

*Hoorzitting Lage Vuursche*

*Locatie: dorps huis*

*Tijd: 20.00 uur, einde 00.00 uur*

*Voorzitter: Hein van Oosterom*

*Contactcommissie: voltallig + stage-lid Jeroen Schreuder*

*Aanwezigen: 73 personen*

[Geen feitelijk verslag van de avond, is de taak van de CCLV]

### **Verslag vorige vergadering:**

*[Achtergrond: verslag wordt niet aan mensen toegestuurd, maar is op aanvraag verkrijgbaar. Dit weten veel mensen niet. Daarom in de vergadering 1 minuut leestijd]*

- Grote onvrede omdat ook in dit verslag onderwerpen ontbreken en de conclusie van de vorige vergadering niet correct is weergegeven namelijk enorme boosheid over het feit dat een nalatig eigenaar op deze wijze wordt beloond met lucratieve functies die niet in het bestemmingsplan passen dat nog maar een aantal jaren geleden participatieve wijze en met consensus in het dorp is opgesteld.

- Gevraagd wordt of de mensen zelf hun inbreng willen mailen, wat niet wordt gewaardeerd door de aanwezigen: de contactcommissie krijgt hiervoor betaald en heeft deze plicht.

- Gezien het belang van die vergadering zeggen een aantal mensen (ook al per email gereageerd) toe alsnog hun reacties te bundelen.

> Het verslag wordt **NIET vastgesteld**.

-----  
Navolgend: niet op naam genotuleerd, maar op vraag/antwoord en terugkerende thema's:

#### **I. Landgoed Pijnenburg, dhr. Per Insinger:**

- **Convenant:** In het convenant met provincie/gemeente en landgoedeigenaren Pijnenburg (340 ha, 300 ha opengesteld, al 150 jaar in de familie) zijn diverse voorzieningen opgenomen. Landgoed Pijnenburg wil extra inkomsten om het landgoed in stand te houden en heeft daartoe een convenant gesloten.

*Vraag: wat is de inhoud van het convenant en wat betekent dit voor inspraak door derden?*

*Antwoord: voor elke ingreep moet altijd de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.*

- **Voorzieningen:** In het convenant zijn een aantal voorzieningen vastgelegd. Het nieuwe klimbos is de eerste die gerealiseerd is, nabij het theehuis. Het theehuis aan de zuidkant van het dorp wordt de 2<sup>e</sup> voorziening met een parkeerterrein en fietspad naar het dorp. Dit zal een zeer summier theehuis worden. Met een lichte horecabestemming.

*Vraag: hoe voorkomt u dat deze lichte horecabestemming toch tot een volwaardige horecalocatie ontwikkelt? Zoals bij het theehuis aan de noordzijde?*

*Antwoord: Niet, ik ben geen ondernemer, ik verpacht alleen de grond. Dan moet u bij de horeca-ondernemer zijn.*

*Vraag: kan er worden geborgd dat het theehuis ook tot theehuisfunctie kan worden beperkt? Wil de CCLV dit aan de Wethouder vragen en dit laten bevestigen? Ook de wijze waarop dit dan zal gebeuren?*

*Inbreng: hoe kan een niet-ondernemer een landgoed exploiteren?*

*Inbreng: ervaring bij het huidige theehuis leert dat dit niet tot ontlasting van de verkeersdruk in het dorp leidt. Het is een nieuwe eigen doelgroep. Met waarschijnlijk zelfs meer verkeersbewegingen. De gemeente heeft dit nooit gemeten, hoewel zij dit destijds bij de toezegging wel aankondigden te doen. Het nieuwe theehuis zal ook eigen bezoekers trekken. De werking van het transferium is verwaarloosbaar.*

*Vraag: wat zullen de opvolgende voorzieningen zijn en waarom wordt dit niet bekend gemaakt en waarom niet integraal bekeken?*

*Antwoord: ontwijkend.*

- **Parkeerterrein:** Uit verkeersonderzoek blijkt dat concentrische cirkels van parkeerterreinen rondom LV de parkeerdruk zullen doen opvangen.

