



***Reactienota vooroverleg en
inspraak
Bestemmingsplan Landelijk gebied,
Landgoed Pijnenburg***

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
december 2015





Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	<i>5</i>
<i>2. Overleg</i>	<i>6</i>
<i>3. Inspraak</i>	<i>9</i>
<i>4. Conclusie</i>	<i>56</i>





I Inleiding

Op 5 juli 2012 is er een convenant gesloten tussen provincie Utrecht, gemeente Baarn en de landgoedeigenaren van landgoed Pijnenburg. Het doel van dit convenant is het duurzaam in stand houden van het landgoed, waarbij de bestaande natuurwaarden behouden en versterkt worden. Daarnaast is in het convenant afgesproken dat er enkele economische dragers kunnen worden toegevoegd. De volgende economische dragers zijn afgesproken in het convenant:

- het realiseren van een klimbos (reeds gerealiseerd via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan);
- het realiseren van een uitkijktoren;
- het realiseren van een terrein voor evenementen (1,5 ha);
- het realiseren van een tweede theehuis;
- het realiseren van een dierenbegraafplaats;
- het planologisch regelen dat het koetshuis een flexibele dubbelbestemming krijgt, zodat hier zowel wonen, als een kantoor / congresruimte mogelijk is. Ook een kleine horeca voorziening behoort tot de mogelijkheden.

Omdat het landgoed midden in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen, is binnen het convenant eveneens afgesproken dat er voldoende mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden. Daarnaast is in het convenant afgesproken dat het convenant omgezet wordt in een bestemmingsplan specifiek voor het landgoed zelf.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan heeft het landgoed één van de economische dragers reeds gerealiseerd, te weten het klimbos. Voor het realiseren van het klimbos is in mei 2013 een omgevingsvergunning verleend, waarbij met een ruimtelijke onderbouwing werd afgeweken van het bestemmingsplan.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het landgoed Pijnenburg is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied. De volgende concrete ontwikkelingen zijn niet passend in het geldende bestemmingsplan:

- a. het realiseren van een theehuis op de locatie Overbosch in combinatie met het ontwikkelen van fiets- en wandelroutes naar Lage Vuursche;
- b. het realiseren van een dierenbegraafplaats bij Overbosch;
- c. het realiseren van een klimbos (voor deze ontwikkeling is reeds in 2013 omgevingsvergunning verleend en deze is inmiddels gerealiseerd);
- d. het verbreden van de bestemming van het Koetshuis, zodat hier een dubbelfunctie wonen met kantoren mogelijk gemaakt wordt, waarbij eveneens kleinschalige horeca mogelijk wordt;
- e. het verplaatsen van het evenemententerrein van het Cognacveld richting het bestaande theehuis ('t Hooge Erf) en het klimbos;
- f. het realiseren van een uitkijktoren nabij de groene Entree Hoge Erf.

De eigenaar van het landgoed heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat bij realisatie van de genoemde ontwikkelingen sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis geweest voor het voorontwerpbestemmingsplan.



1.2 Procedure

Op 3 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied, landgoed Pijnenburg”. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 13 maart tot en met donderdag 23 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Binnen deze periode zijn 10 inspraakreacties ontvangen. Buiten de inspraakperiode zijn nog twee reacties ontvangen, maar deze worden behandeld als zijnde tijdig ingekomen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg wordt gepleegd met instanties zoals het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.

1.3 Leeswijzer

De binnengekomen overlegreacties zijn samengevat en worden beantwoord in hoofdstuk 2 van deze reactienota. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3 van de nota. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties daarbij geanonimiseerd.

2 Overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 12 maart 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen de termijn waarin het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied, Landgoed Pijnenburg”.

Van de gemeente Soest, Gasunie Transport Services B.V. en de provincie Utrecht zijn inhoudelijke reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Van de overige instanties is geen inhoudelijke reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied, Landgoed Pijnenburg”.

a. Gemeente Soest

Samenvatting

- a. Gemeente Soest uit twee wensen in het kader van een ecologische verbinding:
 - a. De provincie Utrecht noemt in natuurbeleid 2.0 haar voornemen om een ecoduct in de buurt van de Embranchementsweg te ontwikkelen. Deze wens wordt door de gemeente Soest van harte onderschreven);
 - b. Een ecologische verbinding voor met name dassen onder de Biltseweg door, ter hoogte van de Wiekslooterweg - Meerweg.



- b. Binnen het regionale samenwerkingsprogramma VERDER is het verbeteren van de fietsverbinding tussen Soest en Hilversum voor woonwerkverkeer als kansrijke maatregel opgenomen. De beoogde fietsroute loopt door het genoemde gebied.
- c. De gemeente Soest acht het instandhouden van de fietsverbinding Wieksloterweg - Meerweg van belang, aangezien dit ook een anwb-route betreft. Als alternatief wordt aangegeven dat de Stulpsewaan opengesteld wordt als fietspad.

Reactie gemeente

De gemeente Baarn dankt de gemeente Soest voor deze reactie, maar de wensen die de gemeente heeft vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ziet alleen op het Landgoed Pijnenburg en de afspraken die in het convenant met de provincie Utrecht en de landgoedeigenaren zijn gemaakt. Over deze onderwerpen is overigens bij de totstandkoming van het convenant wel gesproken, maar deze zijn niet als afspraken in het convenant opgenomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan deze overlegreactie tegemoet te komen.

b. Gasunie Transport Services B.V.

Samenvatting

De Gasunie vraagt aandacht voor de aanwezigheid van een regionale gastransportleiding buiten het plangebied, waarvan de invloedsfeer en de belemmeringenstrook tot binnen het plangebied reiken. De belemmeringenstrook (4 meter aan weerszijden vanuit de hartlijn van de leiding) van de net buiten het plangebied gelegen gasleiding is niet bestemd. De Gasunie verzoekt dan ook de belemmeringenstrook van de ontbrekende gastransportleiding alsnog in het plan op te nemen (zowel op de verbeelding als in de regels). Voor de regels heeft Gasunie een tekstvoorstel aangeleverd.

Reactie gemeente

De ontbrekende gastransportleiding wordt zowel op de verbeelding als in de regels opgenomen. Het tekstvoorstel van de Gasunie wordt bij de op te nemen regeling gebruikt.

Voorstel

Voorgesteld wordt om aan deze overlegreactie tegemoet te komen en de dubbelbestemming Leiding - Gas op te nemen in het bestemmingsplan.

c. Provincie Utrecht

Samenvatting

Het voorontwerp geeft invulling aan het convenant dat is afgesloten tussen de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en het landgoed Pijnenburg. Dit voorontwerpbestemmingsplan is de planologische en juridisch bindende uitwerking van dit convenant. Uit de plantoelichting blijkt niet direct op welke wijze de integrale benadering leidt tot een kwaliteitsverbetering en geeft daarom aanleiding tot opmerkingen. Het deel van het voorontwerpbestemmingsplan dat binnen het EHS-gebied valt, raakt het volgende provinciale belang: het behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. Onderdeel van het beleid is het



bieden van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij negatieve en positieve ingrepen worden gecombineerd zodat per saldo geen significante aantasting ontstaat. De provincie stemt op hoofdlijnen in met de wijze waarop deze benadering en de afspraken in het convenant zijn verwerkt.

- a. In artikel 4.1 la PRV zijn regels gesteld die de negatieve beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie moeten voorkomen. Het beleid is in de toelichting correct verwoord, maar de consequenties van dit beleid zijn niet uitgewerkt. De provincie verzoekt om dit aan te vullen.

Specifieke onderdelen van het voorontwerp die aanleiding geven tot het bestemmingsplan:

- b. artikel 7.2.2 van de regels van het bestemmingsplan aangaande de dierenbegrafplaats biedt nog teveel ruimte voor de gravendichtheid. De bedoeling is een natuurbegrafplaats, hetgeen zich kenmerkt door een lage gravendichtheid. Deze regels doen afbreuk aan het gebied en betekenen ook een grotere aantasting van de EHS. Het tenietdoen van de beleving en aantasten van significante waarden en kenmerken van de EHS is strijdig met het belang van Pijnenburg en het belang van de EHS;
- c. verwacht wordt dat er bij het ontwerpbestemmingsplan een ondertekende beheersovereenkomst als bijlage is opgenomen. Hierin worden natuurwaarden vastgelegd. Het is niet mogelijk dit planologisch vast te leggen;
- d. het terras bij het theehuis van 1.500 m² moet niet worden verhard, teneinde de impact daarvan zo minimaal mogelijk te laten zijn;
- e. Verder vraagt de provincie om een aanvulling van de natuurtoets die in als bijlage is toegevoegd:
 - 1. De opsomming van wezenlijke waarden kenmerken van de EHS is niet compleet, de significante vermindering van oppervlakte en van de samenhang ontbreken.
 - 2. De score voor het theehuis en parkeerterrein moeten worden bijgesteld voor robuustheid, aaneengeslotenheid en samenhang, vanwege de versnipperende werking op het bestaande bos en weiland.
 - 3. De suggestie wordt gewekt dat er sprake is van intensief gebruikt raaigrasland zonder potenties. Door de omzetting naar het theehuis en parkeren gaat 0,5 hectare aan potentiële natuur in de EHS verloren.
Het ecologisch onderzoek moet op enkele punten worden aangevuld / aangepast, waarbij er een plus voor de EHS blijft bestaan.
- f. Samenvattend is de provincie van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan voldoende basis biedt voor een zodanige ontwikkeling dat er wordt bijgedragen aan een meerwaarde voor de natuur, terwijl tegelijkertijd de mogelijkheid voor ontwikkelingen ten behoeve van het landgoed Pijnenburg wordt gecreëerd. In die zin is het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het convenant. De provincie vraagt daarbij wel tegemoet te komen aan de hiervoor genoemde opmerkingen, omdat deze voortkomen uit het door PS vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor GS zo nodig het instrumentarium van de Vwro kunnen inzetten.

Reactie gemeente:

- a. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.
- b. In de regels is opgenomen dat maximaal 25% van het gebied dat is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - dierenbegrafplaats' mag worden gebruikt voor het begraven van dieren. In feite is dit al een regeling om de gravendichtheid te regelen. Dit betekent dat een substantieel deel (75%) van het terrein niet wordt gebruikt als dierenbegrafplaats. Bovendien is dit



een aanduiding binnen de bestemming Natuur, de natuurfunctie blijft hier de hoofdfunctie, de begraafplaats is een extra functie op de tot Natuur bestemde gronden. Het is niet wenselijk om de gravendichtheid in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Wel zal dit in de overeenkomst met de landgoedeigenaren worden opgenomen waardoor op die manier aan de wensen van de provincie tegemoet wordt gekomen.

