



Buitenplaats de Zweth

Schieweg 192, Schipluiden



[Redacted]

[Redacted] MBA

Versie 2

4-10-2020

Inhoudsopgave

	Blz.
1 Inleiding	2
2 Ondernemers	3
3 Geplande ontwikkelingen	4
Boerderij met erf	4
Boomgaard	4
Veldje	6
Bomen en fundering	6
Parkeren	7
4 Samenvattend: gevraagde principe uitspraken gemeente	8
5 Marktverkenning en concurrentie	9
6 Financiën	11
Bijlage 1 plattegrond	12

Bedrijfsplan Buitenplaats de Zweth Schieweg 192, Schipluiden

1 Inleiding

Bijgaand treft u het bijgestelde bedrijfsplan aan voor de recreatie onderneming die we willen starten aan de Schieweg 192 in Schipluiden.

Het plan is tot stand gekomen na een gesprek met de wethouder en meerdere gesprekken met de bewoners van de Vijverschie. De aanpassing is gedaan naar aanleiding van uw reactie op ons principe verzoek (uw kenmerk 2020-27998/20z.004681). De Vijverschie is een plek voor brainstormen, coaching en masterclasses. Wij richten ons op bijzondere overnachtingen. De initiatieven vullen elkaar aan, versterken elkaar.

Het perceel Schieweg 192 is een oase van rust midden in een verstedelijkt gebied. Rotterdam en Delft liggen om de hoek. De sfeer in Midden - Delfland is rustgevend. De natuur en het landschap zijn beschermd en goed toegankelijk. Cultuurhistorie is alom aanwezig.

De komende jaren verwachten we een toenemende vraag naar hoogwaardige en duurzame plekken om kortstondig te verblijven. Buitenplaats de Zweth speelt hierop in. Een groene binnentuin in de Zuidvleugel om bijzonder te overnachten.

Het complex wordt kadastraal aangeduid met Schipluiden Q 1540 en bestaat thans uit:

- Een oude boerderij (bedrijfswoning) en erf (gemengde bestemming) met daarin 4 recreatiewoningen
- Een boomgaard (gemengde bestemming)
- Een veldje (natuur bestemming)

Doelstellingen

Sociaal ondernemerschap is ons uitgangspunt. We geven daarbij concreet invulling aan het keurmerk Cittaslow. De doelstelling van de onderneming is:

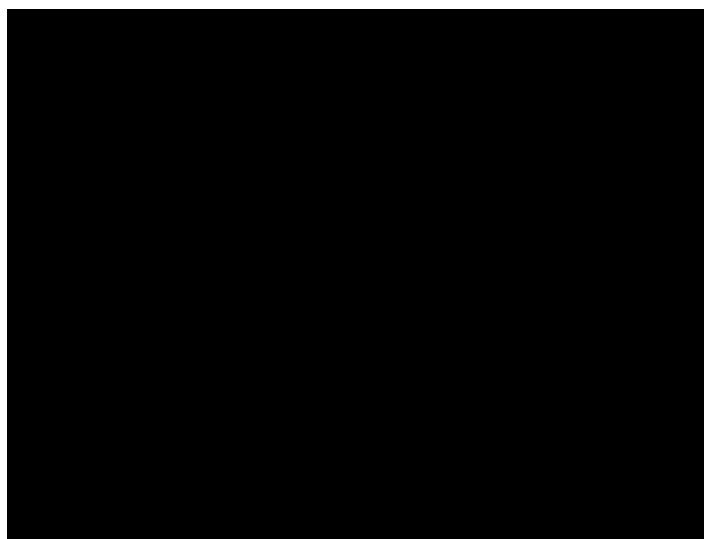
1. Toegankelijk houden/maken van de natuur en het landschap. Het bieden van rust, kwaliteit en (verblijfs)ruimten voor bijzondere ervaringen
2. Het creëren en exploiteren van bijzondere duurzame verblijfsaccommodaties voor, toeristen, cultuur- en natuurliefhebbers, medewerkers TU Delft enz.

Om aantrekkelijk te zijn is het noodzakelijk om goede voorzieningen te hebben voor bezoekers. In concreto gaat het dan om:

- Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen, het beheer van de natuur gebeurt zoveel mogelijk insectvriendelijk.
- Voor gasten komt de "Deel" van de boerderij beschikbaar als gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, ontspanning en workshops.]
- Accommodaties hebben eigen sanitair en kookgelegenheid (Corona proof).

2 De ondernemers

De initiatiefnemers van dit plan, het getrouwde stel [REDACTED], wonen al decennia lang in deze regio en willen graag hun netwerk inzetten om hier een succes van te maken. We waren al jarenlang op zoek naar een locatie om een recreatieonderneming te starten.