Bij de aanwezigen bestaat veel zorg over dit prachtige stukje natuur aan de ingang van het dorp. Jong en oud geniet van de koeien en het wild dat er loopt. Waarom is het nodig om juist DIT stukje natuur op te offeren?

*Vraag: heeft u andere locaties overwogen? Er zijn talloze mogelijkheden. Bijvoorbeeld bij de T-splitsing naar Den Dolder. Maar zo zijn er veel meer.*

*Antwoord: ontwijkend.*

*Vraag: kijkt u eens naar hoe in grote steden met parkeerdruk wordt omgegaan met parkeren: aan de verre randen van het centrum, met goede verwijsborden (Parkeren in Lage Vuursche VOL) en betaald parkeren. Wilt u dat overwegen?*

*Antwoord: ontwijkend.*

*Vraag: Hoe groot wordt het parkeerterrein?*

*Antwoord: dat is nog onbekend. [Dit roept overigens verbazing op bij de aanwezigen, want uit het genoemde verkeersonderzoek zullen toch wel feiten en adviezen zijn gekomen?]*

*Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen komen er en is het dat waard om zo'n mooi beeldbepalend stuk natuur, het visitekaartje van Lage Vuursche, op te offeren?*

*Vraag: wat in het convenant staat moet tussen civiele partijen worden geregeld, dat hoeft niet altijd (ongewijzigd) uitgevoerd te worden. De plannen wijken af van het bestemmingsplan. Volgt u de reguliere bestemmingsplanprocedure om plekken van functie te wijzigen?*

*Antwoord: ja.*

*Vraag: bezoekers komen graag met de auto naar Lage Vuursche omdat er parkeervoorzieningen midden in het dorp zijn die ook nog gratis zijn. Dat zorgt voor parkeerdruk op hoogtijdagen. Maar het valt ook vaak mee. U noemt in uw presentatie de fiets. Is het niet een kip-ei verhaal? Als het de doelstelling is om de parkeerdruk te ontlasten, laten we dan beginnen met de aanleg van een fietspad die Lage Vuursche met de regio verbindt! Dat is ook voor de bewoners prettig.*

*Antwoord: dan zijn er meer partijen nodig.*

*Stelling: Waarom accepteren we niet met z'n allen dat Lage Vuursche vanaf de zuidzijde minder goed ontsloten is?*

*Vraag: De Ondernemersvereniging heeft al in 2012 een advies gegeven. Bezoekers van het klimbos en het theehuis aan de noordkant komen niet uit het dorp. Door deze voorzieningen aan de noord- en zuidkant te maken, wordt het dorp van 2 kanten leeg getrokken. Het is een goed idee, maar op de verkeerde plek.*

### **Algemeen:**

*Vraag: Met welke verwachting bent u hier gekomen?*

*Antwoord: ik ben uitgenodigd door de CCLV.*

*Vraag: Weet u met welke verwachting wij hier zijn gekomen? Wij zijn hier gekomen omdat wij een hoorzitting verwachten met in de uitnodiging: "wat betekent het convenant concreet voor het dorp". U kunt helaas nog helemaal niets concreets vertellen. Dan begrijpt u misschien onze geïrriteerde reacties.*

*Vraag: wilt u nog eens in een Dorpsraad bijeenkomst terugkomen wanneer u meer concrete informatie hebt over uw plannen aan de zuidkant van het dorp en over alle plannen uit het convenant?*

*Antwoord: ja.*

De aanwezigen waardeerden het erg dat dhr. Per Insinger (en enkele familieleden) zelf aanwezig waren om het verhaal te vertellen en vragen te beantwoorden. Jammer was dat er eigenlijk nauwelijks informatie was over het convenant, en dat de vragen die mensen uit de zaal konden stellen niet of nauwelijks beantwoord werden. Om uiteenlopende redenen.

---

## **II. Plannen Smederij Dorpsstraat 13-15**

Jeroen van de Berg, lid CCLV, presenteert.

Voorzitter Hein van Oosterom: "don't shoot the messenger".