- c. Er geen sprake is van een beheersovereenkomst, maar van een anterieure overeenkomst waarin afspraken over de groene invulling (die aspecten die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden) van het convenant worden opgenomen. Het is niet de bedoeling om die privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de gemeente en de landgoedeigenaren wordt gesloten bij het bestemmingsplan te voegen. Een overeenkomst kan ook privacy-gevoelige informatie bevatten. Het bestemmingsplan wordt digitaal op internet gepubliceerd. Als de overeenkomst aan het plan wordt toegevoegd en daarmee ook via het internet raadpleegbaar voor een ieder. Dit is niet in overeenstemming met de Wet bescherming persoonsgegevens. Overigens wordt wel een afschrift van de overeenkomst naar de provincie gestuurd.
- d. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen dat het om een onverhard terras moet gaan. Het terras dat wordt aangelegd is qua omvang gelijk aan het terras van het theehuis bij 't Hooge Erf. Overigens klopt de maat van het terras, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, niet. Per abuis is er een te grote oppervlakte opgenomen (1.500 m²). De oppervlakte wordt aangepast in het ontwerpbestemmingsplan naar 150 m².
- e. Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de natuurtoets aangevuld. De aangepaste versie wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- f. Deze reactie wordt door de gemeente op prijs gesteld. Het bestemmingsplan en de natuurtoets worden aangepast overeenkomstig de hiervoor beschreven punten.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de overlegreactie tegemoet te komen op de volgende punten: aanvulling toelichting voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie, het opnemen in de regels dat het terras bij het theehuis op de locatie Overbosch onverhard moet zijn en een maximale oppervlakte van 150 m² mag hebben en tenslotte wordt de natuurtoets aangevuld.

3 Inspraak

3.1 Samenvatting en reactie op de inspraakreacties

Door middel van publicatie in de Baarnsche Courant van woensdag 11 maart 2015, de Staatscourant, het Baarns Weekblad en het Gemeenteblad van 12 maart 2015 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een informatieavond op 26 maart 2015 in het gemeentehuis.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 13 maart 2015 tot en met donderdag 23 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Er zijn 10 inspraakreacties binnen deze termijn ingediend. Buiten deze periode zijn nog twee reacties ontvangen, echter deze worden behandeld als zijnde tijdig ingekomen. De in totaal 12 ingekomen inspraakreacties worden hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie daarop.

Overzicht inspraakreacties:



	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen op
1.	2015.04148	Natuurlijke en landschappelijke waarden, verkeersaspecten, horeca, overlast, economische gronden	2 april 2015
2.	2015.03197	Toename verkeer, waar de wegen niet geschikt zijn om extra verkeer te kunnen verwerken, stiltegebied en voldoende horeca aanwezig in Lage Vuursche	3 april 2015
3.	2015.03635	De plannen voor een horecagelegenheid vormen een ernstige bedreiging voor de bedrijfsvoering van Centrum Venwoude, het plan mist draagvlak bij omwonenden en bewoners van Lage Vuursche, openstelling van het landgoed, geluidsoverlast ten gevolge van theehuis, transferiumfunctie bij theehuis	20 april 2015
4.	2015.03708	Theehuis is niet wenselijk op locatie Overbosch, wegens belasting van de natuur, openingstijden landgoed / theehuis, geluidsoverlast, evenementen regelen in bestemmingsplan	21 april 2015
5.	2015.03675	Bestemmingsplanaspecten, economische gronden, convenant, ecologie / natuurlijke en landschappelijke waarden, verkeersaspecten, draagkracht, horeca-aspecten en onbehoorlijk bestuur	22 april 2015
6.	2015.03707	Ecologische aspecten, water, archeologie, verkeersaantrekkende werking	23 april 2015
7.	2015.03709	Ecologische en landschappelijke kwaliteit weiland Overbosch, zonering Heuvelrug, leefgebied reeën en dassen, parkeerplaatsen, bezoekersstromen, wandel- en fietsverbinding Overbosch - Lage Vuursche, verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit en geluidsverstoring, onderzoek Flora- en Faunawet, saldobepaarding EHS, borging natuurontwikkeling, kwaliteit natuurtoets	23 april 2015
8.	2015.03710	Landschappelijke bezwaren, ecologische bezwaren, verkeerskundige bezwaren, vraagtekens omtrent noodzaak.	23 april 2015
9.	2015.03711	convenant, niet of slecht onderbouwde aannames, verkeers- en parkeerproblematiek in en rondom Lage Vuursche, verkeersveiligheid, transferiumfunctie, geluidsoverlast, landschappelijke waarden, ecologische waarden, mogelijkheden voor een alternatieve locatie.	23 april 2015
10.	2015.03773	Gevreesd wordt voor drukker verkeer, lelijk uitzicht op parkeerplaats, verslechtering van verkeersveiligheid, minder rust, lagere (huur)waarde van het Tolhuis, onvoldoende aandacht voor verkeersstromen en logistiek rondom de parkeerplaats van de commerciële horecagelegenheid op de kruising Embranchementsweg / Vuurse Steeg.	23 april 2015
11.	2015.03779	Onerlijke concurrentie, uitvoering van het convenant zal het karakter van Lage Vuursche dramatisch veranderen, instandhouden van een unieke plek.	24 april 2015
12.	2015.03763	Positieve kijk op de ontwikkeling van een theehuis op de locatie hoek Embranchementsweg / Vuurse Steeg.	24 april 2015



I. Insprekers I. (email ontvangen op 2 april 2015, kenmerk 2015.04148)

Betreft: natuurlijke en landschappelijke waarden, verkeersaspecten, horeca, overlast en economische gronden.

Samenvatting

a. Natuurlijke en landschappelijke waarden:

1. insprekers zijn van mening dat de locatie Overbosch een mooi stukje natuur is en dat moet zo blijven. Het is een mooie entree van het dorp, een visitekaartje;
2. de entree aan de noordkant van het dorp (theehuis 't Hooge Erf / klimbos) is al geschonden;
3. door de realisatie van een theehuis op de locatie Overbosch gaan wandelaars een nog groter gebied bestrijken en daar de natuur verstoren;
4. insprekers zijn van mening dat er sprake is van verrommeling van de Ecologische Hoofdstructuur, zo ook bij de locatie theehuis 't Hooge Erf. Gevraagd wordt om te zoeken naar alternatieven op die locatie;
5. wanneer mensen de auto parkeren bij het nieuwe theehuis en in het Nonnenland de hond uitlaten, is er gevaar voor het vee dat daar loopt, zeker wanneer de hond losloopt;
6. er is een onderzoek gedaan naar de ecologische waarde, maar aangezien de gemeente twijfels heeft over de waarde van dit rapport is er via een andere partij nog een onderzoek lopende naar de ecologische waarden van deze locatie. Het onderzoek is nog niet afgerond.

b. Verkeersaspecten:

1. insprekers zijn van mening dat de wegen van en naar Overbosch gevaarlijk zijn, er moet niet nog meer verkeer bij komen. Langs de Embranchementsweg is een bord geplaatst dat er sprake is van een slecht wegdek over een afstand van 1,5 kilometer. Daarnaast is er verderop een vernauwing van de weg, wegens de aanwezigheid van bomen en is de bodemgesteldheid onder de weg ook niet ideaal;
2. insprekers hebben op een luchtfoto de ontwikkeling op schaal ingetekend. Daaruit blijkt dat er slechts ruimte is voor 200 auto's, terwijl het bestemmingsplan spreekt over 300 plaatsen. Daarbij vragen insprekers zich af waarom het noodzakelijk is om een parkeerplaats voor 300 auto's te realiseren, als uit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer door de komst van een theehuis slechts 60 auto's per dag is;
3. in het convenant is een alternatieve locatie voor het theehuis opgenomen. Volgens insprekers is deze locatie beter geschikt dan de locatie Overbosch, gelet op aansluiting op provinciale weg en de locatie heeft minder landschappelijke waarden. Insprekers geven hierbij aan dat de gemeente beweert dat deze locatie niet haalbaar is, vanwege de ontsluiting op de provinciale weg;
4. insprekers zijn van mening dat een transferiumfunctie op deze locatie niet kan werken, aangezien de afstand tot het dorp (1.500 meter) te groot is voor wandelaars of fietsers en de route niet aantrekkelijk is;

c. Horeca:

1. insprekers zijn van mening dat er in Lage Vuursche al meer dan genoeg horeca aanwezig is. De ondernemersvereniging Lage Vuursche is unaniem tegen uitbreiding van horeca in Lage Vuursche en heeft dit de gemeente reeds in 2010 per brief laten weten. Er is ook al eens een horecastop geweest, waardoor nieuwe



- initiatieven niet mogelijk bleken en zelfs een bestaand restaurant de deuren moest sluiten (Kloosterlaan 5);
2. insprekers geven aan dat er gevreesd wordt dat de huidige ondernemers een flink deel van de omzet verliezen. Dit gaat dan eveneens ten koste van de werkgelegenheid in het dorp. Daarnaast zullen de ondernemers dan minder middelen ter beschikking hebben om bij te dragen aan het aanzien van het dorp (plantenbakken, kerstbomen met verlichting);
 3. een theehuis op de locatie Overbosch levert oneerlijke concurrentie voor de horeca in Lage Vuursche zelf, gelet op het toekomstige parkeerbeleid voor de kern van Lage Vuursche;
 4. de grootte van het te realiseren theehuis past niet bij de locatie Overbosch, is te grootschalig. Daarnaast zetten insprekers vraagtekens bij de oppervlakte van het terras, zoals dit vermeld is in het bestemmingsplan, te weten 1.500 m². Dat zou meer zijn dan alle terrassen van alle ondernemers in Lage Vuursche bij elkaar;
 5. insprekers vrezen dat de horecarechten overdraagbaar zijn aan bijvoorbeeld een McDonald's, aangezien dit onvoldoende is geborgd in het bestemmingsplan;
- d. Vrees voor overlast:
1. het realiseren van een theehuis op de locatie Overbosch gaat gepaard met overlast, mogelijk duistere activiteiten na sluitingstijd, openbaar dronkenschap;
 2. Venwoude / Overbosch is een stiltegebied en gaat dan ook last ervaren van het theehuis wanneer daar feesten en partijen of evenementen georganiseerd worden;
- e. Economische aspecten:
1. het weiland Overbosch maakt geen deel uit van het oorspronkelijke landgoed en is pas onlangs aangekocht. Insprekers zijn van mening dat het lijkt of er sprake is van projectontwikkeling, waarbij er ook sprake is van speculatievoordeel;
 2. door de openstelling van het landgoed geniet de eigenaar al een fiscaal voordeel. Als de boekhouding niet sluitend is, waarom worden er dan niet wat stukken grond verkocht? Het dorp Lage Vuursche hoeft immers niet op te draaien voor het exploitatietekort van de eigenaar van het landgoed;
 3. de bedrijfsvoering van een al lang bestaande boerderij aan de Vuurse Steeg loopt gevaar, gelet op de korte afstand tot het theehuis. Verwacht wordt dat de toekomstige exploitant van het theehuis gaat klagen over stankoverlast;
 4. het is niet aannemelijk dat een exploitant van een theehuis kan rondkomen met een bezoekersaantal gerelateerd aan slechts 60 auto's per dag. Insprekers verwachten dan ook dat er meer auto's zullen komen.

