



**Contactcommissie  
Lage Vuursche**

Uw kenmerk: vlassma/PLOW//2015.09805  
Datum: 10 december 2015  
Onderwerp: Reactie advisering landgoed Pijnenburg

Geacht college,

Dank u voor uw brief d.d. 7 december 2015. In deze brief willen we reageren op de inhoud van die brief en daarnaast op schrift het advies van de contactcommissie over het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied landgoed Pijnenburg" overhandigen aan het college.

Ondanks uw constatering in uw brief dat een convenant een overeenkomst is zonder juridisch bindende afspraken, zijn we het inhoudelijk oneens met uw gevolgtrekking dat daarom het raadplegen van de Contactcommissie (en daarnaast overigens ook de direct omwonenden) niet nodig zou zijn. Immers, het convenant blijkt een blauwdruk te vormen voor het ontwerpbestemmingsplan en het is duidelijk geworden in de diverse gesprekken, die er inmiddels inderdaad over dit onderwerp hebben plaatsgevonden, dat het nagenoeg ondoenlijk is om constateringen en bepalingen die in dit convenant zijn gedaan om te buigen naar een invulling in een bestemmingsplan dat kan rekenen op een breed draagvlak onder de bevolking van Lage Vuursche. Het convenant zelf mag dan wel geen juridisch bindende afspraken bevatten, het bestemmingsplan heeft dat wel en volgt daarbij het convenant. Wij constateren om die reden dat het verstandig was geweest als de CCLV wel bij de totstandkoming van het convenant was betrokken (analoog aan de behandeling van het onderwerp "Smederij" waar we wel in een heel vroeg stadium bij de besprekingen zijn betrokken).

Uiteraard rest ons nu de mogelijkheid om in het vervolgtraject onze mening kenbaar te maken en het zal u niet ontgaan zijn dat wij zo effectief mogelijk, in het belang van de bevolking van Lage Vuursche, gebruik maken van de ons ter beschikking gestelde mogelijkheden om onze bezwaren tegen een deelelement uit dit convenant helder te krijgen bij de raad.

Naar ons inzicht is het landgoed echter niet gebaat bij deze gang van zaken. Het is, gezien de kracht van de betogen die diverse insprekers op 2 december hebben mogen houden, goed denkbaar dat de raad niet zal gaan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan. In het scenario dat het college de contactcommissie bij de totstandkoming van het convenant

wel had geraadpleegd, was het college op voorhand op de hoogte geweest van de zwaarwegende argumenten tegen het vaststellen van locatie Overbosch als plek tot het realiseren van een theehuis en grootschalige parkeerplaats (ook al is de grootte teruggebracht van 300 naar 150 parkeerplaatsen, daarmee is het de grootste parkeerplaats binnen een straal van 1500 meter van het dorp).

Op het moment dat de raad 16 december aanstaande niet zal instemmen met het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zal dat gaan leiden tot het openbreken van het convenant. Dit zal de nodige vertraging voor het landgoed Pijnenburg met zich meebrengen, in dat licht gezien vinden wij het dus, met de wetenschap van nu, onverstandig dat het college destijds geoordeeld heeft dat het niet nodig was met derden, waaronder ook de CCLV, contact te zoeken bij het vaststellen van het convenant.

U wijst in uw brief vervolgens naar de mogelijkheid die de contactcommissie heeft om het college ongevraagd van advies te dienen. U kunt ervan uit gaan dat de contactcommissie lering heeft getrokken uit de gang van zaken bij dit onderwerp, dat de CCLV in de toekomst wat minder terughoudend zal optreden en assertiever gebruik zal maken van haar recht om het college ongevraagd van advies te dienen, zoals is vastgelegd in artikel 3 lid 2 van de verordening Contactcommissie.

Dat brengt ons bij het ongevraagde advies aan het college betreffende het onderwerp “ontwerpbestemmingsplan buitengebied, landgoed Pijnenburg”.

Op grond van:

