

Haastrecht 3 juli 2015,


* 1 5 - 0 0 2 2 4 1 4 *
Reg.dd:06/07/2015
Zaaknr: ZK15003258
B:

INGEKOMEN KRIMPENERWAARD		
6 JUL 2015		
ZK15003258		
Aan/cc		

bw ~~Concept~~ Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steinsedijk 45

Geachte Raad,

Wij zijn over het algemeen tevreden met het gebalanceerde voorstel van het College om onze bestemming na een zeer zorgvuldig en drie jaar durend proces ons her te bestemmen van Horeca Theeschenkerij voor het gehele erf naar Horeca Restaurant met Zaalfunctie voor een deel van ons erf.

Met dit voorstel wordt een einde gemaakt aan de jaren lange onzekerheid en onduidelijkheid bij de gemeente over onze inhoud van onze bestemming. Wij zijn er namelijk altijd van uitgegaan onze in 2010 uitgevoerde activiteiten positief onder Horeca Theeschenkerij waren bestemd. De gemeente dacht hier op momenten anders over. Met de herbestemming naar Horeca Restaurant met Zaalfunctie zijn onze huidige activiteiten in geheel zijn "gedekt".

Zonder deze herbestemming bestaat de kans dat wij (zeer) beperkt gaan worden ten opzichte van onze in 2010 uitgevoerde activiteiten. Indien er daadwerkelijk sprake zou zijn van een aanzienlijke inperking heeft dat als gevolg de sluiting van ons 10 jarige bedrijf, omdat de toeristenstroom zoals algemeen bekend op dit moment veel te klein is om een levensvatbaar bedrijf neer te zetten op de nieuwe definitie van Theeschenkerij, zoals in het ontwerpbestemmingsplan gedefinieerd. Deze definitie is dan ook helemaal niet bedoeld voor een volwaardig Horecabedrijf, zoals wij in 2010 hebben aangevraagd en naar ons weten hebben gekregen.

Dit zou ons niet alleen veel financiële schade opleveren rondom gedane investeringen op basis van in 2010 uitgevoerde activiteiten, maar tevens een grote inkomensdaling voor de komende 20-25 jaar. Bovendien zou dat ook onze personeelsleden, die hier al jaren werken hun baan kosten. Maar het belangrijkste effect is dat het dan niet meer mogelijk zou zijn om onze bijzonder mooie locatie midden in het groene hart te delen met anderen. Andere mensen te laten genieten van ons geluk.

Vandaar dat wij, nadat de Raadscommissie in mei ons had laten weten ons bedrijf te willen laten voortbestaan, in overleg met het College en de Raad van Vlist in juni 2014 ons verzoek tot herbestemming naar Restaurant met Zaalfunctie hebben ingediend,. Een extern adviseur, de heer van Zutphen, heeft vastgesteld dat wij ruimschoots aan alle eisen voldoen en hij heeft dan ook net als alle andere eerder betrokken professionals van de Gemeente Vlist een positief advies gegeven over onze aangevraagde herbestemming.

In juli 2014 heeft het College en u, de Raad, aangegeven mee te willen werken aan de herbestemming en het College (november 2014) en de Raad (december 2014) dit hebben herbevestigd door de tekst voor het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Op basis van dit voorstel hebben er in mei 2015 door het huidige College gespreken met ons en onze burens plaatsgevonden. Hetgeen geleid heeft tot het huidige ontwerpbestemmingsplan.

In het huidige voorstel wordt het ons ondanks een aantal aanzienlijke beperkingen t.o.v. de huidige bestemming mogelijk gemaakt om met ons bedrijf toekomst vast, waarde te blijven toevoegen voor onze gasten, welke vaak zeer verrast zijn door het mooie groene hart, dat vanaf onze locatie haar schoonheid niet alleen laat zien, maar ook beleven.

Zo heeft het College op basis van uw eerdere besluitvorming ons ten opzichte van de huidige Horeca Theeschenkerij bestemming de navolgende beperkingen opgelegd om de omgeving te beschermen.

