



Reactie Buitenplaats de Zweth op zienswijzen

1. Zienswijze provincie.

Voor zover de Buitenplaats ad Schieweg 192 het kan beoordelen vraagt men in deze zienswijze om een aanpassing van de voorwaarden in de vergunning op een tweetal punten. Wij voorzien daar geen problemen.

2. Zienswijze Waterschap

Waterschap verzoekt om een aanvulling van de waterparagraaf met gegevens, een beleidsmatige alinea, een onderbouwing van de watersleutel, informatie over de waterveiligheid en onderhoud. Tevens staat er een opmerking over natuurvriendelijke oevers. Wij stellen voor dat de Buitenplaats een aanpassing in concept op stelt, waarna er gezamenlijk een afspraak voor een vooroverleg gemaakt wordt met de planbeoordeler van Delfland. De geringe tot geen impact kan het beste door hen zelf waargenomen worden.

3 Zienswijze van de bewoners van Vijverschie

Dit betreft een zeer uitgebreide zienswijze met heel veel (des)informatie. Los van de feiten lezen we een aantal tegenstrijdigheden, overdrijving, tegenstellingen, halve waarheden en wat suggestieve opmerkingen. Een aantal beweringen uit dit epistel tast de goede naam van Buitenplaats de Zweth / bewoners Schieweg aan. We hebben hen gevraagd hiermee te stoppen en nemen juridische stappen als dit noodzakelijk blijkt.

Veelvuldig contact buren, gemeenten

Voordat we als bewoners van de Buitenplaats tot de koop zijn overgegaan hebben we zowel de buren als de gemeente gesproken over de plannen. Pas na groen licht zijn we overgegaan tot koop. Gedurende het hele traject van 2020- 2024 is er veelvuldig (gedocumenteerd) contact geweest met buren, gemeente, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten. Zie hieronder bijlage 2 voor een tijdsoverzicht vd meest relevante momenten.

Uitgebreid onderzocht

Bij de gedachte- en besluitvorming is de gemeente niet over 1 nacht ijs gegaan. Er zijn door ons 5 verschillende onderzoeken bekostigd voor 20.000 euro, dat vertegenwoordigt een omzet van 800 kampeerovertnachtingen. Dat vinden wij veel geld, kijkend naar de kleinschaligheid van de uitbreiding (toevoegen 4 kleine recreatievoorzieningen en 10 trekkerstentjes alleen in zomerseizoen op ruim 1 hectare grond).

Buitenplaats de Zweth verzoekt met klem om de beantwoording te beperken tot die zaken die echt relevant zijn voor de voorliggende omgevingsvergunning voor de buitenplaats op de Schieweg 192. Dat betekent in onze ogen een reactie op de puntsgewijze benoemde bezwaren op de tweede pagina:

Ad 1. Waardedaling van het gedeelte van het erf van bezwaarmakers. - Hiertoe ligt een verplichting nadeelcompensatie bij de aanvragers indien kan worden aangetoond dat er van een bepaalde waardedaling sprake is. Die waardedaling is nog niet aangetoond. Los daarvan kan de Vijverschie afzien van de aankoop van het perceel.

Ad. 2. Omzetderving door verlies aan ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. – dit aspect is ruim voldoende afgewogen bij de beoordeling van het plan. In tegenstelling tot wat de Vijverschie beweert is het plan als kleinschalig te beoordelen en zodanig ingepast in de natuurlijke omgeving dat van beïnvloeding van het naburige perceel geen of nauwelijks sprake is.

Ad 3. Overlast. - Door de kleinschaligheid, de aard van de doelgroep, en door de aard en tijdelijkheid van het kampeerterrein en de overige voorzieningen is overlast niet te verwachten en ook niet gebleken bij de tijdelijke vergunning. Mede gezien de grote afstand van de accommodaties en kampeerplekken tot de locatie Vijverschie. Ook de looproute naar de service plek, de voormalige koestal, geeft geen aanleiding tot overlast bij de burens, deze is immers onzichtbaar.

Ad. 4. Overlast e/o/schade door parkeerdruk die toeneemt. – Gezien de inrichting van de locatie en de voorschriften in de omgevingsvergunning ligt een vergroting van de parkeerdruk niet in de lijn der verwachting.

De overige aspecten genoemd in de zienswijze zijn niet relevant en daardoor niet ontvankelijk voor de beoordeling van de onderhavige omgevingsvergunning.

Gezien de voortschrijding in de tijd zien we met belangstelling uit naar de beantwoording. De wethouder verwachtte destijds een doorlooptijd van 1 jaar, inmiddels zitten we op 4 jaar.