Bij de aanwezigen is grote onvrede over het feit dat de direct betrokkenen niet aanwezig zijn. De volgende partijen worden genoemd, met daarbij door de CCLV gegeven reden ('...'):

- Wethouder Laseur ('ernstig verhinderd' , 'dorpsbewoners zijn zeurpieten')
- Ambtenaar gemeente Baarn (onbekend waarom niemand kon komen)

- Eigenaar van het pand (dhr. Gerrits) ('te verlegen, schaamt zich')
- Architect van het plan (Van Asbeck, Freek de Koning) ('vorige keer uit het veld geslagen door alle negatieve publiciteit')

Hoe belangrijk vindt men de mening van het dorp??

Hoewel Jeroen de presentatie netjes heeft verzorgd, en daarvoor ook complimenten krijgt, spreken enkelen uit dat het niet een lid van de CCLV moet zijn die het plan presenteert. Hij fungeert nu als spreekbuis van de eigenaar/architect en de Wethouder, terwijl hij als lid van de CCLV de contacten van het dorp moet vertegenwoordigen. Dat dit tot verstrengeling leidt blijkt ook deze avond. Helaas wordt Jeroen dus ook aangesproken op het gedrag van de eigenaar en de wethouder. En is het voor de zaal niet mogelijk om vragen te stellen, omdat Jeroen slechts als spreekbuis fungeert.

### **1. Planpresentatie**

- Het plan (B?) wordt gepresenteerd, waarbij de vergelijking wordt gemaakt met het vorige ingediende plan (A?). Hiervoor verwijzen we naar de presentatie van Jeroen van de Berg.

### **2. Bezwaren en reacties:**

#### **Algemeen**

*[Achtergrond:*

- *Diverse mensen blijken bij navraag niet ingesproken te hebben op deze avond, omdat zij reeds schriftelijk hun zienswijze hebben ingediend bij de CCLV en het College van B&W.*
- *Diverse mensen blijken bij navraag het ook (te) spannend te vinden om voor zo'n grote groep mensen voor de microfoon te staan.*
- *Zij vertrouwen ook op de vertegenwoordigers die hun mening ter plaatse uiten.]*

#### **Inhoud**

Enkele aanwezigheid hebben, aanvullend op hun reeds verzonden brieven, een reactie gegeven.

Veel reacties op de avond waren van dezelfde aard, daarom zijn deze gebundeld tot het volgende:

**Basis:** iedereen is van mening dat er iets aan deze 'rotte kies' in het dorp moet gebeuren. Het 'opgefrist uiterlijk', de voorkant ziet er goed uit en krijgt van de aanwezigen instemming. Echter, het zijn met name de functies (68 m<sup>2</sup> bedrijvigheid en 72 m<sup>2</sup> horeca/winkel met terras) die tot grote boosheid leiden, evenals de enorme vierkante blokkendoos aan de achterkant, met parkeerboxen en de entree via terrein van Staatsbosbeheer aan de achterzijde.

#### **Grootste kritiekpunten:**

- Plan wijkt af op alle fronten (functies, massa) van het bestemmingsplan dat in 2009, in consensus met de dorpsgemeenschap onderling en met het gemeentebestuur, is vastgesteld.
- De niet onderbouwde en/of aangetoonde uitspraak van de eigenaar dat hij deze functies nodig heeft om het plan haalbaar te maken, rechtvaardigen een ingrijpende bestemmingswijziging?
- Nalatig met een Rijksmonument omgaan wordt op deze lucratieve wijze beloond?

- Waarom is er geen plan gemaakt (en doorgerekend) dat aansluit op het bestemmingsplan?
- Gemeente Baarn en eigenaar schaam je diep dat een financiële motivatie de doorslag geeft, dit zal precedentes (moeten) scheppen voor de buurt.