Reactie gemeente

a. Natuurlijke en landschappelijke waarden

1. *Het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden van Landgoed Pijnenburg blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gebied. Wel is geconstateerd dat nieuwe kostendra- gers noodzakelijk zijn om het onderhoud van het landgoed ook op lange termijn in stand te houden. Uiteraard moeten nieuwe functies inpasbaar zijn en ondergeschikt blijven aan de natuurlijke en landschappelijke waarden. In het bestemmingsplan komt dit ook tot uitdrukking. Het overgrote deel van Locatie Overbosch blijft grotendeels in gebruik voor natuurdoeleinden, in het bestemmingsplan heeft het overgrote deel van de locatie een*



bestemming Natuur gekregen. De omvang van die bestemming is ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Binnen de bestemming Natuur is een gebied aangewezen waar de dierenbegraafplaats mag worden gerealiseerd. De omvang van de begraafplaats is maximaal 2 hectare waarvan maximaal 25% mag worden gebruikt voor het daadwerkelijk begraven van huisdieren. De paden worden gemaakt van natuurlijke materialen, zoals houtsnippers. De aanwezige natuurwaarden worden zoveel mogelijk gehandhaafd en er worden geen bomen gekapt. De nieuwe functie die aan de locatie wordt toegevoegd past bij het natuurlijke karakter van het gebied. Voor nieuwe functies in het plangebied wordt de saldobenadering gehanteerd. De kwaliteit van het bosgebied zal worden vergroot door het geleidelijk om te vormen naar een inheems bos-type met eik en beuk. Tevens zal een struiklaag worden aangebracht met ecologisch waardevolle soorten als hazelaar, lijsterbes, vuilboom, vogelkers etc. Verdere ecologische kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door het aanbrengen van nestkasten voor kleine zangvogels, uilen en vleermuizen. Het areaalverlies van 0,1 ha bos wordt gecompenseerd op het Cognacveld.

2. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Het is goed om de functies op het landgoed te spreiden. Door ook op de locatie Overbosch ontwikkelingen toe te staan worden bezoekersstromen op het landgoed verdeeld. Door het centreren van de nieuwe functies op enkele plekken kan elders op het landgoed de rust en de natuur blijven gehandhaafd. Zoals onder 1 is aangegeven zijn de ontwikkelingen op de locatie Overbosch alleen mogelijk als er compenserende maatregelen worden genomen, waarmee de EHS een kwaliteitsimpuls krijgt.
4. Het landgoed heeft een publieke functie. Het blijven openstellen van het landgoed voor bezoekers heeft beperkte gevolgen voor het privé gebruik en de ecologische functies van het landgoed. Het publiek wordt de mogelijkheid geboden middels bewegwijzerde wandel- en fietsstructuren het landgoed te bekijken en de natuur te beleven. Uit het convenant blijkt dan ook dat het Landgoed Pijnenburg medewerking zal verlenen aan het bewegwijzeren en verbinden van knooppunten van ongeveer 5 kilometer aan routestructuren van bestaande paden op het landgoed voor het geleiden van recreanten in het gebied. Het beheer van deze paden zal het landgoed op zich nemen. Een groot deel van het landgoed is openbaar toegankelijk (dat dit zo blijft is ook een randvoorwaarde die in het convenant is opgenomen), dus ook nu al kunnen bezoekers in een groot gebied wandelen of op een andere wijze recreëren. Het gaat hierbij om bestaande paden die ook nu al openbaar toegankelijk zijn.
5. In het convenant zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen voor het bestaande theehuis 't Hooge Erf. Dat betekent dan ook dat een onderzoek naar alternatieven niet aan de orde is.
6. Op het gehele landgoed mogen honden uitsluitend aangelijnd worden uitgelaten. Dit staat ook op de openstellingsborden aangegeven. De bijzondere opsporingsambtenaren van het landgoed hebben daarnaast opdracht deze regel zo goed mogelijk te handhaven. Daardoor is er geen gevaar voor vee dat zich in het gebied bevindt. Overigens valt een aanlijnverplichting niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan.
7. In de periode september 2012 - januari 2014 hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat diverse soorten beschermde flora en fauna zich in het plangebied bevinden. Omdat ecologisch onderzoek twee jaar geldig is, is er voor gekozen om in het voorjaar van 2015 een actualiserend veldonderzoek uit te voeren



voor de ontwikkellocaties op het Landgoed. Met het onderzoek wordt het terreingebruik en de eventuele verspreiding van beschermde diersoorten, zoals vogels en vleermuizen, onderzocht. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt en het onderzoek wordt als bijlage opgenomen. Het nieuwe veldonderzoek is een nadere uitwerking van de eerdere onderzoeken. De gemeente voldoet daarmee aan de gestelde eisen vanuit de Flora- en faunawet voor wat betreft de soortenbescherming.

b. Verkeersaspecten

1. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementsweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementsweg scoort in alle gevallen het laagst.
2. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan ($5 \times 19 = 95$). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis. Tussen het nieuwe theehuis en het dorp Lage Vuursche is al een parkeerterrein (aan de Beukenlaan) aangelegd. Dit parkeerterrein is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Lage Vuursche. Met dit nieuwe parkeerterrein wordt al een deel van de parkeerdruk in de omgeving van de locatie Overbosch opgevangen.

Het klopt dat de beschikbare ruimte onvoldoende is voor 300 auto's. In het verkeersonderzoek van Hauptmeijer is voor de locatie Overbosch een parkeerplaats opgenomen voor 100 auto's. De plannen voorzien in een parkeerterrein bij het nieuwe theehuis waar circa 150 auto's geparkeerd kunnen worden. Naast bezoekers voor het theehuis voorziet deze parkeerplaats ook in een parkeerbehoefte voor de bezoekers van de dierenbegraafplaats en overige bezoekers van het landgoed. Uit mobiliteitsonderzoek (dat is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken dat de locatie Overbosch zich goed leent voor het afvangen van autoverkeer, dat nu door rijdt naar Lage Vuursche. De locatie Overbosch vormt een nieuwe entree van het landgoed waar bezoekers hun auto kunnen parkeren en vanaf die plek het landgoed bezoeken. Hiermee worden de verkeersstromen verdeeld en neemt de overlast in andere delen van het gebied, zoals in Lage Vuursche af.

3. De locatie waar insprekers op doelen betreft locatie 4b (Brandenburg). Vanuit recreatie dient een nieuw theehuis met parkeerplaatsen een functie te hebben zoals aangegeven in het mobiliteitsplan (het betreft hier het Mobiliteitsplan Lage Vuursche, 23 februari 2011, opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en moet ontlastend



zijn voor het dorp Lage Vuursche. Een theehuis aan de Biltseweg draagt niet bij aan de doelstelling van het mobiliteitsplan. Locatie Overbosch voldoet wel aan de genoemde voorwaarden uit het mobiliteitsplan, daarom is in het bestemmingsplan voor die locatie de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een nieuw theehuis met parkeervoorzieningen. In het convenant is opgenomen dat een voorwaarde voor het mogen realiseren van een nieuw theehuis is dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes naar het dorp mogelijk zijn. Met de realisatie van een theehuis met parkeerplaats op de locatie Overbosch moeten er compenserende maatregelen worden genomen, vanwege de situering in de EHS. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de ecologische waarde ter plaatse gering is. Desondanks moeten er maatregelen genomen worden, waarmee deze 'inbreuk' op de EHS gecompenseerd wordt.

De zeer geringe ecologische effecten worden als volgt gemitigeerd:

- i. het gebruik van het aangrenzende bosgebied zal worden gestuurd door wandelroutes aan te bieden die de huidige rustige bosdelen ontzien.
- ii. Het toekomstige theehuis zal geschikt worden gemaakt als verblijfplaats voor mussen, zwaluwen, vleermuizen, uilen etc.
- iii. De parkeerplaats zal door een nieuwe struweelrand worden omgeven waardoor licht en beweging na enige jaren, wanneer het struweel is volgroeid, worden afgeschermd. Voor de beplanting wordt inheems sortiment gebruikt (o.a. meidoorn, sleedoorn, gewone vogelkers, hazelaar, lijsterbes). Door dit struweel te ontwikkelen op een lage wal (maximaal 1 meter hoog) is het afschermingseffect direct aanwezig en wordt ook de uitstraling van geluid gereduceerd.

Het EHS-areaal neemt hier in totaal met 0,77 hectare af, waarbij moet worden aangetekend dat het gaat om niet-bestaande, gewenste agrarische natuur, zo wijst het veldonderzoek uit. Dit virtuele verlies aan EHS-areaal wordt gecompenseerd door nieuw bos op het Cognacveld.