Age Group	Percentage Vaccinated
18-24	15%
25-34	85%
35-44	100%
45-54	95%
55-64	90%
65-74	95%
75-84	100%
85+	100%
Don't know	15%

A horizontal bar chart titled 'U.S. should take action to address climate change' showing the percentage of respondents who believe the U.S. should take action to address climate change, broken down by age group. The x-axis represents the percentage from 0 to 100. The y-axis lists the age groups. The data is as follows:

Age Group	Percentage
18-29	85%
30-49	95%
50-69	90%
70+	95%
18-29	85%
30-49	95%
50-69	90%
70+	95%

3 Geplande ontwikkelingen

Zoals gezegd bestaat het complex uit 3 onderdelen (zie bijlage 1)

- Een boerderij met erf
- Een boomgaard
- Een veldje

Per onderdeel volgt hierna de toelichting wat we willen gaan doen.

Boerderij met erf behoudt monumentale karakter

De boerderij en het erf vormen een monumentaal geheel, waar we geen afbreuk aan doen. Zo worden er bij de uitvoering van de plannen geen bomen gerooid en zullen de ingrepen omkeerbaar zijn.

De boerderij is de bedrijfswoning waar we zelf permanent zullen verblijven. Het is een Rijksmonument, de verbouwing zal dus aan die specifieke eisen moeten voldoen. Gepland zijn naast het wegwerken van achterstallig onderhoud, de plaatsing van zonnepanelen en het energiezuiniger maken van de woning.

De Deel van de boerderij wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor ontspanning en ontmoetingen, zoals gezamenlijke maaltijden en workshops. Horeca voorziening (t/m categorie 2) is op termijn voorzien.

Op het erf staan al 4 recreatiewoningen. Deze woningen zijn door de vorige eigenaren al een aantal jaren verhuurd. Na renovatie zullen we deze gaan verhuren op de recreatie markt.

Schuur

Alle nieuwe accommodaties bouwen we zelf. Om de bouw van de nieuwe accommodaties mogelijk te maken, zal als eerste een schuur op het erf gebouwd worden, binnen de randvoorwaarden van de gemengde bestemming (max 50 m²). In bijlage 1 ziet u de beoogde plek van de schuur. Dit is de plek waar in het verleden een hooiberg stond, van vergelijkbare afmetingen.

(zwem)Vijver

We delen de kenmerkende vijvers met de burens. Samen willen we daar een zwembad van maken.

Boomgaard blijft intact

De boomgaard heeft een gemengde bestemming en bestaat uit (fruit)bomen, vijvers en een rand met houtwal.

Het voornemen is om 4 extra accommodaties in de rand van de boomgaard permanent toe te voegen; een tweetal boomhuisjes en een tweetal tiny houses.

Boomhuisjes (2)

Aan de randen van het terrein staan verschillende bomen die zich uitstekend lenen voor de bouw van een tweetal duurzame boomhuisjes.



In bijlage 1 ziet u de beoogde plek van de twee boomhuisjes.

Door de ruime boompartijen om de huisjes heen zijn ze niet zichtbaar vanuit de Schieweg of omringende weilanden.

Tiny Houses On Wheels (2)

Een tweede categorie vormen de THOW. Een huisje met ongeveer 30m² vloeroppervlak ingericht als een volwaardig huis(je). Het gaat hierbij om mobiele eenheden die verplaatsbaar zijn.



In bijlage 1 ziet u de beoogde plek van de twee tiny houses.

Door de ruime boompartijen om de huisjes heen zijn ze niet zichtbaar vanuit de Schieweg of omringende weilanden.

Tijdelijke plekken voor tenten (7)

Zolang de nieuwe recreatiewoningen nog niet gerealiseerd zijn maken we plaats voor kampeersers. Het gaat om 5 passantenplekken en een tweetal ingerichte Safaritenten. De tenten zijn in het kampeerseizoen (mei-september) operationeel. De safaritenten komen op de plekken van de Tiny Houses zolang deze nog niet gerealiseerd zijn.



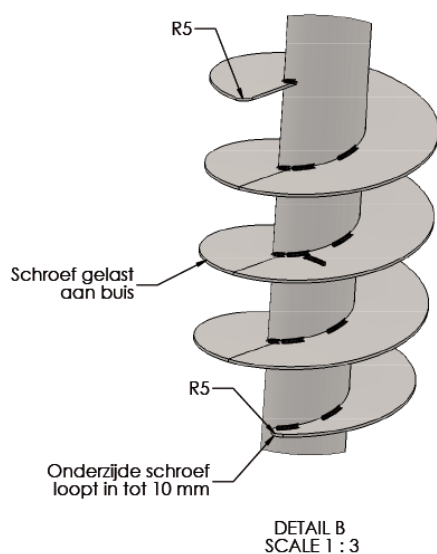
Veldje ongebruikt

Achter de boerderij aan de Schieweg ligt een ongebruikt stukje grasland (bestemming natuur, 50 bij 50 meter ongeveer). Aangezien dit veld de bestemming "natuur" moet behouden, hebben we hier nog geen nieuwe plannen voor ontwikkeld.