### **Chronologie van geplaatste opmerkingen:**

1. In 2008 wist de nieuwe eigenaar, Stichting Behoud Monumenten volgens het kadaster, ten tijde van de aankoop op 8 april 2008 de staat van het pand en het vigerende bestemmingsplan en heeft deze zodanig geaccepteerd.
2. Diverse gegadigden toonden interesse het te pand kopen, maar kwamen er na het doorrekenen van de plannen en de (bestemmingsplan-)mogelijkheden achter dat dit de vraagprijs te hoog was.
3. De eigenaar heeft (te) veel geld voor het Rijksmonumentale pand betaald en is er schuldig aan deze vervolgens jarenlang moedwillig laten verpauperen.
4. In 2007/2008 is het bestemmingsplan Lage Vuursche (2008/2009) op participatieve wijze opgesteld, vanuit de vraag wat is er nodig om Lage Vuursche leefbaar te houden? Diverse discussies hebben geleid tot consensus, wat is vastgelegd in het bestemmingsplan dat in 2009 formeel is vastgesteld. Dat het dorp tot deze samenwerking is gekomen, is heel bijzonder.
5. In dit plan is o.a. (inspelend op het ingediende plan) expliciet vastgelegd dat er geen ruimte meer is voor horeca en dat er maximaal 2 woningen of maximaal 2 kleinschalige eenheden voor dienstverlening- of maatschappelijke doeleinden (geen detailhandel) bij kunnen komen, van totaal maximaal 50m<sup>2</sup>. Dit aanvullend op de 2 huidige winkels in het dorp die ieder maximaal 50m<sup>2</sup> bvo mogen bedragen.
6. In 2010 is er reeds een (2<sup>e</sup>) plan gepresenteerd en door het Gemeentebestuur geweigerd. Wethouder Laseur gaf destijds aan dat deze plannen, bestaande uit 4 woningen of 3 woningen met een ambachtelijke ijssalon NIET worden gehonoreerd. Deels vanwege de wens van de bouw van een tweekapper in de achtertuin, wat in strijd is met de planologisch regelgeving m.b.t bouwen op achterterreinen. Een andere motivatie is dat er al genoeg horeca in Lage Vuursche aanwezig is.
7. Dat er iets moet gebeuren, vind iedereen. Maar de functies in dit plan en de omvang dragen niet bij aan de leefbaarheid in Lage Vuursche.

### **Diverse vragen: [N.B. wie gaat deze beantwoorden?]**

*Vraag: worden andere (particuliere) eigenaren die jarenlang trouw voor hun (monumentale/beschermd dorpsgezicht) panden hebben gezorgd en nu bij verkoop ook verlies dreigen te lijden, ook gecompenseerd?*

*Toelichting: als een projectontwikkelaar met een gemeente in onderhandeling is over de bouwmassa en stelt dat er meer massa of andere functies nodig zijn om een plan haalbaar te maken, moet hij in overleg met een wethouder normaliter het volgende doen:*

- *Onderbouwen van het belang voor de leefgemeenschap*
- *Onderbouwen en transparant tonen van de stichtingskostenraming*

*Vraag: is dat in dit geval gebeurd en mag een second opinion door 2 deskundigen dit beoordelen?*

*Vraag: wil de CCLV uitzoeken wat er wezenlijk is veranderd de afgelopen periode, behoudens (het aantal) eigenaren, die deze verandering in standpunt van de wethouder noodzakelijk en rechtvaardigen?*

*Vraag: op welke wijze dragen de nieuwe functies bij aan de leefbaarheid van het dorp? Functies die we in 2009 bewust met elkaar hebben uitgesloten?*

*Vraag: waarom worden de zienswijzen/brieven die na de vorige vergadering zijn ingezonden niet behandeld? Zoals de ingezonden brief van de Boswinkel, de direct omwonenden, de Ondernemersvereniging en die van de directie van de Vuursche Boer?*

*Vraag: wat gaat de CCLV met alle zienswijzen van betrokkenen doen als ingezonden brieven niet tijdens vergadering worden gesproken?*

*Vraag: is een second opinion op de plannen mogelijk?*

*Vraag: waarom is de brief namens de Ondernemersvereniging, ondertekend door voorzitter Hein van Oosterom, met daarin gemotiveerd bezwaar tegen dit plan niet ter sprake gekomen?*

*Vraag: Hoe gaat de CCLV de belangen behartigen van de Vuursche bewoners en ondernemers, waarin in het nieuwe bestemmingsplan expliciet de kleinschaligheid en leefbaarheid heeft vastgelegd?*