4. De gemeente is van mening dat de afstand tot het dorp niet te groot is voor wandelaars of fietsers. De afstand van 1.500 meter is een prima afstand voor wandelaars en is zeer goed te behappen voor fietsers. Aangezien er nog geen route bestaat, moet deze ontwikkeld worden. Hierbij zal uiteraard aandacht aan de uitstraling worden geschonken.

c. Horeca

1. De gemeente mengt zich niet in de markt; de rol van de gemeente is uitsluitend toetsend als het gaat om nieuwe initiatieven en niet sturend. Aangezien de gemeente geen horecabeleid heeft, wordt niet begrepen wat de spreker bedoelt met een 'horecastop'. De bedoelde brief van de ondernemersvereniging is niet bekend bij de gemeente.
2. De gemeente mengt zich niet in concurrentieposities en de markt. Het is aan de ondernemer van het theehuis of deze ondernemersrisico wil lopen. Omdat het gaat om een nieuwe functie in het buitengebied zal de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
3. De nieuwe horeca gelegenheid betreft een horecabedrijf van maximaal categorie 1, dit is een lichte vorm van horeca. In Lage Vuursche zijn op grond van het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming Horeca naast categorie 1 ook categorie 2 horecabedrijven toegestaan. Voor de horecaondernemers uit het dorp is er dus sprake van meer mogelijkheden dan op de locatie van het toekomstige theehuis. Bovendien is het theehuis relatief klein (maximaal 200 m²), van een lichte horecacategorie en vooral gericht op de bezoekers van het landgoed of de dierenbegraafplaats die ter plaatse parkeren of andere recreanten die lopend of met de fiets



vanuit die richting het landgoed op gaan. De term toekomstig parkeerbeleid suggereert een wijziging ten opzichte van het huidige parkeerbeleid. Er is geen sprake van het herzien van het beleid, maar het herzien van de parkeerverordening 2013, aangezien er geen redenen zijn om van het huidige parkeerbeleid af te wijken.

4. De oppervlakte voor het terras bij het nieuwe theehuis staat verkeerd in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de informatieavond hebben medewerkers van de gemeente dit ook al aangegeven richting insprekers. De omvang van het terras binnen de bestemming Horeca op de locatie van het theehuis in Overbosch wordt in het ontwerpbestemmingsplan verkleind. Aangesloten wordt bij het terras van het bestaande theehuis 't Hooge Erf (circa 150 m²).
5. In bestemming Horeca, uitsluitend horeca categorie 1, vallen alleen lichtere vormen van horeca, hieronder valt niet een bedrijf als McDonald's, dat is een fastfoodrestaurant, deze is genoemd in categorie 2 en op basis van de regeling in het bestemmingsplan niet toegestaan. De vrees voor een fast-food restaurant is daarmee onterecht.

d. Vrees voor overlast

1. Zoals hiervoor aangegeven betreft het een horecabedrijf van categorie 1 dat vooral bedoeld is voor bezoekers van het landgoed en de dierenbegraafplaats. Met de openingstijden wordt aangesloten bij de openingstijden die gelden voor theehuis 't Hooge Erf. Indien er sprake is van overlast zal er op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) handhavend opgetreden worden. Overlast is niet alleen voor de omgeving vervelend, maar dit straalt ook negatief af op de beheerder (landgoed Pijnenburg). Daarbij moet opgemerkt worden dat de ligging van theehuis 't Hooge Erf veel beschutter is dan de locatie Overbosch. Gezien deze beschutte ligging zou verwacht kunnen worden dat hier veel klachten van overlast zijn. Dat is niet het geval. Op grond van de ervaringen bij theehuis 't Hooge Erf worden er geen ingrijpende klachten van overlast verwacht bij het nieuwe theehuis.
2. Het klopt dat een deel van het landgoed was aangewezen als stiltegebied. De provincie Utrecht heeft echter enkele jaren geleden besloten om het stiltegebied Venwoude - Overbosch op te heffen, omdat gebleken is dat de stille kern van het gebied Lage Vuursche qua omvang te klein is om nog als stiltegebied in aanmerking te komen. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van het bestemmingsplan geen feesten, partijen of evenementen georganiseerd mogen worden in het nieuwe theehuis. Zoals eerder aangegeven mag het nieuwe theehuis uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de lichtste horeca-categorie die geen feesten en partijen mogelijk maakt.

e. Economische aspecten

1. De locatie Overbosch is niet aangekocht voor projectontwikkeling, maar als een herbelegging en instandhouding van de oppervlakte van het landgoed na een destijds gedwongen verkoop aan de overheid. Ten behoeve van het realiseren van een waterberging is een gedeelte van het landgoed in de gemeente Soest gelegen, verkocht aan de gemeente Soest en het Waterschap. Landgoed Pijnenburg is geen projectontwikkelaar. Het theehuis dat op deze locatie wordt gerealiseerd is een economische drager voor de instandhouding van het landgoed.
2. Bij het afsluiten van het convenant is inzicht gegeven in de financiële boekhouding van het landgoed. Als gevolg daarvan is onderzocht op welke manier een structurele inkomstenbron kan ontstaan, waarmee het landgoed op een duurzame manier in stand gehouden kan worden. Wanneer er kavels verkocht worden, levert dit juist geen structurele inkomstenbron op. Of er delen van het landgoed worden verkocht is overigens aan de landgoedeigenaar zelf. De gemeente heeft hierover geen bevoegdheid. Voor de gemeente is van belang dat het landgoed



blijft voortbestaan, niet in oppervlakte afneemt of versnipperd en dat het convenant wordt uitgevoerd.

3. Het bouwvlak van de bedoelde boerderij is ruim 300 meter vanaf de horecabestemming (toekomstig perceel van het theehuis) gelegen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de landelijk geldende normen (in het buitengebied minimaal 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning), bovendien is een horecafunctie niet geurgevoelig.
4. Of het theehuis exploitabel blijkt is vooral een zaak van de landgoedeigenaren en de toekomstige exploitant van het theehuis. De inschatting van de te verwachten inkomsten is gebaseerd op de omzet van het theehuis 't Hooge Erf. Overigens is het te verwachten bezoekersaantal niet alleen gerelateerd aan het aantal auto's, maar zullen er ook bezoekers zijn die te voet of per fiets van het theehuis gebruik zullen maken. Gezien het nu al grote aantal bezoekers van het landgoed is de verwachting dat het theehuis exploitabel kan zijn.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150, de oppervlakte van het terras bij het nieuwe theehuis wordt verkleind naar 150 m² en mag uitsluitend onverhard zijn. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

2. Insprekers 2. (email ontvangen op 3 april 2015, kenmerk 2015.03197)

Betreft: Toename van verkeer, waar de wegen niet geschikt voor zijn, stiltegebied, voldoende horeca in Lage Vuursche

Samenvatting

- a. de komst van een theehuis op de hoek van de Embranchementsweg en Vuurse Steeg zorgt voor veel extra verkeer, terwijl deze wegen niet geschikt zijn om het extra aanbod te verwerken;
- b. in de nabijheid van het terrein is een stiltegebied aangewezen;
- c. in Lage Vuursche zelf is voldoende aanbod van horeca.

Reactie gemeente

- a. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementsweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementsweg scoort in alle gevallen het laagst. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan (5x19 = 95). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis.



- b. *Het klopt dat een deel van het landgoed was aangewezen als stiltegebied. De provincie Utrecht heeft echter enkele jaren geleden besloten om het stiltegebied Venwoude - Overbosch op te heffen, omdat gebleken is dat de stille kern van het gebied Lage Vuursche qua omvang te klein is om nog als stiltegebied in aanmerking te komen.*
- c. *In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om het landgoed te behouden zijn nieuwe economische dragers noodzakelijk. Het aantal mensen dat Lage Vuursche jaarlijks bezoekt is aanzienlijk, rond de 2,2 miljoen. Daarvan bezoeken ongeveer 700.000 het Landgoed Pijnenburg. Mede vanwege de huidige overlast die het dorp ervaart door al die bezoekers zorgt het realiseren van horeca op een andere locatie (op ruime afstand van het dorp) met bijbehorend parkeerterrein dat de bezoekersstromen worden verdeeld en dat er aan de randen van het gebied meer parkeergelegenheid beschikbaar is. Dat zorgt er voor dat de verkeerssituatie in Lage Vuursche verbetert. Daarnaast is een horecafunctie, zoals het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch, een nieuwe economische drager voor het landgoed.*

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

3. Insprekers 3. (brief ontvangen op 20 april 2015, kenmerk 2015.0365)

Betreft: **bedreiging voor bedrijfsvoering Centrum Venwoude, geen draagvlak, openstelling landgoed, geluidsoverlast ten gevolge van theehuis, transfeurumfunctie / verkeer**

Samenvatting

- a. De inspreker begrijpt de wens om een economische drager aan het gebied toe te voegen, maar de grootte inclusief het parkeerterrein met 300 plaatsen is misplaatst. De voorgenomen plannen voor het realiseren van een theehuis vormen een ernstige bedreiging voor de bedrijfsvoering van Centrum Venwoude.
- b. Het plan voor het realiseren van een theehuis mist draagvlak bij de bewoners van Lage Vuursche. Dit bleek onder meer uit een enquête die onlangs door de Contact commissie Lage Vuursche is gehouden, waar 80% van de respondenten tegen deze ontwikkeling was;
- c. Door de toename van de commerciële ontwikkeling van Pijnenburg zal het aantal dagjesmensen bij het theehuis toenemen. Dit zal onherroepelijk resulteren in toename van oneigenlijke bezoekers op het landgoed Venwoude, waar ook een retraite centrum is gevestigd;
- d. insprekers zien zich door de ontwikkeling van een theehuis op het naastliggende perceel genoodzaakt om de openstelling van hun landgoed te heroverwegen. Nu is het privéterrein opengesteld. Voor de bedrijfsvoering van het retraitecentrum is het essentieel dat de aanloop van bezoekers die er geen bezigheden hebben minimaal is. De meeste bezoekers komen daar voor bijvoorbeeld een evenement. De toename van oneigenlijke bezoekers resulteert onherroepelijk in ernstige aantasting van de bedrijfsvoering en tot economische schade;



- e. Vanaf Pijnenburg zijn twee wandelpaden richting de Lage Vuursche: het pad langs het Nollenland en aan de noordzijde van Venwoude. Aan de westzijde van Nollenland grenst de locatie Overbosch. Deze laatste locatie is niet groot genoeg om recreatie alleen op eigen terrein te laten plaatsvinden. Dit impliceert dat de druk op de omliggende terreinen zal toenemen;
- f. met de ontwikkeling van een horecafunctie op de locatie Overbosch zal de geluidsdruk toenemen, waardoor het stille karakter van het gebied tijdens openingstijden van het theehuis aanzienlijk zal wijzigen. In het bestemmingsplan en de bijlagen wordt niet ingegaan op de geluidsoverlast die de geplande horecagelegenheid en parkeerplaats zullen veroorzaken voor omwonenden en het aangrenzende retraite centrum;
- g. insprekers zijn van mening dat een transferiumfunctie op het terrein Overbosch niet gaat werken, aangezien de afstand tot het dorp Lage Vuursche te groot is. Het is meer waarschijnlijk dat de druk op het aangrenzende landgoed Venwoude zal toenemen, in plaats van dat mensen doelgericht naar Lage Vuursche zullen wandelen;
- h. in het convenant is de inspanningsverplichting genoemd dat een fietspad aangelegd moet worden. Dit fietspad zal over een deel van het landgoed Venwoude aangelegd moeten worden. Venwoude zal niet meewerken aan de ontsluiting van het gebied Overbosch door middel van een fietspad.

