

# Soap rond park De Ridderhof duurt al tien jaar

*Eigenaar en bewoners weten nog altijd niet  
waar ze aan toe zijn*

„Sinds 2009 zijn we gegijzeld op dit park, maar wij geven niet op.” Ingrid de Bocxe, Greet Verkaik en Kim Landstra zijn drie eigenaren van evenzoveel vakantiewoningen op bungalowpark De Ridderhof aan de Koudelaan in Lage Vuursche.

Christine Schut

In 2009 heeft de toenmalige eigenaar het bungalowpark verkocht aan keten TopParken. „Binnen een half jaar kregen we een brief van de nieuwe eigenaar dat we weg moesten. De projectontwikkelaar wil hier grote en luxe recreatiewoningen bouwen. Wij vinden dat dit niet past in de kleinschaligheid van het nu al veel te drukke Lage Vuursche.”

De grond is eigendom van TopParken, de meeste van de 112 recreatiewoningen zijn van particulieren. Of, beter gezegd, waren. De meeste recreanten zijn inmiddels vertrokken. Zij hebben overeenstemming bereikt met TopParken over een afkoopsom. De drie vrouwen zijn strijdbaar en willen en willen bovendien op het park blijven, dat is hen in onderhandelingen met de eigenaar over 'normalisatie' beloofd. „In eerste instantie kregen we een brief waarin stond dat de huur van de grond, die jaarlijks stilzwijgend wordt verlengd, werd opgezegd. We kregen een vergoeding van 1350 euro aangeboden ter compensatie. Daarbij werd verwezen naar de Recron-voorwaarden”, legt Kim Landstra uit. Overigens moesten de eigenaren vervolgens zelf hun woning afbreken en eventuele sloopkosten zelf betalen. „Terwijl sommige huizen tussen de 80.000 en 125.000 euro kostten.” De aanschafprijs van de huizen van de drie vrouwen was lager, maar toch voor elk van hen ongeveer 50.000 euro. Los van al het onderhoud in de loop der jaren. Alle drie hebben ze al zeker twaalf jaar hun vakantiehuis in Lage Vuursche. Overigens ligt het park op grondgebied van de gemeente De Bilt. De Recron-vergoeding

waarop TopParken zich baseerde, bleek van toepassing op stacaravans. In de loop der jaren kwamen steeds brieven van TopParken waarin werd aangekondigd dat de huur zou worden opgezegd. Met evenzoveel deadlines. „Maar dat is niet zomaar mogelijk. Alleen als er een concreet plan is waarvoor op korte termijn de bouwvergunningen kunnen worden verkregen en de eigenaar kan aantonen dat het noodzakelijk is dat de huur wordt opgezegd omdat ze de plek nodig hebben”, legt Ingrid Bocxe uit. De Amsterdamse heeft haar huisje sinds 2003. „Wij zijn er van overtuigd dat TopParken het park gewoon leeg wil hebben zodat ze hun handen vrij hebben en kunnen doen en laten wat ze willen”, vult Greet Verkaik aan. Op dit moment zijn er nog zestien mensen die willen blijven, daarvan zijn er acht verenigd in een groep van Betrokken en Bezorgde Bewoners. Zij hebben inmiddels een eigen website en zijn ontwikkeld in twee bezwaarprocedures. Onder andere tegen de kap van bomen. „Er is een kapvergunning aangevraagd voor 71 bomen, maar daarnaast is het plan om ook dunnere bomen en bijna alle struiken te verwijderen. Uiteindelijk gaat het om 43 procent van alle bomen die hier staan.” Volgens de vrouwen is al een paar keer begonnen met de bomenkap zonder dat de vergunning verstrekt is. Dat is gestopt met behulp van boa's. Drie jaar geleden is door TopParken een onderhandelaar, Wim Truggelaar, aangesteld om de om een nieuw plan uit te werken en om de verhoudingen tussen eigenaar en bewoners te normaliseren. Volgens de vrouwen is Truggelaar er altijd eerlijk over geweest

dat hij het park het liefst leeg wil hebben. „Ondertussen worden de kritische niet-leden van de bewonersvereniging niet uitgenodigd bij de laatste presentaties van het plan.”

Er is een bewonersvereniging, maar daar hebben de vrouwen geen vertrouwen meer in. „Het bestuur is gaan samenwerken met de projectontwikkelaar. Het gros van de bewoners heeft geluisterd naar de bestuursleden en is vertrokken, terwijl wij altijd heel kritisch zijn gebleven. Want tijdens vergaderingen werden altijd voldongen feiten op tafel gelegd. Er staat bijvoorbeeld niets op papier voor mensen die willen blijven. Daar blijkt wel uit dat ze willen dat niemand blijft.” Volgens de vrouwen zijn de plannen van de nieuwe eigenaar ook steeds gewijzigd. „Eerst zouden alle huisjes blijven staan en kon je de grond kopen of blijven huren. TopParken wilde ook bemiddelen bij verkoop of verhuur van je woning. Na drie jaar onderhandelen met Truggelaar was er een intentieverklaring. Terwijl wij van mening zijn dat je daarmee moet beginnen. Vervolgens bleek die verklaring maar een jaar geldig. Daarin stond dat als je huis oud was of in de weg stond bij de nieuwe plannen, je weg moest. Eind van het verhaal is dat niemand kan blijven, tenzij je in een leeg huisje op een klein veld trekt. Dat kun je huren. Er zijn ons gouden bergen beloofd, maar het eindigt op één veldje. Van de 113 oude huisjes, zijn er in de nieuwste tekening nog vier ingetekend.” De huidige huizen zijn ongeveer veertig vierkante meter en liggen verscholen in het groen. De nieuwe woningen worden zeventig tot honderd vierkante meter. Daarvoor is een