*Vraag: Daaraan de vraag gekoppeld waarom de CCLV zich hard maakt om nalatige eigenaar te belonen. Spelen er andere belangen?*

*Vraag: ik heb in de gemeente Baarn ook meerdere panden te duur aangekocht en zou daar graag een bestemmingswijziging op krijgen als de Gemeente dit voor deze eigenaar ook doet. Het is een schande dat de Gemeente hierin meegaat!*

*Vraag: de achterkant is als een vlag op een modderschuit. Kan dat niet anders?*

*Vraag: de uitbouw aan de zijde van het Jagershuis heeft een enorme lengt en hoge nok, dat plan is onmogelijk, de impact is te groot. Waarom is er nooit contact met ons opgenomen? Wil de CCLV vragen om contact te leggen?! Dan kunnen we samen zoeken naar oplossingen.*

*Vraag: kan de gemeente garanties afgeven dat de nieuwe grotere winkels geen bedreiging vormen voor de huidige winkeltjes die aan een maximaal oppervlakte zijn gebonden en ook met moeite hun hoofd boven water kunnen houden?*

*Vraag: in het verleden hebben andere eigenaren (Trudy, Dorpsstraat en Anja, Dorpsstraat) ook gevraagd om uitbreiding van hun activiteiten danwel om een horeca- of winkelvergunning op hun pand. Die zijn afgewezen en daarin is geschikt, met name toen het bestemmingsplan de nieuwe grondlegger werd. Welke motivatie van toen (tot afwijzing) rechtvaardigt de toezegging nu? En krijgen zij bij het beschikbaar stellen van deze functie ook een eerste keuze?*

*Vraag: ik, de buurman, vind het volslagen onacceptabel dat de overheid een misser van een ondernemer gaat compenseren, door een vigerend bestemmingplan zodanig op te rekken, dat een positieve exploitatie onder bereik komt. Het is in ons ieder belang dat de smederij wordt opgeknapt. Als daarvoor nodig blijkt te zijn dat de bestemmingen moeten worden aangepast, dan is overleg vooraf op zijn plaats en moet dit worden aangetoond. Dit is geenszins gebeurd en ik vind dit niet getuigen van goed fatsoen van de initiatiefnemers. Wil de CCLV de eigenaar vragen met mij contact op te nemen?*

*Vraag: kunnen andere mensen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel?*

*Vraag: de woonwaarde en de economische waarde van het pand van de achterbuurvrouw en misschien nog wel meer panden zal dalen, hoe gaat de Gemeente hiermee om?*

*Vraag: moet het bestemmingsplan worden aangepast of moet het plan van de eigenaar worden aangepast? Het is toch niet de omgekeerde wereld!*

*Vraag: er wordt nu slechts een aangepast plan gepresenteerd, waarin de eerder ingediende zienswijzen en reacties nauwelijks zijn verwerkt. Een goed bestuurder weegt scenario's af. Die zijn er nu niet. Dit zijn de mogelijkheden:*

- 1. Onteigenen / dwangsom [half jaar geleden ook gevraagd, gemeente gaf destijds aan de CCLV te kennen dat de eigenaar niet bekend was c.q. zich achter BV's verschuilde. De eigenaar zit nu toch met de Wethouder aan tafel? Waarom deze partij niet bij de lurven grijpen?]*
- 2. Scenario van het 'opgefriste uiterlijk': pak de voorkant aan en als de eigenaar geen geld heeft om het pand op te knappen, smoelt het toch aan de Dorpsstraat.*
- 3. Maak een variant die aansluit op het bestemmingsplan en maak aantoonbaar dat de herontwikkeling niet rendabel is.*

*Wat is het standpunt van de Gemeente hierin?*

*Vraag: correcte en eenduidige communicatie is belangrijk, zo ook over dit onderwerp. Wie gaat deze rol vervullen?*

### **Draagvlakmeting**

De CCLV wil tot slot onder de aanwezigen draagvlak meten en de voorzitter stelt de vraag: *wie is er mordicus voor of tegen het plan?* Hier ontstaat vervolgens een felle discussie over.