Geen bomen gerooid en gedegen funderingen.

Voor de uitvoering van het gehele plan zullen er geen bomen gerooid hoeven te worden. We gebruiken bij de bouw van de boomhutten beproefde methodes waar de boom geen of slechts minimaal hinder van ondervindt, en in het geheel niet gehinderd wordt in z'n groei of gezondheid.

Benodigde funderingen zullen uitgevoerd worden met geschroefde palen met voldoende draagkracht voor de veengrond ter plaatse. Deze nieuwe techniek heeft een minimale impact op de omgeving, en kan zonder het gebruik van zware machines toegepast worden, ook in slappe veengrond. Hieronder een voorbeeld van een dergelijke aanpak.



Buitenplaats de Zweth gebruikt RVS schroefpaal. Dat is:

- ✓ toepasbaar in alle bodemsoorten, zelfs in water
- ✓ maximaal duurzaam: min. 50 jaar en eenvoudig her te gebruiken (C2C)
- ✓ direct 100% te belasten
- ✓ rekenkundig belastbaar tot 1500 kg
- ✓ verlengbaar tot lengtes van 6 meter
- ✓ een Nederlands product dat universeel en modulair is

Parkeren

Conform de gemeentelijke parkeernota hebben we parkeerplaatsen op het terrein ingepland. In bijlage 1 treft u de 9 parkeerplaatsen aan. We gaan hierbij uit van de norm van 1,2 parkeerplek per recreatiewoning vergelijkbaar met woningen en hotelvoorzieningen. De toevoegingen van huisjes zal geleidelijk gaan, elk jaar bouwen we er een bij. De uitbreiding van de parkeercapaciteit zal daarin meelopen. Op de tekening in bijlage 1 zijn de extra parkeerplaatsen aangegeven, mocht er in de toekomst nog meer behoefte zijn, dan zal in overleg met de gemeente gezocht worden naar een oplossing conform het dan geldende parkeerbeleid (tegen vergoeding in de openbare ruimte). Mocht de 9 plaatsen als te veel of te weinig worden ervaren door de gemeente dan zouden we tzt graag meer parkeerplaatsen in de openbare ruimten afnemen (conform a.s. parkeerbeleid). Geen van de parkeerplaatsen worden in de buurt van bomen gerealiseerd, er is dus geen schade aan wortels.

4 Samenvattend: gevraagde principe uitspraken gemeente

Graag zouden we een uitspraak van het College van Burgemeester en Wethouders willen over:

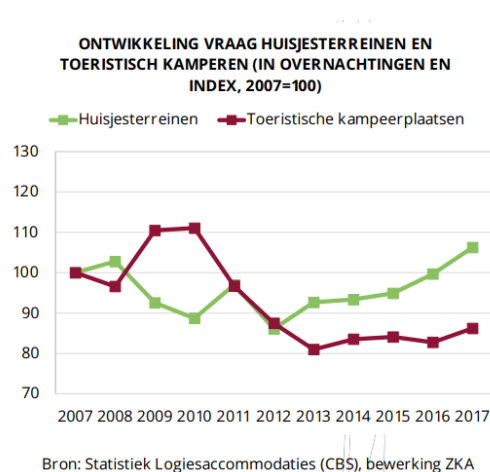
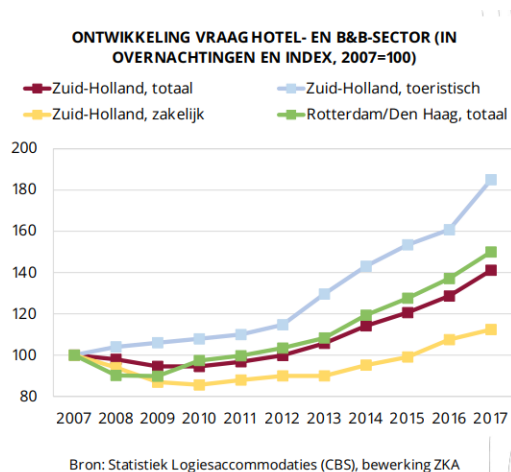
- 4 extra accommodaties in de rand van de boomgaard
- mini camping (5-7 tentplekken)
- de Deel van de boerderij te gebruiken als ontmoetingsplek (horeca t/m categorie 2)
- de bouw van een schuur op het erf van max 50 m2

Zie bijlage 1 voor de tekeningen.