Reactie gemeente

- a. *De omvang van het parkeerterrein wordt aangepast tot 150 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein is niet alleen bedoeld voor bezoekers van het theehuis, maar ook voor de dierenbegrafplaats. Daarnaast zal de locatie Overbosch dienen als nieuwe entree van landgoed Pijnenburg. Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein worden bezoekersstromen op het landgoed verdeeld. Waarom de komst van het nieuwe theehuis een ernstige bedreiging vormt voor Centrum Venwoude is niet duidelijk. Het wordt een kleinschalig theehuis waarvan de aard heel anders is dan die van Centrum Venwoude.*
- b. *Van verschillende inwoners van Lage Vuursche is een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze zijn elders in deze reactienota voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de instandhouding van landgoed Pijnenburg is het nu eenmaal van belang dat er economische dragers op het landgoed worden toegevoegd.*
- c. *De verwachting is niet dat met de komst van het nieuwe theehuis het aantal bezoekers aan landgoed Pijnenburg erg zal toenemen. Wel zullen door het creëren van een nieuwe entree van het landgoed ter plaatse van de locatie Overbosch en een nieuw parkeerterrein de bezoekersstromen worden verdeeld en kan een deel van de parkeerdruk in dit deel van het landgoed worden opgevangen. Het theehuis is hiervoor een goede toevoeging en kan bijdragen aan de duurzame instandhouding van landgoed Pijnenburg.*
- d. *De openstelling van het landgoed Venwoude is aan de landgoedeigenaren zelf en geen zaak van de gemeente. Gezien het nu al grote aantal bezoekers van landgoed Pijnenburg ligt het niet in de lijn der verwachting dat het aantal erg zal toenemen door het nieuwe theehuis op locatie Overbosch. Met de komst van het theehuis wordt een nieuwe economische drager aan het landgoed toegevoegd en worden bestaande bezoekersstromen verdeeld. De gemeente ziet niet in waarom dit zal leiden tot een toename van oneigenlijke bezoekers op het landgoed Venwoude.*
- e. *De locatie Overbosch maakt deel uit van het landgoed Pijnenburg. Gezien het kleinschalige karakter van het theehuis zal het aantal bezoekers naar aanleiding van de komst van het theehuis gering zijn. De komst van het theehuis en het parkeerterrein leidt tot een evenredige verdeling van de bezoekersstromen die ook nu al op het landgoed en de omgeving.*
- f. *Een kleinschalige horecavoorziening als het beoogde theehuis heeft een zeer beperkte (geluids) uitstraling. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' volstaat een richtafstand van*



10 meter ten opzichte van omliggende woningen. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, is er geen aanleiding om specifiek geluidsonderzoek uit te voeren.

- g. Gezien het nu al grote aantal bezoekers van landgoed Pijnenburg is het niet de verwachting dat het aantal zal toenemen door de komst van het nieuwe theehuis op locatie Overbosch. Het nieuwe parkeerterrein op de locatie Overbosch is daarnaast niet bedoeld als transferium van het dorp Lage Vuursche. De bedoeling is de parkeerdruk voor het landgoed en het omliggende gebied te verspreiden zodat vanaf de verschillende parkeergelegenheden het gebied bezocht kan worden. Daarbij zullen er ook bezoekers zijn die lopend of met de fiets vanaf de parkeerplaats naar het dorp Lage Vuursche gaan.
- h. In het convenant is inderdaad een inspanningsverplichting opgenomen voor het aanleggen van een recreatieve route van het nieuwe theehuis naar Lage Vuursche. Deze route moet nog ontwikkeld worden, zodat nog onduidelijk is of deze route daadwerkelijk over het terrein van het landgoed Venwoude wordt aangelegd. Het is niet ongebruikelijk dat openbare wegen, zoals een fiets- of wandelpad, worden geprojecteerd op grond dat op dat moment nog in particulier eigendom is. Zodra de route bekend is, zal met de betreffende eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt over de aanleg hiervan. Binnen de betreffende bestemmingen zijn fiets- en wandelpaden toegestaan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

4. Insprekers 4. (brief ontvangen op 21 april 2015, kenmerk 2015.03708)

Betreft: een theehuis op de locatie Overbosch is niet wenselijk gelet op de natuurlijke en landschappelijke waarden, openingstijden van het landgoed / theehuis, vrees voor geluidsoverlast, onvoldoende borging regels evenemententerrein

Samenvatting

- a. een nieuw theehuis op de locatie Overbosch is niet wenselijk op deze locatie, vanwege de natuurlijke en landschappelijke waarden. Hierbij wordt ter motivering de brief d.d. 23 april 2015 met het kenmerk 2015.03711 (insprekers 9) aangehaald;
- b. Openingstijden:
 - 1. onduidelijk is wat de openingstijden van het landgoed c.q. het theehuis zijn, aangezien het landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928 (gebruikelijke openingstijden natuurgebieden Nederland: geen toegang tussen zonsondergang en zonsopgang) en de regels van het bestemmingsplan suggereren dat er ruimere openingstijden worden toegestaan;
 - 2. in het bestemmingsplan komt de afbakening van openingstijden van het theehuis zoals opgenomen in de natuurtoets onvoldoende terug. In de natuurtoets staat dat het theehuis van 10:00 -20:00 uur geopend is en 's winters gesloten is;
- c. Geluidsnormen / vrees voor geluidsoverlast:
 - 1. inspreker is van mening dat de wettelijke norm van toegestane geluidsniveaus conform landelijke gebieden moeten worden aangegeven en hoe vaak hiervan afgeweken mag worden;
 - 2. de natuurtoets is ontoereikend, aangezien niet duidelijk is wat de geluidsbelasting is op verschillende plekken en locaties;



3. door het opheffen van het stiltegebied rondom Lage Vuursche worden allerlei initiatieven toegestaan, waardoor de stilte binnen de natuur verstoord wordt. Met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan worden onvoldoende begrenzende maatregelen genomen om dit te reguleren, waardoor handhaving van ongewenste situaties niet mogelijk is;
- d. Evenemententerrein / borging van regels voor evenementen in het bestemmingsplan:
 1. er zijn twee versies van een natuurtoets (5 oktober 2014 en 25 februari 2015) gepubliceerd waarin verschillende gegevens opgenomen zijn. Een versie spreekt over een uitbreiding van evenementen naar 40 per jaar met gemiddeld 1250 bezoekers op het terrein. Dat is 20 maal zoveel dan nu het geval is;
 2. naar de mening van de insprekers biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 50.000 gasten op het evenemententerrein te ontvangen, gelet op de definities van de artikelen 1.48 incidenteel evenement, 1.62 periodiek evenement en 8.4 specifieke gebruiksregels;
 3. onduidelijk is hoeveel dagen de evenementen mogen bestrijken. Volgens insprekers is het nu mogelijk om iedere dag/avond een evenement te hebben omdat eventueel 25 periodieke evenementen zijn toegestaan;
 4. in de natuurtoets van 25 februari 2015 is vermeld dat de bestaande evenementenvergunning in het bestemmingsplan in de gebruiksregels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Ondanks toezegging van de gemeente tijdens de informatieavond van 26 maart 2015 hebben insprekers de verleende evenementenvergunning nog niet ontvangen, zodat het niet mogelijk is om te beoordelen of deze op een juiste manier in het bestemmingsplan is opgenomen en of de natuurtoets de juiste uitgangspunten heeft gebruikt.

Reactie gemeente

- a. *Het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden van Landgoed Pijnenburg blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gebied. Wel is geconstateerd dat nieuwe kostendragers noodzakelijk zijn om het onderhoud van het landgoed ook op lange termijn in stand te houden. Uiteraard moeten nieuwe functies inpasbaar zijn en ondergeschikt blijven aan de natuurlijke en landschappelijke waarden. In het bestemmingsplan komt dit ook tot uitdrukking. Het overgrote deel van Locatie Overbosch blijft grotendeels in gebruik voor natuurdoeleinden, in het bestemmingsplan heeft het overgrote deel van de locatie een bestemming Natuur gekregen. De omvang van die bestemming is ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Binnen de bestemming Natuur is een gebied aangewezen waar de dierenbegraafplaats mag worden gerealiseerd. De omvang van de begraafplaats is maximaal 2 hectare waarvan maximaal 25% van deze omvang mag worden gebruikt voor het daadwerkelijk begraven van huisdieren. De paden worden gemaakt van natuurlijke materialen, zoals houtsnippers. De aanwezige natuurwaarden worden zoveel mogelijk gehandhaafd en er worden geen bomen gekapt. De nieuwe functie die aan de locatie wordt toegevoegd past bij het natuurlijke karakter van het gebied. Uit het convenant blijkt dat de belasting voor de EHS door toevoeging van het nieuwe theehuis relatief klein is. Voorwaarde hierbij is wel dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes mogelijk zijn. Overigens blijkt uit het convenant dat deze ontwikkelingen op de locatie Overbosch alleen mogelijk zijn als de EHS gelijkwaardig wordt 'geplust' door de aanleg van minimaal 3 hectare heidevelden, door het realiseren van minimaal 3,5 hectare nieuwe natuur in de groene contour en door medewerking te verlenen aan de ontsnipperingsmaatregelen bij de oversteek Biltseweg*



N234. Voor het hele landgoed geldt dat naast het treffen van de genoemde ontsnipperingsmaatregelen de bestaande natuur wordt omgevormd en dat nieuwe natuur wordt ontwikkeld.