- het aantal parkeerplekken verminderd van meer dan 100 naar 66.
- het eerder ongelimiteerde aantal bezoekers beperkt tot 150.
- het aantal m2 Horecagebouwen verminderd van circa 1500 naar circa 500.
- het aantal m2 Horecagebied meer dan gehalveerd.
- het terras achter het Theehuis verplaatst om geluidsdruk bij fam. Van Beek te verkleinen.
- het aantal avondactiviteiten beperkt tot 36 (bij geen overlast)

Bij een verdere inperking is het ons inziens (bijna) niet meer mogelijk om een toekomst vast een economisch rendabel bedrijf op ons erf neer te zetten. Hiervoor zijn de investeringen in en exploitatiekosten van onze monumentale erf te groot en de volumes en marges te klein.

Aanvullend hebben wij in juli 2014 aan u, de Raad, toegezegd de al eerder ingezette ruimtelijke verbeteringen door te blijven voeren, middels de nu al gestarte renovatie van de koeschuur, het renoveren van monumentale voorhuis, de al verplaatste afrit en het energieneutraal willen worden middels het plaatsen van zonnepanelen.

Hier bovenop komt ook het verplicht landschappelijk inpassen van onze parkeerplaats, welke wij voor het College voorstel ook al persoonlijk aan de familie Janssen hebben toegezegd de komende winter te gaan uitvoeren. Ook hebben wij in 2010 het parkeren op verzoek van familie Van Beek verplaatst van het weiland naast hun huis, naar een stuk gehuurd land achter de Boomgaard. Waar wij in november 2014 een koopovereenkomst met familie de Wit zijn overeengekomen. Deze door familie Van Beek gewenst parkeerlocatie wordt nu door het College ook geformaliseerd.

Hiermee is ons inziens een zeer zorgvuldige invulling gegeven aan de inpassing in de omgeving en de belangen van ons en onze burens.

Zoals u bekend hebben wij de afgelopen 9 jaren dat ons bedrijf bestaat nog nooit persoonlijk een klacht over overlast van onze burens gekregen. Ook hebben wij op 29 juli 2015 van de handhaver te horen gekregen dat de gemeente, behoudens een verzoek om handhaving van familie Janssen van september 2014, ook nog nooit een klacht van iemand te hebben ontvangen naar aanleiding van een specifieke gebeurtenis. Ook is er geen enkel vooral bekend m.b.t. problemen met betrekking tot extra verkeer van onze gasten.

Hiermee rijst zelfs is de vraag of u en het College in uw inperkingen ten opzichte van de huidige bestemming de balans niet te veel naar het beschermen van de omgeving heeft laten doorslaan en hiermee onze lange termijn overlevingskansen onnodig veel inperkt.

Maar om onze burenrust te behouden zullen wij geen zienswijze indienen over het aantal avondverhuringen, welke nu door het College met maximaal 36 keer per jaar, zeker bij aantoonbaar geen overlast, een zeer ongebruikelijke beperking is. Zoals wij ook aan u in december 2016 hebben aangegeven, waarop u besloot om 50 verhuringen per jaar toe te staan.

Wij waren eerlijk gezegd verrast door het in het ontwerpbestemmingsplan vervallen van de terrasfunctie achter het Theehuis, welke wij sinds 2009 in gebruik hebben. We hadden namelijk enkele weken voor het ontwerp met familie Van Beek afgesproken dat wij middels geluidsschermen de ervaren geluidsdruk zouden verminderen. De heer Van Beek gaf in dat gesprek aan ons niet onnodig op kosten te willen "jagen". Hiertoe heb ik dan ook direct een geluidsonderzoek naar de geluidsdruk van het terras bij maximale bezetting laten uitvoeren, waaruit enerzijds blijkt dat deze met 35 db ruimschoots onder de wettelijke maxima blijft, maar anderzijds dat een verdere geluidsreductie alleen middels een 3 meter hoog scherm mogelijk is.

Aangezien familie Van Beek begin mei 2015 aan ons heeft aangegeven de huidige geluidsdruk liever niet te hebben is het verplaatsen van het terras naar de zijkant van het Theehuis een maatregel welke op middellange termijn goed uitvoerbaar is en kunnen wij ons hier dan ook in vinden. Er ontstaan dan van "nature" twee zeer hoge schermen tussen het terras en de burenen namelijk het Theehuis en de Koeienschuur.