5 Marktverkenning en concurrentie

Ontwikkeling vraag

Uit een door de provincie Zuid-Holland uitgevoerd onderzoek (Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland, oktober 2018) blijkt een sterke stijging van de vraag naar toeristische overnachtingsmogelijkheden, zij het dat er een verschuiving waarneembaar is van kamperen naar B&B en vakantiehuisjes. Ook uit eigen ervaring van de laatste jaren is ons een stijging van deze vraag gebleken.



Trends

Volgen NRIT Trendrapport zijn er de volgende trends in de vrijetijdsindustrie:

- Enorme groei van aanbod en vraag
- Beleving en belevingseconomie wordt steeds belangrijker, mensen willen wat unieks meemaken
- Internet aanwezigheid is belangrijk
- Groeiende aandacht voor duurzaamheid en milieu
- Authenticiteit scoort, betekenisvol genieten
- Groei van het plattelandstoerisme, rust en stilte worden de nieuwe luxe producten

Met de geschetste opzet denken we goed in staat te zijn op deze trends in te spelen.

Concurrentie in de buurt

In de omgeving van buitenplaats de Zweth zijn een aantal toeristische overnachtingsmogelijkheden:

- Camping Delflandhoeve
- Natuurcamping de Grutto
- Naturistische verenigingscamping Abtswoudse Hoeve (NAVAH)
- Minicamping Ta Fête.
- Vakantiepark Delftse Hout

Alleen de laatste, vakantiepark Delftse Hout, biedt vakantiewoningen als overnachtingsmogelijkheid aan.

De provincie Zuid-Holland voorziet dat de markt voor verblijfsrecreatie blijft groeien de komende jaren. Wel wordt gesteld dat er de marktvraag snel verandert, recreatieverblijven moeten meer aansluiten op verschillende leefstijlen en gebruik maken van digitalisering. Met name

accommodaties die natuurinclusief ontwikkelen en de verbinding weten te maken met de omgeving worden als kansrijk gekenschetst.

Zowel deze toenemende vraag als een beperkt aanbod onderschrijven de ruimte voor het toevoegen van 12 extra overnachtingsmogelijkheden. Twaalf bijzondere accommodaties die passen in het landschap.

Onderscheidend vermogen

Onze buitenplaats en overnachtingsgelegenheden onderscheiden zich door vorm en activiteiten. Nergens binnen Midden-Delfland kun je in een boomhut, een Tiny House of een Hobbithuisje overnachten.

Doelgroep

Het Mentality™ model wordt veel gebruikt voor doelgroepenindeling en -benadering. Het Mentality-model deelt Nederlanders op in acht milieus naar hun levensinstelling. Deze milieus definiëren ze op basis van persoonlijke opvattingen en waarden die aan de leefstijl van elke groep ten grondslag liggen. Mensen uit hetzelfde milieu hebben gedeelde waarden ten aanzien van werk, vrije tijd en politiek, en tonen overeenkomstige ambities, drijfveren en consumentengedrag. Indien we dit model projecteren op de recreatie dan ontstaat het volgende beeld.



Buitenplaats de Zweth richt zich op de balanszoekers en experimenteerders. Balanszoekers zijn intrinsiek gemotiveerd om te sporten en gezond te eten en drinken. Ze zijn goed op de hoogte van wat gezond is en wat niet. Voor ontspanning en plezier zijn ze het liefst buiten in de natuur, aan het wandelen, fietsen of tuinieren. Het overnachten in de natuurrijke omgeving zal hen aanspreken eveneens het gebruik van lokale producten.

Daarnaast richten we ons op de experimenteerders. Zij houden van nieuwe dingen uitproberen. Ze geven meer om ervaringen dan om het bezitten van materiële zaken. De bijzondere overnachtingen in een boomhuis of Pipo wagen zal hen aanspreken. Ook de mogelijkheid tot het volgen van ambachtelijke workshops past bij hun interesses.

Werving

Door de focus op 'balanszoeker' en 'experimenteerders' kunnen we gericht communiceren met deze doelgroepen. De werving van gasten zal primair online plaatsvinden. Denk aan werving via de website www.buitenplaatsdezweeth.nl, de inkoop van advertenties, seo marketing ed.

Bijlage 1: Plattegrond (besproken en akkoord met bewoners Vijverschie)

Zolang de Tiny houses er nog niet staan komen er tijdelijke safaritenten tijdens kampeerseizoen.