b. *Openingstijden*

1. Voor wat betreft de openingstijden van het nieuwe theehuis wordt aangesloten bij de openingstijden van het bestaande theehuis bij 't Hooge Erf. Die zijn: van maandag tot en met vrijdag: van 10.00 - 19.00 uur. Op zaterdag van 10.00 - 17.00 uur en op zondag van 10.00 - 19.00 uur.
2. Het opnemen van openingstijden valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal hierover wel een tekst worden opgenomen. Daarnaast worden de openingstijden opgenomen in de anterieure overeenkomst die met de landgoedeigenaren wordt gesloten.

c. *Geluidsnormen / vrees voor geluidsoverlast*

1. Een kleinschalige horecavoorziening als het beoogde theehuis heeft een zeer beperkte (geluids)uitstraling. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' volstaat een richtafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende woningen. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, is er geen aanleiding om specifiek geluidsonderzoek uit te voeren. Als het theehuis ter plaatse wordt gevestigd moet overigens een melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden gedaan. Het theehuis moet in de toekomst voldoen aan de geluidsnormen die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. De gemeente kan eventueel handhavend optreden aan de hand van deze geluidsnormen.
2. De natuurtoets zal worden aangevuld ten aanzien van het thema geluidsverstoring.
3. Een deel van het landgoed was aangewezen als stiltegebied. De provincie Utrecht heeft echter enkele jaren geleden inderdaad besloten om het stiltegebied Venwoude - Overbosch op te heffen, omdat gebleken is dat de stille kern van het gebied Lage Vuursche qua omvang te klein is om nog als stiltegebied in aanmerking te komen. Ook al is de status van stiltegebied opgeheven, dat betekent niet dat door de nieuwe ontwikkelingen op het landgoed de stilte binnen de natuur wordt verstoord. Daar waar op de ene plek, zoals het nieuwe theehuis op locatie Overbosch, ontwikkelingen worden toegevoegd, worden elders op het landgoed nieuwe natuurgebieden aangelegd. Zoals gezegd kan de gemeente het geluidsniveau rond het theehuis handhaven op basis van het Activiteitenbesluit.

d. *Evenemententerrein / borging van regels voor evenementen in het bestemmingsplan*

1. De natuurtoets die bij het bestemmingsplan is opgenomen is de laatste versie. In de bijlage van de Natuurtoets staat nog abusievelijk het aantal van 40 evenementen genoemd. Met het landgoed is afgesproken dat de bestaande vergunning voor het evenemententerrein (25 evenementen) het uitgangspunt blijft. Dit uitgangspunt is ook verankerd in de gebruiksregels van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. De bestemming 'Horeca' wordt daarnaast voorzien van een regeling voor evenementen voor het bestaande theehuis. Bij het nieuwe theehuis zijn geen evenementen toegestaan, dit wordt ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De algemene gebruiksregeling voor evenementen wordt uit de regels gehaald.
2. De regeling voor evenementen zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen is inderdaad nog te ruim. Het is absoluut niet de bedoeling dat een kermis, popconcert of een vergelijkbaar evenement op het landgoed kan worden georganiseerd. Dat zou het karakter van het gebied aantasten. Uitgangspunt is dat het gaat om activiteiten en evenementen die qua aard, schaal en aantal bezoekers passend zijn in het gebied. In het bestemmingsplan zal de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan worden aangevuld in die zin dat evenementen met een grote geluidproductie of grote verkeersaantrekkende werking worden uitgesloten. In



het voorontwerpbestemmingsplan is het aantal bezoekers al beperkt. Hieruit blijkt dat het gaat om kleinschalige evenementen. Daarnaast is het zo dat voor andere evenementen dan nu vergund op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) altijd nog een evenementenvergunning moet worden afgegeven. De reden dat een regeling voor evenementen ook in het bestemmingsplan is opgenomen is dat de functie in het plan moet zijn toegestaan en dat een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De afweging vindt verder plaats via de APV. Bij de beantwoording onder 1. is aangegeven hoe de regeling voor evenementen in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

3. Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. en 2. De regeling voor evenementen wordt in het ontwerpbestemmingsplan beperkt en/of verduidelijkt.
4. De evenementenvergunning is helaas niet meer aanwezig in het archief van de gemeente. Op grond van de Archiefwet is deze vernietigd. Op grond van de vergunning zijn maximaal 25 evenementen per jaar toegestaan. Het aantal is al in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ook is het maximum aantal bezoekers per evenement al vastgelegd in de regels.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, de evenementenregeling in het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

5. Insprekers 5. (brief ontvangen op 22 april 2015, kenmerk 2015.03675)

Betreft: bestemmingsplanaspecten, economische gronden, convenant, ecologie / natuurlijke en landschappelijke waarden, verkeersaspecten, draagkracht, horeca, onbehoorlijk bestuur

Samenvatting:

- a. bestemmingsplanaspecten:
 1. het convenant voor het landgoed Pijnenburg is in strijd met het geldende bestemmingsplan;
 2. in het voorontwerpbestemmingsplan is bij het theehuis op de locatie Overbosch een parkeerterrein opgenomen van 1500 m². Door de gemeente werd tijdens de informatieavond van 26 maart 2015 aangegeven dat dit foutief was, op dat moment kon men niet aangegeven worden wat de juiste oppervlakte zou moeten zijn;
- b. economische gronden:
 1. er is onvoldoende onderbouwd of het horecaproject inderdaad in staat is om te dienen tot het onderhouden en beheren van het landgoed Pijnenburg;
 2. insprekers zijn van mening dat gegarandeerd moet worden dat de inkomsten voortkomend uit de horeca ook daadwerkelijk naar de natuur en het onderhoud van het landgoed gaan;
 3. de grondslag voor een bestemmingsplanwijziging valt weg wanneer blijkt dat met dit horecaproject onvoldoende inkomsten worden gehaald voor een duurzame instandhouding van het landgoed;
 4. de grond van de locatie Overbosch is pas in 2011 / 2012 aangekocht door de landgoedeigenaar;
- c. aspecten met betrekking tot het convenant:



1. het convenant betreft een afspraak zonder derdenwerking die niet juridisch kan worden afgedwongen;
2. tijdens de totstandkoming van het convenant is bewust niet met belanghebbenden overlegd, omdat het convenant geen juridisch instrument zou zijn. Insprekers stellen zich hierbij eveneens op het standpunt dat tijdens de fase van het sluiten van het convenant overleg met belanghebbenden had moeten plaatsvinden;
3. in het convenant is nog de mogelijkheid opgenomen dat wanneer een bepaalde ontwikkeling niet haalbaar bleek, deze wellicht ook geschrapt zou worden;
4. tijdens de informatieavond van 26 maart 2015 is gesproken over mogelijke alternatieven voor het theehuis, zoals recreatiewoningen op deze locatie of een andere locatie. Insprekers geven aan dat deze optie onderzocht moet worden;
5. naar de mening van insprekers is de gemeente zeer lichtzinnig overgegaan tot sluiting van een convenant, aangezien er geen geldige reden is om een convenant aan te gaan;
- d. ecologie / natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied: het ecologisch rapport was ondeugdelijk en daarom loopt er nog een nieuw ecologisch onderzoek;
- e. verkeersaspecten:
 1. insprekers vragen zich af waar de 300 parkeerplaatsen die bij het theehuis locatie Overbosch worden gerealiseerd, op gebaseerd zijn;
 2. onduidelijk is of er tijdens het sluiten van het convenant discussie is geweest over verkeersveiligheid, met name met betrekking tot de Embranchementsweg en de Vuurse Steeg;
 3. insprekers vragen zich af of er een discussie is gevoerd over kleinschalige, dan wel grootschalige parkeeroplossingen voor Lage Vuursche;
 4. wanneer het theehuis gerealiseerd wordt, zal er aan de weg een verbetering moeten worden gedaan om de verkeerstoename op te vangen. Onduidelijk is hoe dit gaat gebeuren;
 5. verwacht wordt dat er verkeersoverlast in het dorp Lage Vuursche ontstaat wanneer er evenementen in het nieuwe theehuis worden gehouden;
 6. insprekers geven aan dat de eventueel nieuw aan te leggen fietspaden richting Lage Vuursche over grond van andere eigenaren moeten worden aangelegd. Zijn deze grondeigenaren al betrokken bij deze ontwikkeling;
- f. door de Contactcommissie Lage Vuursche is een enquête gehouden. Ruim 80 procent van de mensen die hierop hebben gereageerd, toonden zich tegen de plannen voor het realiseren van een theehuis. Dit houdt in dat er geen draagkracht is voor het plan;
- g. horeca-aspecten:
 1. onduidelijk is of de horecarechten met betrekking tot het theehuis overdraagbaar zijn. Het woord “theehuis” is een eufemisme voor een volledige horecazaak, waarbij de nieuwe onderneming vergunning krijgt voor het houden van evenementen. Gevreesd wordt voor een ontwikkeling waarbij nu de lichtste horecavorm wordt gevraagd, maar zodra deze is gerealiseerd, steeds verder uitgebreid wordt;
 2. gevraagd wordt hoe de gemeente omgaat met het voorgestelde beleid en of er na de eventuele uitvoering en realisatie van het theehuis handhavend opgetreden gaat worden;
 3. wanneer het nieuwe theehuis wordt gerealiseerd betekent dit dat de spoeling van klanten voor de bestaande ondernemers dun wordt, er is dan ook sprake van concurrentie;



- h. naar de mening van insprekers levert het continueren van het proces op basis van het convenant onbehoorlijk bestuur op, waarbij diverse beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden:
1. het legaliteitsbeginsel wordt geschonden door te handelen in strijd met het bestemmingsplan en door een convenant te sluiten zonder inspraak;
 2. doordat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding bij met name het convenant wordt het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden;
 3. een deugdelijke motivering ontbreekt, zodat gehandeld wordt in strijd met het motiveeringsbeginsel;
 4. in het verre verleden heeft de gemeente aangegeven dat er geen horeca in het dorp Lage Vuursche zou worden gevestigd. Dit wordt nu geschonden, en dus is er ook een schending van het rechtszekerheidsbeginsel;
 5. insprekers zijn van mening dat de gemeente een oneigenlijke procedure heeft geschonden, aangezien de burgers bewust niet betrokken zijn bij het sluiten van een convenant. Hiermee worden de beginselen van *détournement de pouvoir* / *détournement de procédure* / *fair play* geschonden. Insprekers zijn van mening dat met het op de valreep voor de verkiezingen sluiten van het convenant door het gemeentebestuur in de oude samenstelling, getracht is om tegemoet te komen aan de landgoedeigenaar. Bij insprekers leeft het gevoel van “vriendjespolitiek”;
 6. er wordt onvoldoende gekeken naar het evenredigheidsbeginsel, aangezien de belangen van de burgers en de ondernemers veel zwaarder wegen dan het algemene belang van een dergelijk convenant, ook gelet op de concurrentie voor de bestaande ondernemingen;
 7. ook het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden, aangezien de gemeente geen passende tegemoetkoming doet ten aanzien van het parkeerbeleid in Lage Vuursche, geeft men nu wel parkeergelegenheid nabij een nieuwe horecagelegenheid.