Deze verplaatsing is een compliment aan het College waard, door haar inspanning is een voor ons niet bekende en nooit eerder uitgesproken overlast van onze burenen concreet boven tafel gekomen en kunnen wij deze aanzienlijk verminderen door het terras te verplaatsen.

Wij hebben dan ook zo snel mogelijk een provisorisch terras aangelegd, zodat we het bestaande terras op 4 juli vooruitlopend op de herbestemming hebben kunnen sluiten en hiermee nu al aansluiten op het ontwerpbestemmingsplan en nog belangrijker de wens van onze burenen.

In het ontwerp van het College staan een aantal punten waar wij graag onze zienswijze over willen geven. Dit gaat niet over de kern van het voorstel, maar over een aantal detailuitwerkingen hierbinnen, waarbij wij een tweetal "verbetervoorstellen" en 1 vraagpunt hebben.

Verbetervoorstellen

Iets andere verdeling van de 66 parkeerplaatsen

De 66 toegestane parkeerplaatsen heeft het College op grond van ons eerdere verzoek van verdeling 13 om 53 verdeeld over de parkeervlakken. Uit een nadere berekening blijkt dat er slechts 11 normale parkeerplekken mogelijk zijn op het kleine parkeervlak. Daarom verzoeken wij u de verdeling aan te passen aan 11 om 55, zoals eerder aan mevrouw Geleijnse is aangegeven. Deze herverdeling zorgt ervoor dat er nog meer auto's totaal uit het zicht vanaf de Steinsedijk kunnen worden geparkeerd en is ons inziens een verdere verbetering van de landschappelijke inpassing van het parkeren.

Landschappelijke indeling nog meer in de bestaande locatie ingepast.

Wij zijn het helemaal eens met het landschappelijk inpassen van de parkeerplekken en hebben familie Janssen dit ook al ruim voor op name in dit ontwerp toegezegd te gaan doen. Wij denken echter dat het mogelijk is om deze landschappelijke inpassing nog beter op ons erf, de (toekomstige) erf grens, de aansluitende weilanden, de parkeerfunctie en de lokale gebruiken te kunnen invullen. Waarbij vanzelfsprekend met tenminste dezelfde kwaliteit invulling geven wordt aan het gezichtsveld van de burens.

Voorstel voor verandering t.o.v. ontwerp:

-Conform huidige praktijk een houten erf afscheiding om te voorkomen dat het vee op onze parkeerplaats komt. Deze is op verzoek van de verkopende buurman rond gehouden t.b.v. het maaien.

-Een hoge haag aan de kant van het Theehuis i.p.v. een lage haag aan de kant van de parkeerplaats. Dit geeft een betere afscherming van het gezichtsveld vanaf familie Van Beek en maakt de parkeerplaats minder formeel en geeft meer parkeerruimte. De hoge haag aan de kant van het Theehuis is overigens überhaupt noodzakelijk om de wind van het terras te houden.

