijk helemaal niet wenselijk is? Het argument daarbij is dat geparkeerde auto's afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en dat parkeren op eigen erf opgelost moet worden. Maar de ruimtelijke kwaliteiten bevinden zich nou net op het erf, terwijl de parkeerplaats direct naast de Kandelaarburg ligt; niet echt een toonbeeld van cultuurhistorische inpassing.

Gevraagd hoe het dan kan dat de burgemeester de parkeerplaats kan laten bestraten als dat niet wenselijk is, wordt geantwoord dat de betreffende ambtenaren daar niet aan mee hadden moeten werken en dat de burgemeester voor zijn beurt sprak. Gevraagd hoe het dan kan dat we een exploitatievergunning tot 150 personen hebben gekregen en dat daar nooit sprake was van

parkeerproblematiek, wordt geantwoord dat de desbetreffende ambtenaar heeft zitten slapen. Gevraagd hoe het kan dat de gemeente meewerkt aan het verhard en draineren van de parkeerplaats, wordt gesteld dat er formeel niet over parkeerplaatsen is gesproken, terwijl dit aantoonbaar niet waar is. Dat is toch geen manier van communiceren met de bewoners en ondernemers binnen je gemeente?

Naar aanleiding van deze voor ons onwerkelijke discussie over de parkeerplaats is ons afgelopen jaar te kennen gegeven dat onze exploitatievergunning herbezien moet worden. We hebben aangegeven dat we tegenwoordig inzetten op vergaderingen en trainingen met groepen tot 25 personen en dat we maximaal 5 keer per jaar een bruiloft willen faciliteren. De gemeente heeft toen aangegeven met een constructieve oplossing te willen komen.

Daarbij is gesuggereerd dat wij dan ca. 20 parkeerplaatsen op de dijk zouden kunnen krijgen die specifiek voor de Vijverschie zijn bedoeld en dat de extra parkeerdruk voor die paar bruiloften of feesten dan gedoogd zou worden. Dat leek ons een werkbare oplossing en er zou door de gemeente een landschapsarchitect ingeschakeld worden die de betreffende parkeerplaatsen met bosschages in zou tekenen. Vervolgens kregen we een plannetje onder ogen waarin in onze eigen tuin opeens de benodigde parkeerplaatsen zijn ingetekend! In de tuin die door zijn natuurlijke charme nou net de Unique Selling Point is van onze locatie. Een tuin die bestaat uit veenweide, waarin elke auto zal wegzakken, tenzij je alles fundeert of van half bestrating voorziet. Een plan dat bovendien geen enkele rekening houdt met afritten en keercirkels en simpelweg onuitvoerbaar is.

Maar dit plan gaat vooral voorbij aan het feit dat onze onderneming niet kan bestaan zonder de parkeerplekken op de dijk. We liggen hier afgelegen, dus een deel van onze gasten zal altijd met de auto komen. Mensen komen hier om de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de plek te ervaren. Op het moment dat je onze openbare tuin omploegt tot een parkeerplaats voor auto's, dan komt er helemaal niemand meer onze kant uit en zijn we binnen de kortste keren failliet. En dat omdat de gemeente inconsequent over deze kwestie heeft gecommuniceerd.

We staan er dan ook op dat er, zoals besproken, een constructie wordt bedacht waarbij de Vijverschie 20 vaste parkeerplaatsen op de dijk krijgt vergund en dat parkeren op andere delen van de dijk bij een beperkt aantal uitzonderingen wordt gedoogd.