Christine Schut

■ Greet Verkaik, Ingrid de Bocse en Kim Landstra (vlnr) willen dolgraag op De Ridderhof blijven.

bestemmingsplanwijziging nodig. Ook de naastgelegen camping Puur is aangekocht door TopParken. Om daar bungalows op te kunnen bouwen, is eveneens een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Tijdens de laatste vergadering van de Contact Commissie Lage Vuursche, bleken bewoners van het dorp zich er zorgen over te maken dat er een woonwijk in het bos zal verrijzen, met huizen die door Jan des Bouvrie zo worden ontworpen dat ze geschikt zijn voor permanente bewoning.

„Ons hart ligt op deze plek. Ons huisje is op deze plek gebouwd en verbouwd. We willen de zekerheid en garantie dat hier geen kaalslag plaatsvindt en de natuur wordt verkwanseld. Ze gooien de kap op achterstallig onderhoud waardoor geen herplantingsplicht is.” De dames willen dolgraag blijven en strijden voor een park waar de natuur goed beschermd wordt en plek is voor alle oude bewoners die willen blijven.

**TOPPARKEN** Onderhandelaar Wim Truggelaar spreekt tegen dat hij niet met bewoners individueel wil onderhandelen. „We maken afspraken en communiceren via de bewonersvereniging. Daarmee heb ik bijna dagelijks contact. Maar ik sta al 3,5 jaar open voor iedereen, ook voor bewoners die geen lid zijn. De één wil blijven, de ander heeft de vertrekpremie geaccepteerd. Een aantal huidige bewoners wil blijven. Dat kan, maar alles is onder voorbehoud. Want we weten nog steeds niet wat we van de overheid mogen ontwikkelen op die locatie, waardoor het lastig is toezeggingen te doen”, legt

Truggelaar uit. „Daarom hebben we eerst een ecologisch plan opgesteld, gebaseerd op ecologische rapporten die we hebben laten opmaken. Dat is eigenlijk een omgekeerde manier van ontwikkelen. Het kan zijn dat een huisje hierbij in de weg staat. Maar als mensen zeggen dat ze worden buitengesloten van informatievoorziening, is dat absoluut niet het geval. We willen zoveel mogelijk rekening houden met alle bewoners, dat niet alle bewoners zijn aangesloten bij de bewonersvereniging is hun goed recht.” Volgens Truggelaar staat het Biltse college van b&w positief tegenover de plannen voor de grotere woningen. „We hopen op korte termijn duidelijkheid te krijgen”, aldus de woordvoerder van TopParken. Maar een termijn durft hij niet te noemen. De nieuwe eigenaar die al tien jaar een recreatiepark in bezit heeft waarmee de organisatie even zolang plannen heeft.

**BEWONERSVERENIGING** Veijko Lukkien, voorzitter van de bewonersvereniging van De Ridderhof, bestrijdt met klem dat sprake is van kaalslag. „We hebben aan een ecologisch plan gewerkt, waarmee hier veertig procent meer groen komt dan nu het geval is. Maar eerst moeten de exoten eruit en er is tien jaar lang geen onderhoud gepleegd. In die tijd zijn hagen bomen geworden. De nieuwe eigenaar wil een park creëren waarbij het groen past bij deze plek. Er wordt bij de dunning ‘actie Mikado’ gehanteerd, waarbij bomen die worden gekapt uiterst voorzichtig worden verwijderd. Er staan nu 450 bomen, daarvan moeten er 140 verdwijnen”, legt de voorzitter uit. „Daarvoor is een

dunningsprogramma plus een herplantprogramma opgesteld. Er komt meer terug dan wordt weggehaald. Alles is overlegd met de gemeente De Bilt en de bewonersvereniging staat er achter. Volgens Lukkien zijn honderdtwintig chalets gepland op het park, waarvan er nog zestig moeten worden gebouwd. De bewonersvereniging kent nog zeventien leden. „De rest heeft een vertrekvergoeding gekregen, waar met veel plezier gebruik van is gemaakt. Het is voor het eerst in de geschiedenis dat in Nederland plekken zijn opgezegd en dat daar een vergoeding tegenover stond. Mensen die willen blijven, kunnen blijven”, aldus Lukkien. Wat Lukkien ook ontkent is dat niet-leden niet worden geïnformeerd. „Iedereen is vrij om zijn lidmaatschap op te zeggen. Maar wie vertrekt, wordt per mail nog steeds geïnformeerd.”

**GESCHIEDENIS** In april 2018 presenteerden Wim Truggelaar, namens TopParken, stedenbouwkundige Maarten Bosman en landschapontwerper Dennis Martens een schetsontwerpplan tijdens een vergadering van de Contactcommissie Lage Vuursche. De heren gaven aan te willen streven naar 72 recreatiewoningen op het terrein. 32 Met een oppervlakte van 70m<sup>2</sup> per woning en veertig met een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per woning. Nu hebben De Ridderhof en PUUR samen 126 recreatieplekken, huisjes en campingplekken. Truggelaar benadrukte destijds dat alle recreanten die hun huidige woning willen behouden, dat kunnen doen. Maar dat verreweg de meesten zich hebben laten uitkopen. Er staan nu 112 woningen op het park.