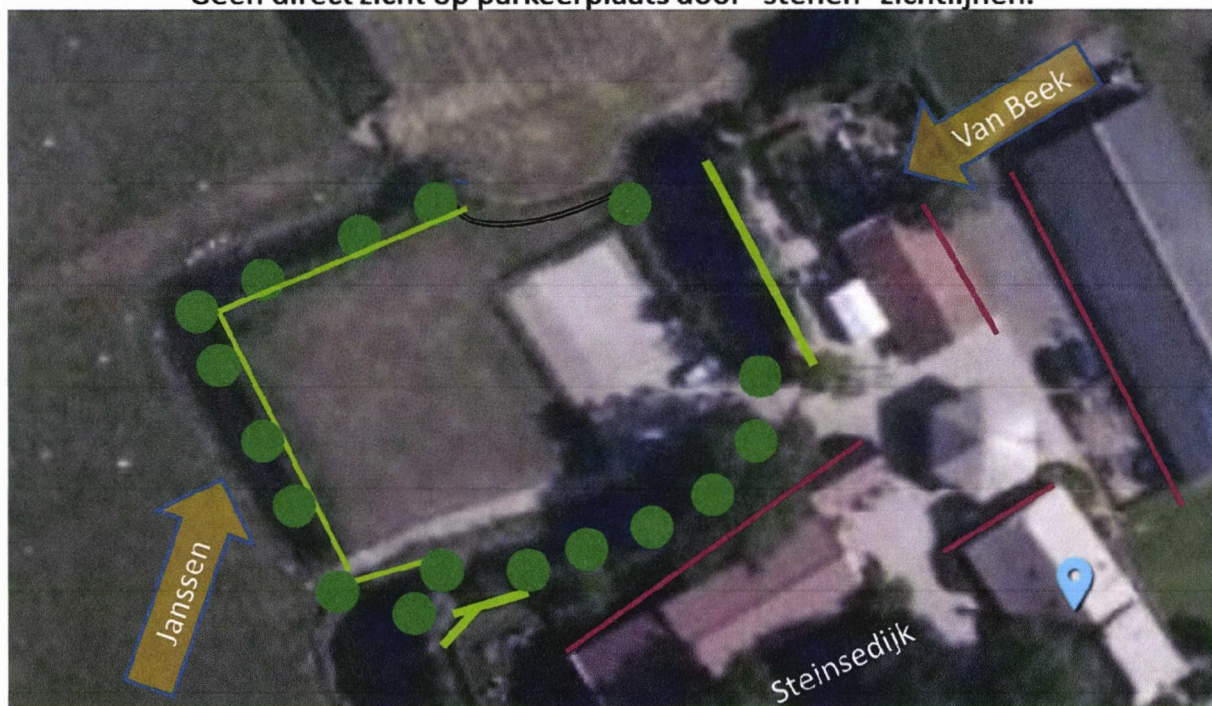
-Verplaatsen van de wilgen naar de kant van de Boomgaard. Hier is geen direct zicht van de weg en wij vinden het zelf mooier om de wilgen aan deze kant te plaatsen. De parkeerplaats wordt hiermee minder formeel en ook ruimer. Alle ruimte is noodzakelijk om nog enigszins comfortabel te kunnen parkeren en aan- en weggrijden.

-Geen lage haag aan de kant van de Boomgaard. Deze is niet noodzakelijk vanwege geen zicht op parkeerplaats vanaf de openbare weg. Wij vinden het natuurlijker om hier alleen wilgen te plaatsen. Eventueel kunnen wij hier natuurlijk wel een lage haag plaatsen. Het is een kwestie van smaak.

-Een hoge haag aan de achterkant van de Boomgaard, deze is al aanwezig en het verplichtstellen garandeert voor familie Janssen een zeer goede blokkade van de zichtlijn. Zelf een aanzienlijk betere dan de lage haag, welke nu in het voorstel van het College is opgenomen.

Hieronder een tekening van ons aangepaste voorstel, waarin wij de eerdere feedback van de gemeente zo goed mogelijk hebben verwerkt. Graag treden wij met u in overleg over ons voorstel.

- (knot)wilg / Boom
- Lagere Haagbeuk of Beukhaag max. 1,00 meter
- Hogere Haagbeuk of Beukhaag min 1,50 meter
- Houten Hek om Vee tegen te houden.
- ➡ Zichtlijn
- Geen direct zicht op parkeerplaats door "stenen" zichtlijnen.



Vraagpunt

Vervallen Bouwvlak onder de Hooiberg en het "winkeltje"

In het ontwerp is het bouwvlak onder de hooiberg (vermoedelijke eerste bouwjaar rond 1857) en het "winkeltje" (1874) laten vervallen. Dit betreft beide onbenoemde karakteristieke gebouwen/bouwwerken voor de omgeving en het rijksmonument, waarvan wij niet kunnen voorstellen dat deze worden "wegbestemd". Formeel staat in de tekst van het bestemmingsplan dat er bij de bestemming Horeca geen gebouwen buiten het bouwvlak mogen zijn. Nu zijn wij niet goed op de hoogte van alle regels en jurisprudentie rondom de ruimtelijke ordening en bouwwerken buiten het bouwvlak bij een Horecabestemming. Maar sec "leunen" op overgangsrecht doet ons inziens de bouwwerken te kort. Wij gaan ervanuit dat deze gebouwen/bouwwerken voor de zeer lange termijn toekomst vast zijn of anders als zodanig door u worden bestemd

Mocht u vragen hebben dan beantwoorden wij deze graag,

Hoogachtend,

Bert en Marga Vriezen

Bert en Marga Vriezen