- Waarom heeft de CCLV zich laten opzadelen met deze vraagstelling op deze wijze?
- Wie van de aanwezigen heeft een stem? (stemgerechtigden, belanghebbenden?)
- Hoe zwaar weegt die stem (direct omwonenden versus bewoners elders)
- Waarop stem je? Iedereen vindt dat er wat moet gebeuren en iedereen is voor het opruimen van de voorkant. Maar met name over de functies in het pand, het terras aan de voorzijde en de achterbouw en het parkeren aan de achterzijde is geen overeenstemming.
- Waarom wordt niet gepolst welke onderdelen van het plan instemming krijgen en welke niet?
- Stemrecht voor iedereen? Niet iedereen kan aanwezig zijn (ook fysiek niet) maar is wel belanghebbende of inwoner/ondernemer van Lage Vuursche.

### *Voorstel overleg direct betrokkenen*

Iemand uit de zaal, die verder van het object woont, doet het voorstel om de direct omwonenden en direct betrokkenen in klein comité bij elkaar te brengen en met hen verder te kijken wat aanvaardbaar is. Dit idee wordt met applaus ontvangen en overgenomen. De voorzitter geeft aan dat hij dit verzoek zal doen.

### **Conclusie van deze avond:**

- Het was een verhitte avond met stevige discussie en meningen.
- Er is bij de aanwezigen overeenstemming dat er iets met dit verpauperde rijksmonument moet gebeuren. De eigenaar moet stappen ondernemen.
- Er is bij de aanwezigen GEEN draagvlak voor dit plan op deze wijze: met name vanwege de functies (omvang detailhandel, horeca, terras voorzijde) en de grootschalige uitbouw aan de achterzijde.
- Aanwezigen vinden het onacceptabel dat de motivatie van de wethouder om instemming op het plan te willen verlenen is gelegen in het feit dat de eigenaar een pand de duur heeft aangekocht en nu in financiële problemen komt als de ingrijpende bestemmingsplanwijziging niet doorgaat.
- Wethouder/eigenaar wordt gevraagd om een plenair overleg met de direct belanghebbenden (omwonenden/ondernemers Dorpsstraat en Beukenhof o.a) te organiseren op korte termijn, alvorens tot verdere procedures over te gaan.
- CCLV doet verslag van deze avond: zowel naar de Wethouder als op papier.



## **BIJLAGE**

Hoe kan dit artikel in de Gooi-en Eemlander zijn terechtgekomen??  
Bij monde van de voorzitter van de CCLV?

-----

Gepubliceerd 26 oktober 2013 18:36 | Laatste update 26 oktober 2013 20:37

**LAGE VUURSCHE - De contactcommissie Lage Vuursche ziet het aangepaste plan voor de smederij wél zitten. Dit heeft zij de Baarnse wethouder Petra Laseur laten weten. De commissie distantieert zich van de felle kritiek van het publiek tijdens de drukbezochte hoorzitting over het plan.**

Diverse commissieleden hielden tijdens de bijeenkomst hun mond, terwijl zij hun unanieme standpunt waarschijnlijk al hadden bepaald. Een van hen voerde het woord met de presentatie van het reddingsplan voor het op instorten staande monument. Voorzitter Hein van Oosterom zegt nu: „Ik had niet verwacht dat de mensen bij de gewijzigde plannen weer de hakken in het zand zouden zetten. Een kleine groep mensen heeft het sentiment van de avond bepaald waardoor bij de stemming de meerderheid tegen was. Ik denk dat in het dorp meer mensen voor zijn dan tegen.” Van Oosterom adviseert Laseur met de protesterende directe burens van het zwaar verwaarloosde monument om tafel gaat om eruit te komen. „Het is een kwestie van wil je gelijk of wil je geluk, zeg ik dan altijd. Je wilt niet dat er nog vijf jaar

niks gebeurt met die bouwval.” Hij is blij dat de grootte van twee winkelruimtes van 140 meter wordt gehalveerd. „Een ijssalon met een paar zitjes moet toch ook geen probleem zijn, als het geen directe concurrent is van plaatselijke ondernemers.”