- **Onevenredige verhoging van de verkeersonveiligheid** van gebruikers van de wegen Vuursche Steeg, Embranchementsweg en Maartensdijkse weg. Het ongeval d.d. 2 december waarbij een bestuurder van 39 jaar het leven liet nadat hij met een boom in botsing was geraakt, heeft wel aangetoond wat de risico's voor wandelaars zijn die zich over een weg begeven waar aan weerszijden dicht op het wegdek bomen bevinden. Het is zaak te voorkomen dat in de toekomst wandelaars ernstig gewond raken, dan wel om het leven kunnen komen doordat zij tussen een auto en een boom geraken. Doordat nagenoeg alle bomen langs de Vuursche Steeg, de Maartensdijkseweg en de Embranchementsweg voorzien zijn van littekens waaraan men de ontelbare botsingen van auto's met deze bomen kan aflezen, is het toestaan van welke vorm van volume vergroting van het aandeel “voetgangers” over deze weg absoluut onwenselijk. Het theehuis Overbosch leidt tot een dergelijke ongewenste volume vergroting van het aandeel “voetgangers” op de openbare weg.
- **Onevenwichtige uitruil “groen-voor-rood”** voor deze unieke locatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. Tijdens de informatie voor de raad hebben een tweetal zeer ter zake kundige insprekers laten weten zich te hebben verdiept in de voorgestelde uitruil in het ontwerpbestemmingsplan. Zij delen de conclusie dat deze uitruil in evenwicht is in het geheel niet. Naar de mening van de CCLV zijn zij dusdanig deskundig dat hun conclusie niet zomaar genegeerd kan en mag worden. Los van het feit dat het eigenlijk zo al vrij simpel vast te stellen is dat elke vorm van bebouwing het terrein daar op geen enkele wijze de natuur goed zal kunnen gaan doen.

Daarvoor hoeft men geen deskundige te zijn. Het verdrietige is dat het bouwen van een theehuis en het aanleggen van een parkeerplaats onomkeerbaar is en onomkeerbare effecten zal hebben op flora en fauna (de dassen mogen best wel worden genoemd) op die unieke locatie met een geschiedenis die meer dan 1000 jaar terug gaat.

- **Gevaar voor de bedrijfsvoering van een nabijgelegen boerderij** wiens bedrijf daar al generaties bevindt en onherroepelijk last gaat krijgen van klachten van stankoverlast welke toekomstige uitbaters van een theehuis bij de gemeente zullen gaan neerleggen.
- De constatering dat de gemeente (het college en de gemeenteraad) meent zich niet druk te hoeven maken over de **exploitatie kansen van toekomstige uitbaters** van een theehuis Overbosch en daarmee hebben geponeerd dat het daarmee zeker te stellen is dat er aan de zuidzijde van het dorp zich geen ontwikkelingen zullen voordoen zoals deze zich op locatie 't Hooge Erf wel hebben voorgedaan (schaalvergroting).

Deze constatering is naar de mening van de CCLV er een die het gelijkheidsbeginsel op meerder vlakken ernstig geweld aan doet: vanuit de, door het college wel erkende, noodzaak om het landgoed rendabel te gaan houden, heeft het college zich immers bereid getoond om de mening van de bevolking van Lage Vuursche volledig naast zich neer te leggen (in de reactienota wordt geen verplaatsing van de locatie van het theehuis voorgesteld, op basis van de inspraak die de CCLV heeft gedaan zou het college hebben moeten kunnen concluderen dat er voor locatie Overbosch geen enkel maatschappelijk draagvlak is).

Op grond van het gelijkheidsbeginsel zal het college zich dan ook zorgen moeten maken over het rendabel kunnen exploiteren van een theehuis. Los van het feit dat deze economische drager voor landgoed Pijnenburg staat of valt met het gegeven of een uitbater het rendabel zal weten te houden, een toekomstig uitbater heeft recht op eenzelfde steun van u als college als zijn pachtheer van de gemeente heeft mogen genieten.

Daarnaast wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden omdat het theehuis 't Hooge Erf indertijd met een gelijkkluidend beleid, zoals nu gedefinieerd in het ontwerp-bestemmingsplan voor locatie Overbosch, is gerealiseerd en wel alle mogelijkheden geboden gekregen heeft om de schaal van exploitatie in de loop der jaren aanzienlijk te vergroten.

Al doende redenerend is de CCLV in het geheel niet overtuigd dat het theehuis Overbosch kleinschalig zal blijven op de lange termijn.

Sterker nog, wij zijn er, op basis van ervaringen uit het verleden, van overtuigd dat binnen zeer korte tijd de impact van het theehuis Overbosch op de natuur en de omgeving vele malen groter en negatiever zal uitpakken dan nu op de tekentafel

wordt voorgeschoteld.