Reactie gemeente

i. *bestemmingsplanaspecten*

1. *In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. De ontwikkelingen die zijn opgenomen in het convenant zijn deels passend in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied. De overige ontwikkelingen passen daar niet in, daarom is de gemeente Baarn gestart met een procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor het landgoed, voor zover gelegen in het grondgebied van de gemeente.*
2. *De oppervlakte voor het terras bij het nieuwe theehuis staat per abuis verkeerd in de regels van het bestemmingsplan, tijdens de informatieavond hebben medewerkers van de gemeente dit ook al aangegeven richting insprekers. Het gaat hier dus niet om het parkeerterrein, maar om de oppervlakte van het terras. Het nieuwe parkeerterrein is bestemd als Verkeer - Parkeerterrein en dient tevens als parkeervoorziening voor bezoekers van de dierenbegrafplaats en het landgoed. Er is op het nieuwe parkeerterrein ruimte voor circa 150 parkeerplaatsen. De*



omvang van het terras binnen de bestemming Horeca op de locatie van het theehuis in Overbosch wordt in het ontwerpbestemmingsplan verkleind tot 150 m² en sluit beter aan op de grootte van het terras bij het theehuis bij 't Hooge Erf.

j. economische gronden

1. Instandhouding van het landgoed Pijnenburg is van belang voor behoud van het cultureel erfgoed en voor de bijdrage aan natuur, recreatie en landschap. Door de realisatie van het theehuis op de locatie Overbosch wordt een nieuwe economische drager op het landgoed toegevoegd. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Het nieuwe theehuis is niet de enige economische drager op het landgoed, maar kan aan de instandhouding hiervan wel een nieuwe impuls geven. Of het theehuis exploitabel blijkt is vooral een zaak van de landgoedeigenaren en de toekomstige exploitant van het theehuis. Gezien het grote aantal bezoekers van het landgoed is de verwachting dat het theehuis exploitabel kan zijn.
2. Dergelijke afspraken kunnen in ieder geval niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De afspraken waaraan de landgoedeigenaren zich hebben geconformeerd zijn opgenomen in het convenant. Daarnaast wordt nog een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de landgoedeigenaren gesloten waarin allerlei zaken worden geregeld. Hoe de inkomsten worden besteed is vervolgens aan de landgoedeigenaren. Voor de provincie en de gemeente is natuurlijk van belang dat de afspraken uit het convenant en de anterieure overeenkomst worden nagekomen. In het convenant is door de drie partijen aangegeven zich in te spannen en samen te werken om de doelstellingen van het convenant te realiseren.
3. Of het theehuis voor de landgoedeigenaren al dan niet voldoende inkomsten oplevert is niet relevant voor de grondslag van de bestemmingsplanwijziging. Het bestemmingsplan wordt opgesteld ter uitvoering van het convenant en ziet op het hele landgoed Pijnenburg en dus ook op andere ontwikkelingen dan alleen het theehuis.
5. De locatie Overbosch is in december 2011 bij het landgoed gevoegd. Het betreft een instandhouding van de oppervlakte van het landgoed en kon worden gefinancierd door de gelden die vrijkwamen door een gedwongen verkoop van een deel van het landgoed in Soest aan de gemeente Soest en het waterschap ten behoeve van het realiseren van een waterberging, te herinvesteren. Gedurende het bestaan van het landgoed, sinds 1650, zijn er vaker stukken terrein verkaveld, gekocht of verkocht. Ook in 2011 zijn de opbrengsten gebruikt om de oppervlakte van het landgoed in stand te houden. De locatie Overbosch is niet aangekocht voor projectontwikkeling, maar als een herbelegging en instandhouding van de oppervlakte van het landgoed na een destijds gedwongen verkoop aan de overheid. Ten behoeve van het realiseren van een waterberging is een gedeelte van het landgoed in de gemeente Soest gelegen, verkocht aan de gemeente Soest en het Waterschap. Landgoed Pijnenburg is geen projectontwikkelaar. Het theehuis dat op deze locatie wordt gerealiseerd is een economische drager voor de instandhouding van het landgoed.
4. Het deel van het landgoed dat is gelegen in Baarn is in handen van één familie. Daarom kon door drie partijen het convenant worden gesloten.

k. aspecten met betrekking tot het convenant

1. Onder de noemer convenant landgoed Pijnenburg werken de drie partijen, provincie Utrecht, gemeente Baarn en de landgoedeigenaren, intensief samen om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel duurzame instandhouding van een van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. Het convenant zelf heeft geen derdenwerking,



dat is juist. In het convenant zijn wel duidelijke afspraken gemaakt over de uitvoering ervan. Eén daarvan is voorliggend bestemmingsplan waarin een actuele juridisch-planologische regeling is opgenomen voor het landgoed Pijnenburg en waarin een aantal ontwikkelingen (zoals genoemd in het convenant) mogelijk wordt gemaakt. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2013 unaniem ingestemd met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor het landgoed Pijnenburg op basis van het gesloten convenant. Eind 2013 zijn de bezwaren ontvangen. In dat kader heeft het college besloten om, in afwijking van het raadsbesluit) een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen, waarmee een extra inspraakmogelijkheid is gecreëerd. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is met de brief van eind 2013 rekening gehouden. Het convenant is een overeenkomst tussen drie partijen, namelijk de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van landgoed Pijnenburg. Op een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst is geen inspraak mogelijk. Bij de totstandkoming van het convenant heeft afstemming met de gemeenteraad van Baarn plaatsgevonden. De ontwikkelingen die in het convenant mogelijk werden gemaakt moesten nog juridisch-planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Het klimbos met de uitkijktoren is al met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De overige ontwikkelingen die in het convenant mogelijk worden gemaakt worden geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is de wettelijke voorbereidingsprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, daarnaast is Inspraak verleend op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.

2. Het convenant is tot stand gekomen door overleg van de drie betrokken partijen. Bij de totstandkoming van het convenant is de gemeenteraad geïnformeerd, heeft er overleg plaatsgevonden tussen de wethouder en de Contactcommissie Lage Vuursche. Tijdens dat overleg is afgesproken dat zij werden betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Bij de fase van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er actieve communicatie plaatsgevonden door een brief naar de commissie te sturen dat het voorontwerp ter inzage lag. Daarnaast heeft er nog een gesprek met de wethouder en de contactcommissie plaatsgevonden over de mogelijkheden voor het nieuwe theehuis.
3. In artikel 2 onder e van het convenant zijn de ontwikkelingen opgenomen die zijn toegestaan. Op de kaart, opgenomen als bijlage 2 bij het convenant, staan nog de zoekgebieden waar ook andere ontwikkelingen waren opgenomen. Er zijn dus al verschillende ontwikkelingen geschrapt. Bij de totstandkoming van het convenant is al een hele afweging gemaakt, oorspronkelijk waren er nog teveel rode ontwikkelingen. Dit is allemaal tijdens bestuurlijk overleg afgesproken: tijdens dit overleg waren de landgoedeigenaren, de gedeputeerde van de provincie Utrecht en de verantwoordelijk wethouder van de gemeente. Welke ontwikkelingen uiteindelijk wel zijn toegestaan staat duidelijk in het convenant. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld het klimbos) of worden nog (de overige ontwikkelingen die niet passen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied) met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- I. Er was in eerste instantie nog een andere locatie in beeld voor de vestiging van een theehuis. Het betreft een locatie aan de Biltseweg nabij ingang De Stulp. Uit het convenant blijkt dat het realiseren van een theehuis op die locatie niet is toegestaan. Vanuit recreatie dient een nieuw theehuis met parkeerplaatsen een functie te hebben zoals aangegeven in het mobiliteitsplan (het betreft hier het Mobiliteitsplan Lage Vuursche, 23 februari 2011, opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en moet ontlastend zijn voor het dorp Lage Vuursche. Een theehuis aan de Biltseweg geeft geen aanleiding te veronderstellen dat dit van invloed is op het verkeer dat Lage Vuursche aan doet. Verder zijn er geen alternatieven onderzocht.