Meer gedetailleerd commentaar over de zienswijze van de Vijverschie vindt u in bijlage 1.

Bijlage 1 Detail commentaar op de Vijverschie

Verkeerd beeld aantallen

Er wordt in het schrijven van de Vijverschie stelselmatig van 14 aanvullende recreatievoorzieningen gesproken. Feitelijk gaat het om 4 voorzieningen (waaronder 1 safaritent) en 10 (trekkers)tentjes, alleen in het kampeerseizoen. De continue herhaling dat er van 6 naar 20 eenheden gegroeid wordt is dus onjuist en creëert een beeld van grootschaligheid dat niet past bij de ambities en feitelijke kleinschalige aanvraag.

Omzetsderving niet aannemelijk

Het is niet aannemelijk gemaakt hoe het toevoegen van 4 kleinschalige bouwwerken en 10 seizoenstentjes de omzet van de Vijverschie zal schaden. Hoe voorkomen trekkerstentjes die niet zichtbaar zijn, het vieren van een bruiloft? Waarom zou een MT geen heisessie organiseren als er 4 extra units gerealiseerd zijn?

Beeldkwaliteit conform wensen welstandcommissie

Bewoners Schieweg hebben de Vijverschie (Jamie van de Leede) uitgenodigd om de 4 kleinschalige units mede vorm te geven. Dit vanwege zijn zorgen om beeldkwaliteit. Daar is hij niet op in gegaan. De welstandscommissie van de gemeente was enthousiast, hun aanwijzingen zijn opgevolgd.

Overlast en vergunningen

Het terrein van Buitenplaats de Zweth en dat van de Vijverschie is openbaar toegankelijk (zie erfpacht en koopovereenkomst). Initiatiefnemers willen de mooie natuur graag delen met fietsers en wandelaars. Op het terrein Vijverschie staat een verbodsbord. Gedurende de zomermaanden kunnen fietsers en wandelaars bij Buitenplaats de Zweth tussen 11-18 uur koffie met appeltaart krijgen, alleen op zondagen. De benodigde vergunningen zijn daarvoor verleend (409432, dd 26 september 2023). Vijverschie is daarvan op de hoogte. Overigens is het niet zo dat met deze zondagsopenstelling er concurrentie komt. Vorig jaar was Buitenplaats de Zweth de enige voorziening in deze hele omgeving. Op deze manier draagt de Buitenplaats bij aan een gastvrij Midden Delfland.

Het terras ligt niet onder de ramen van slaapkamer, daar staat de fietsenstalling. Vanuit de slaapkamer Vijverschie is geen zicht op het terras.

Er heerst geen recht van overpad dus Vijverschie heeft ook geen recht zich op dit deel te begeven.

Elke maand (dus niet wekelijks) is er een besloten etentje voor 5-20 buurtgenoten. Dat zijn bijeenkomsten op uitnodiging en dus niet openbaar toegankelijk. Eten met streekgenoten en streekproducten staat centraal en het fungeert als sociaal bindmiddel voor de buurt.

Activiteiten als terras, buurteten passen binnen de APV van de gemeente, (exploitatie/alcohol) vergunning en kwalitatieve verplichtingen bij aankoop van de grond van de Buitenplaats. Ook vergaderen past daarbinnen maar we doen geen commerciële verhuur omdat we daar geen geschikte ruimten daarvoor hebben.

Tijdelijke vergunning kamperen gaf geen parkeerdruk

Het afgelopen seizoen is er op een tijdelijke vergunning gekampeerd bij Buitenplaats de Zweth. Ongeveer 78 mensen in de (na)zomer hebben hier gebruik van gemaakt. Het ging hierbij vooral om mensen met een trekkerstentje die 1 of 2 dagen bleven om te wandelen of vogelen. Dit heeft geen extra parkeerdruk opgeleverd volgens de externe waarnemer van de gemeente.

Parkeerplaatsen

Indien de gemeente voornemens is om parkeren op de dijk alsnog toe te staan, gaan we er als bewoners van Buitenplaats de Zweth van uit dat wij daar ook aanspraak op kunnen maken. Bij de koop van de Schieweg 192/buitenplaats is ons verteld dat de openbare parkeerplaatsen niet alleen voor de vissers, roeiers en burens zijn maar ook voor ons beschikbaar zijn. Dit is sinds tientallen jaren het geval, ook langs de Schieweg in Delft en Rotterdam. Wij vinden het alternatief - parkeren op het eigen erf – bepaald geen aanwinst voor de historische plek, onlogisch en onredelijk. Als wij daartoe gedwongen worden achten we de overlast van wat extra auto's lelijk en onwenselijk maar wel aanvaardbaar.