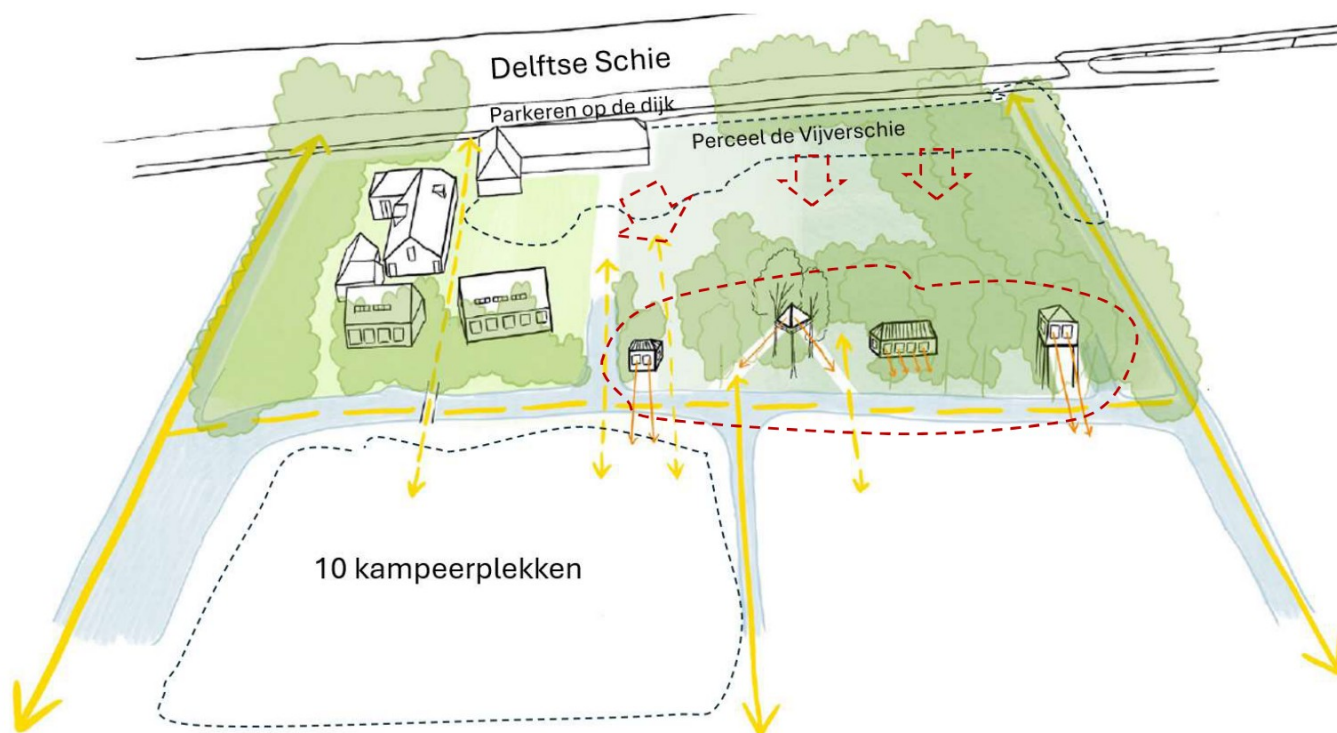
Deze zienswijze richt zich op het voornemen van de gemeente om vergunning te verlenen voor de plannen van de burens. Een algemeen basisuitgangspunt bij het wijzigen/afwijken van het bestemmingsplan (tegenwoordig: omgevingsplan) is dat bestaande en vergunde (bedrijfs)activiteiten niet mogen worden belemmerd in hun voortbestaan. Momenteel is er hier niks aan de hand. Beiden ondernemingen op het erf worden gewaardeerd door haar bezoekers en de burens en wij hebben geen last van elkaar. Parkeren op de dijk gaat altijd prima en we hebben daar nog nooit iets negatiefs over gehoord.

Door de beoogde plannen van de burens dreigt de orde en de harmonie op dit prachtige erf nu onherroepelijk verstoord te worden en we begrijpen werkelijk waar niet waarom de gemeente daaraan mee zou willen werken. Net zo min als we begrijpen waarom de parkeerkwestie die is ontstaan door deze vergunningsaanvraag nu opeens een probleem zou zijn. Dat wordt pas een probleem als de gemeente akkoord gaat met een groei van 6 naar 20 recreatie-eenheden.

We vertrouwen er dan ook op dat de genoemde vergunning **niet** wordt verleend en dat de aandacht van de gemeente uitgaat naar een structurele oplossing voor de hier ontstane situatie en het behoud van kwaliteiten van dit erf.

BIJLAGE C Plattegronden van de nieuwe situatie

Onderstaande beeld afkomstig uit de vergunningsaanvraag maakt duidelijk dat de 4 recreatie units vol in het zich zitten van ons perceel en de tuin die we zakelijk verhuren.



Onderstaande beeld geeft de positie van onze slaapkamers aan en maakt inzichtelijk hoe de plannen ten kosten gaan van ons woongenot.