- **Het in zeer ruime mate aanwezig zijn van alternatieven** voor economische dragers maakt dat het zeer onwenselijk is om alle bezwaren die er zijn geuit vanuit diverse hoeken, tegen de realisatie van het theehuis Overbosch, zo maar te negeren. De CCLV heeft begrip voor het feit dat economische dragers voor landgoed Pijnenburg nodig zijn. De CCLV heeft daarnaast op meerdere gelegenheden haar waardering uitgesproken over hoe het beheer van het landgoed Pijnenburg wordt uitgevoerd. Maar de CCLV kan, zonder daar uitvoerig onderzoek naar te hebben gedaan, zo al een aantal alternatieve inkomstenbronnen benoemen:
  - **Schaalvergroting 't Hooge Erf** en diensgevolge verhoging van de pachtsom. Deze locatie sluit mooi aan op de N415 en heeft afdoende wandel-, ruiter- en fietspaden voorhanden. Door het gerealiseerde klimbos, het naderbij halen van de activiteiten van het Cognacveld en de te realiseren uitkijktoren, is het op deze locatie toch al “een drukte van belang” en zal daardoor de impact van schaalvergroting op deze locatie minder groot zijn op de directe omgeving.
  - **Herbouw villa locatie 't Hooge Erf** er heeft een woonhuis op die locatie gestaan, dit is destijds gesloopt. De inrit is nog altijd te zien, er staan twee zuilen langs de weg. Door op deze plaats een villa te herbouwen kan het landgoed voor die grond langdurig erfpacht vragen.
  - **Locatie Brandenburg** in het convenant wordt locatie “4b” op de kaart aangemerkt als mogelijke locatie voor een theehuis. De provincie heeft aangegeven tegen het realiseren van een theehuis op die locatie te zijn wegens de ontsluiting van die locatie op de N234. De CCLV constateert dat langs diezelfde weg er reeds ontsluitingen zijn gerealiseerd voor 2 benzinestations en 1 restaurant. Daarnaast bevindt zich op die locatie in de berm al een vorm van semi-verharding teneinde wandelaars de gelegenheid te bieden de auto te parkeren en vanaf daar de wandeling richting De Stulp aan te vangen. Tegen lage kosten is deze voorziening om te bouwen naar een verkeersveilige en verantwoorde ontsluiting van een theehuis Brandenburg. De CCLV constateert ook dat deze locatie geen rustgebied verstoort gezien de veel drukker weg waaraan die locatie zich bevindt en de bedrijvigheid die er al in de directe omgeving is gerealiseerd. De CCLV constateert dat er vanaf locatie Brandenburg een fraaie wandelroute richting De Stulp en het dorp voorhanden is.
  - **Locatie Pijnenburg** de hoek van het landgoed die grenst aan de Embranchementsweg en de N234 staat in het kaartje van het convenant aangegeven met een “1” hetgeen “teruggeven aan natuur” betekent. Enerzijds constateert de CCLV dat het er op dit moment al groen is, anderzijds constateert de CCLV dat ook deze locatie zich niet bepaald in een rustgebied bevindt en van beduidend kleiner oppervlak is dan de huidige beoogde locatie. Een theehuis op die plek is over het landgoed Pijnenburg te ontsluiten richting de 300 Roedenlaan zonder dat wandelaars over de weg hoeven te lopen.

- **Het geheel afwezig zijn van maatschappelijk draagvlak onder de bevolking van Lage Vuursche.** De CCLV heeft de mening van de bevolking van Lage Vuursche gepeild middels een enquête. Op basis van geldende normen in de wereld van enquêtes en peilingen kan gesteld worden dat tussen de 70 en 90% van de **totale** bevolking van Lage Vuursche **tegen** het realiseren van een theehuis op locatie Overbosch is.

... adviseert de contactcommissie Lage Vuursche in unanimititeit het college om **NIET** mee te werken aan het realiseren van een theehuis op locatie Overbosch.

Wij adviseren het college om op dit punt het convenant open te breken en de gesprekken met de andere betrokken partijen wederom aan te vangen. De CCLV wil daarbij vanaf het begin graag een gesprekspartner zijn.

Daarbij adviseren wij het college om actief contact te zoeken bij direct aanwonenden en hen te betrekken bij de besluitvorming over hoe een convenant "Pijnenburg Deel 2" ingevuld zou kunnen worden. Daarbij wordt toekomstige inspraak, inbreng zienswijzen en aandienen van bezwaren, daarmee mogelijke vertraging van het formaliseringstraject, voorkomen.

Om het landgoed Pijnenburg op korte termijn van economische dragers te kunnen voorzien adviseert de CCLV het college om te onderzoeken of het juridisch mogelijk is de geplande uitkijktoren bij terrein 't Hooge Erf, op een vergelijkbare wijze als destijds Het Klimbos bij diezelfde locatie, versneld te verwezenlijken. In dat kader is het wellicht ook mogelijk om op korte termijn aan te vangen met de herbouw van de gesloopte villa bij locatie 't Hooge Erf (nabij Groot Kievitsdal).

In het vertrouwen u zo van afdoende informatie te hebben voorzien,

Namens de contactcommissie Lage Vuursche,

Jeroen van den Berg, secretaris

Kopie: griffier gemeenteraad