We vinden het unfair als de burens van de Vijverschie in hun bedrijfsvoering ernstig belemmerd zouden worden door een parkeerverbod op de dijk. Daarom zouden we bereid zijn om mee te denken over het parkeerprobleem hen. Bijvoorbeeld door de overname van een deel van ons terrein, grenzend aan hun bestaande parkeerplaatsen, om daar extra parkeerplaatsen te maken. Voorkeur heeft het echter om de bestaande situatie te continueren waarbij op de dijk geparkeerd wordt. We vinden dat de gemeente geen goede rol heeft gespeeld in dit dossier en de verhoudingen extra onder spanning heeft gezet.

Consequent en transparant vanaf de start

Voordat we als nieuwe bewoners van de Schieweg / Buitenplaats zijn over gegaan tot aankoop van de Schieweg hebben we kennis gemaakt en de plannen met de burens van de Vijverschie gedeeld. Daar hebben zij *geen* bezwaren geuit (ze rekenden volgens eigen schrijven dat een ander wel bezwaar zou maken). Anders hadden we het pand en perceel niet gekocht. Daarna zijn we met de gemeente gaan praten. Dat heeft geresulteerd in een principe akkoord vanuit het college. Zonder dit principe akkoord was het voor ons als bewoners ook niet mogelijk om tot aankoop over te gaan. In de loop van de tijd hebben we een aantal wijzigingen aangebracht om de burens nog verder tegemoet te komen (bijv rondom hun zichtlijnen).

Misleidende plattegronden

De door de Vijverschie zelf geïllustreerde afbeeldingen in hun bijlage c zijn niet afkomstig uit de aanvraag en geven niet de feitelijke situatie weer. Zo is er bijv. 0 zicht op kampeerplekken, daar staan de bestaande recreatiewoningen tussen. Ook de bruggetjes geven niet de feitelijke, noch toekomstige situatie weer. De plaatsing van de camping en aanvullende recreatievoorzieningen zijn zo gekozen dat er juist geen zicht op is.

Conclusie

Het toevoegen van 4 kleinschalige recreatieverblijven en 10 tenten in de zomer kan de Vijverschie niet belemmeren in hun voortbestaan. Immers zaalverhuur, bruiloften, vergaderingen ed worden niet belemmerd. Waardedaling is (nog) niet aangetoond. Het verbod om op de dijk te parkeren kan de Vijverschie wel ernstige belemmeren. Wij vinden dat dan ook een slechte en onnodige ontwikkeling. En zouden zelfs bereid zijn onderdeel van de oplossing te worden. Het parkeerissue speelt echter geen rol in onze aanvraag voor deze omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2 Tijdslijn

Gezien de hoeveelheid contacten hebben we ons tot de hoofdlijnen beperkt, de vele verzoeken om antwoord en afspraken ed hebben we bijv. niet vermeld.

- Juni 2020 Gesprek bureu Vijverschie
- 2 juli 2020 gesprek wethouder Sonja Smit en ambtenaren over businessplan tbv aankoop
- 30 oktober 2020 principe akkoord college voor businessplan
- 21 december 2020 aankoop Schieweg 192 – 204 (recht van erfpacht)
- Januari 2021- Juni 2022 veel ambtelijk contacten over plannen
- 30 juni 2022 overleg met Guido de Bruijn en Lilian van Dijk-Deurzen over uitbreidingsplannen en gevolgen voor de erfpacht
- 26 oktober 2022 overleg met bureu Vijverschie (verslag en reactie)
- 5 december 2022 vooroverleg met gemeente over uitbreidingsplannen
- 29 maart 2023 gesprek monumenten- en welstandscommissie
- April 2023 onderzoek en rapport landschapsarchitect Echo Urban Design
- Mei 2023 historisch bodemonderzoek bureau Mol
- 14 juni 2023 aanvraag omgevingsvergunning
- 29 juni 2023 reactie gemeente op vooroverleg: “Wij zijn positief over uw plan als u rekening houdt met de volgende voorwaarden:
 - De vormgeving van de nieuwe gebouwen moet aansluiten bij het karakter van het historische erf.
 - Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn voor auto's en fietsen.
 - De nieuwe inrichting van het erf en de parkeergelegenheid mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het groene, historische erf.
 - Er moeten maatregelen worden getroffen zodat bezoekers het erf veilig kunnen uitrijden.
 - Het gebruik van het weiland als trekkersveld mag niet leiden tot verstoring van de (weidevogel)natuur.
 - Er moet een planschadeovereenkomst worden afgesloten. “(einde citaat)
- Juli 2023 Ecologisch advies bureau Van der Goes en Goot
- 25 juli 2023 aanvullende eisen gemeente (o.a. een beschrijving vd planten /bomen)
- September 2023 aanvullend onderzoek landschapsarchitect Echo Urban Design met omschrijving alle individuele bomen en struiken, voor en na de uitvoering van de plannen (waar uit blijkt dat er helemaal niets verandert na toevoegingen)
- 1 september 2023 overleg met Natuurmonumenten over gebruik veldje als camping (verslag)
- 12 september 2023 toestemmingsbrief uitbreidingsplannen van Coöperatief Beheer Groengebieden Midden Delfland
- 9 oktober 2023 aanvullingen aanvraag omgevingsvergunning ingediend
- 23 oktober 2023 overleg over plaatsing uitrit spiegel aan lantaren paal gemeente
- 12 februari 2024 aanvullend eisen Provincie tav trekkersveldje (camping) in NNN gebied
- Maart 2024 aanvullend Ecologisch Onderzoek bureau Van der Goes en Goot
- 8 april 2024 indiening aanvullende gegevens omgevingsvergunning
- 4 juli 2024 gesprek met wethouder van der Leede over het lage tempo van besluitvorming, parkeren en kamperen. Vervolgens tijdelijke vergunning kamperen aangevraagd en parkeren wordt opgelost op eigen terrein.
- 20 augustus 2024 overleg bureu Vijverschie
- 22 oktober 2024 gemeenteraad verklaring van geen bedenkingen.verleend
- 20 december 2024 publicatie ontwerp beschikking
- 22 januari 2025 aankoop grond incl voorwaarden zoals vermeld in aanvraag voor de omgevingsvergunning

Voorbeeld van overleg met buren

Verstuurd verslag

"Overzicht zorgpunten en mogelijke oplossingen naar aanleiding van overleg buitenplaats de Zweth en de Vijverschie d.d. 26-10-22.

<i>Zorgpunt Vijverschie</i>	<i>Maatregel Buitenplaats de Zweth</i>
Aangezicht / uitzicht wordt aangetast	Geen verblijfsrecreatie in boomgaard, tentjes naar "onzichtbare" veldje achter de boerderij verplaatst
	Placering extra overnachtingsmogelijkheden op westkant windsingel, zover mogelijk van de Vijverschie, zichtlijnen zorgen voor maximale privacy
	Gebruik van natuurlijke kleuren en materialen
	Bouwlocatie op windsingel dichtbij Vijverschie laten vervallen
	3 D visualisatie
	Verandering / ontwikkeling gebeurt gefaseerd met tussentijdse evaluatiemomenten
Botsende belangen	Kleinschalige horeca buitenplaats alleen op eigen gasten gericht, geen dag gasten of passanten.
Parkeerdruk	Camping alleen in hoogseizoen en met name gericht op fietsers en wandelaars
	Parkeren van de 4 permanente toevoegingen opgelost op eigen terrein
Drukte ongewenst	Campinggasten blijven grotendeels buiten zicht van de Vijverschie
	Kleinschalig recreatie past in beleid en principe besluit gemeente
Overleg	Voor de aankoop van het complex het businessplan met de buren overlegd
	Steeds voor inleveren plannen bij gemeente overleg gezocht met buren
	Regelmatige evaluatiemomenten met buren voorzien
Onduidelijkheid voor gasten	Bordjes ophangen en op beide website aandacht aan besteden
Structuurfout 2 ondernemers op 1 plek	Geen maatregel mogelijk is nu de bestaande situatie.

Reactie buren Vijverschie, Schieweg 194 Schipluiden

n.a.v. voorleggen Schetsplan Buitenplaats de Zweth, 23-11-2022

Excuses voor deze wat late reactie.

Het is inderdaad een kort en bonding verslagje. In onze eigen woorden zouden we het als volgt verwoorden:

- Na 12 jaar met veel plezier wonen en werken op de Vijverschie vinden we beoogde uitbreidingen spannend en maken ons zorgen over de ruimtelijke kwaliteit van het erf alsook mogelijke overlast door de komst van meer gasten.
- Maar we hechten ook een aan goede band met de buren en waarderen de constructieve houding om onze zorgen serieus te nemen.
- Belangrijkste zorgpunt is de parkeerdruk. We vragen ons af of gebruikers van de recreatiewoningen het erf op zullen rijden om te parkeren en voorzien een overbezette parkeerplaats.
- De twee functies/ ondernemingen op het erf kunnen over en weer voor overlast zorgen. Dat vraagt om goede samenwerking en communicatie. Het idee om de plannen stapsgewijs te realiseren maakt het mogelijk om dat te monitoren en waar nodig bij te sturen.

“ (einde citaat)

Er is nog veel meer correspondentie beschikbaar.