- m. In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om de natuurwaarden op het Landgoed Pijnenburg in stand te houden en te versterken zijn nu eenmaal nieuwe economische dragers noodzakelijk. Met het convenant worden de ontwikkelingen op het landgoed gestroomlijnd. Aan de totstandkoming van het convenant is een uitvoerig proces vooraf gegaan. Het aangaan van een convenant dat de duurzame instandhouding van het landgoed tot doel heeft is dan ook absoluut niet lichtzinnig te noemen.
- n. ecologie / natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied
In de periode september 2012 - januari 2014 hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat diverse flora en fauna zich in het plangebied bevinden. Omdat ecologisch onderzoek twee jaar geldig is, is er voor gekozen om in het voorjaar van 2015 een actualiserend veldonderzoek uit te voeren voor de ontwikkellocaties op het Landgoed. Voor een viertal deelgebieden (de ontwikkellocaties op Landgoed Pijnenburg) in het plangebied is in het voorjaar van 2015 gestart met een veldonderzoek, met een doorlooptijd tot eind september. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt en het onderzoek wordt als bijlage opgenomen. Dat er een nieuw veldonderzoek is uitgezet betekent niet dat de eerdere onderzoeken ondeugdelijk zijn. Het nieuwe veldonderzoek zal echter voorzien in een volledig actueel, gebiedsdekkend en gedetailleerd veldonderzoek op alle ontwikkellocaties voor alle relevante soortgroepen en volgens alle daarvoor geldende onderzoeksprotocollen. Een dergelijk compleet onderzoek was tot nu toe niet beschikbaar en is voor de vaststelling van het bestemmingsplan onontbeerlijk.
- o. verkeersaspecten
1. Er wordt gekozen voor een parkeerterrein van 150 plaatsen in plaats van 300. Het parkeerterrein is niet alleen bedoeld voor het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch, maar ook voor de overige bezoekers van het landgoed. Daarnaast zal het parkeerterrein ook gebruikt worden door bezoekers van de dierenbegraafplaats die ten noorden van het theehuis wordt gereedgemaakt. Omdat ter plaatse van de locatie Overbosch een nieuwe entree van het landgoed wordt gecreëerd kunnen bezoekers die met de auto komen daar parkeren en vanaf die plek het landgoed bezoeken. Hiermee worden de verkeersstromen verdeeld en neemt de overlast in andere delen van het gebied, zoals in Lage Vuursche af. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp) voor het theehuis wordt gerekend met het brutovloeroppervlakte (bvo). Voor een bvo van $200 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2$ terras en een kengetal van 6 pp/100 m^2 komt de norm uit op 21 parkeerplaatsen. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Het aantal parkeerplaatsen dat voor het theehuis benodigd is, is dus minimaal. De overige parkeerplaatsen (129) zijn bedoeld voor bezoekers van de dierenbegraafplaats en het landgoed.
 2. Tijdens de totstandkoming van het convenant is er zeker over gesproken, door deskundigen (verkeerskundige van gemeente en provincie) is geoordeeld dat er geen belemmeringen zijn.
 3. Bij het opstellen van het mobiliteitsonderzoek is onderzocht of één grootschalige of meerdere kleinschalige parkeergelegenheden effectief voor Lage Vuursche zou kunnen zijn. Op basis van het rapport is besloten om onder andere het parkeerterrein Beukenbos aan te leggen. De Contactcommissie Lage Vuursche heeft vervolgens nog de mogelijkheid geopperd om aan de Roedenlaan een parkeerterrein in te richten. Vanwege verschillende redenen heeft de gemeente hier niet mee ingestemd.



4. De toename van het verkeer door de aanwezigheid van een theehuis beperkt zich tot circa 190 verkeersbewegingen per dag. Dit is geen aantal dat, gelet op de huidige intensiteiten, functie en inrichting van de wegen, aanpassingen daaraan noodzakelijk maakt.
 5. Het is niet de bedoeling dat er in het nieuwe theehuis evenementen worden gehouden. Voor het nieuwe theehuis geldt dat er op die locatie een horecabedrijf van categorie 1 is toegestaan, een lichte vorm van horeca. Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld geen zalencentra of partycentrum.
 6. In het convenant is inderdaad een inspanningsverplichting opgenomen voor het aanleggen van een recreatieve route van het nieuwe theehuis naar Lage Vuursche. Deze route moet nog ontwikkeld worden, zodat nog onduidelijk is of deze route daadwerkelijk over het terrein van het landgoed Venwoude wordt aangelegd. Het is niet ongebruikelijk dat openbare wegen, zoals een fiets- of wandelpad, worden geprojecteerd op grond dat op dat moment nog in particulier eigendom is. Zodra de route bekend is, zal met de betreffende eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt over de aanleg hiervan.
- p. Het realiseren van het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch betreft een kleinschalige functie op een nieuwe entree van het landgoed Pijnenburg. De afstand tot het dorp Lage Vuursche is dermate groot dat niet verwacht wordt dat de inwoners van het dorp hier overlast van ondervinden.
- q. horeca-aspecten
1. De randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan blijven gelden, ook na overdracht van de rechten van het theehuis aan een ander. De nieuwe horeca gelegenheid betreft een horecabedrijf van maximaal categorie 1, dit is een lichte vorm van horeca. Hieronder valt een theehuis, maar er kan op grond van het bestemmingsplan ook een andere horecabedrijf worden gevestigd, zolang deze in categorie 1 is opgenomen.
 2. Zoals hiervoor aangegeven betreft het een horecabedrijf van categorie 1, een lichte vorm van horeca. Het spreekt voor zich dat op het moment dat in strijd wordt gehandeld met het bestemmingsplan of het Activiteitenbesluit de gemeente handhavend zal optreden.
 3. In Lage Vuursche zijn op grond van het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming Horeca naast categorie 1 ook categorie 2 horecabedrijven toegestaan. Voor de horecaondernemers uit het dorp is er dus sprake van meer mogelijkheden dan op de locatie van het toekomstige theehuis. De gemeente verwacht door het grote aantal bezoekers van het landgoed en het dorp Lage Vuursche niet dat het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch zal leiden tot inkomensderving voor de horecaondernemers in Lage Vuursche. Het betreft immers een kleinschalige horecagelegenheid die op geruime afstand van het dorp wordt gerealiseerd.
- r. onbehoorlijk bestuur
1. en 2. Het convenant is een overeenkomst tussen drie partijen, namelijk de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van landgoed Pijnenburg. Op een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst is geen inspraak mogelijk. Bij de totstandkoming van het convenant heeft afstemming met de gemeenteraad van Baarn plaatsgevonden. De ontwikkelingen die in het convenant mogelijk werden gemaakt moesten nog juridisch-planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Het klimbos met de uitkijktoren is al met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De overige ontwikkelingen die in het convenant mogelijk worden gemaakt worden geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is de wettelijke voorbereidingsprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, daarnaast is de mogelijkheid geboden om in te spreken overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening.



3. Voor de ontwikkelingen in het convenant die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is aangetoond dat deze niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is invulling gegeven aan het motiveringsbeginsel.
4. Aangezien de gemeente geen horecabeleid heeft, wordt niet begrepen wat wordt bedoeld met een 'horecastop'. Daarbij is van belang dat het nieuwe theehuis buiten het dorp Lage Vuursche wordt gerealiseerd, hiermee wordt het dorp verder ontlast.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 1 en 2 van deze beantwoording. De afspraken uit het convenant worden publiekrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan, waarbij de gebruikelijke mogelijkheden tot inspraak open staan.
6. Bij het sluiten van het convenant zijn uiteraard ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur toegepast. Bij de totstandkoming van het convenant heeft afstemming met de gemeenteraad van Baarn plaatsgevonden. De ontwikkelingen die in het convenant mogelijk werden gemaakt moesten nog juridisch-planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Het klimbos met de uitkijktoren is al met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De overige ontwikkelingen die in het convenant mogelijk worden gemaakt worden geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is de wettelijke voorbereidingsprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, daarnaast is Inspraak verleend op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.
7. Tussen het nieuwe theehuis en het dorp Lage Vuursche is al een parkeerterrein (aan de Beukenlaan) aangelegd. Dit parkeerterrein is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Lage Vuursche. Met het nieuwe parkeerterrein wordt al een deel van de parkeerdruk in de omgeving van de locatie Overbosch opgevangen. Hiermee draagt het plan juist bij aan het reduceren van de parkeerdruk in Lage Vuursche. Daarnaast is de gemeente bezig met het herzien van de parkeerverordening 2013. Er is geen sprake van het herzien van het beleid, aangezien er geen redenen zijn om van het huidige parkeerbeleid af te wijken.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150, de oppervlakte van het terras bij het nieuwe theehuis wordt verkleind naar 150 m² en mag uitsluitend onverhard zijn. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers 6. (brief van 23 april 2015, kenmerk 2015.03707)

Betreft: ecologische aspecten, water, archeologie, verkeer

Samenvatting

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan valt het direct op dat er geen ecologisch onderzoek is gedaan. Wel is verwezen naar drie eerder uitgevoerde veldonderzoeken. Hierin zijn protocollen, waaronder het 'Vleermuisprotocol' niet goed verwerkt. Daarnaast blijkt dat nader uitgebreid veldonderzoek nodig is. De toelichting moet hierop worden aangepast. Tegenover de rode ontwikkelingen moeten groene ontwikkelingen staan, hierbij wordt verwezen naar provinciaal beleid. Dit moet ook in de conclusies terugkomen. In de toelichting is geconcludeerd dat geen ontheffing in het kader van de FFW noodzakelijk is. De insprekers vinden dit voorbarig;
- b. Voor de beoogde Dierenbegrafplaats is nader archeologisch onderzoek nodig;



- c. Gezien het feit dat de natuur in Nederland onder druk staat, vinden insprekers dat zorgvuldig om moeten gaan met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De insprekers hebben twijfels bij het feit dat de stichting die verantwoordelijk is voor het beheer van Pijnenburg ook verantwoordelijk is voor de financiële gezondheid. De insprekers vinden dat dit niet ten koste mag gaan van aanwezige waarden. De insprekers vergelijken deze situatie met de horecagelegenheid 't Hooge Erf, hier is meer ruimte voor het scheiden van rust en drukte;
- d. Het gebied waar de TOP Theehuis Overbosch/Dierenbegraafplaats zijn beoogd, heeft nu nog een geheel landelijke uitstraling met vele landgoederen/buitenplaatsen. Daarnaast ligt het gebied lager. De afwisseling van hoger en lager gelegen gronden is ideaal biotoop voor vele diersoorten. Het gebied is op basis van de gebiedsvisie ingedeeld als 'rustig' als contract met de kern 'Lage Vuursche'. De insprekers zijn daarom tegen ruimtelijke ontwikkelingen in het deelgebied Overbosch.
- e. Ecologie:
 - 1. Bij de saldobenadering uit de PRS/PRV, met name artikel 4.11 blijkt dat er sprake moet zijn van een integrale gebiedsvisie. De insprekers hebben geen Gebiedsvisie bij de stukken kunnen ontdekken.
 - 2. De insprekers zijn niet overtuigd van het voldoen aan de EHS-saldobenadering en de eisen die daaraan gesteld worden. Er wordt volgens de inspreker in ieder geval niet voldaan aan de oppervlakte van de rood-groenbalans. Daarnaast worden de negatieve kwalitatieve effecten onderschat.
- f. Het plangebied maakt deel uit van de Laagte van Pijnenburg waar sprake is van kwelinvloeden, bijzondere gradiënten en waar dassen en ringslangen voorkomen. De ontwikkelingen, parkeerplaats en Dierenbegraafplaats, hebben mogelijk negatieve effecten op deze waarden. Deze effecten willen de insprekers beter in kaart gebracht zien. Belangrijke ecologische potenties op de locatie van het theehuis en parkeerplaats worden niet benut.
- g. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is het niet eens met de stelling in de natuurtoets dat de effecten van recreatie in het verleden ver zouden zijn overschat. Zo maakt langdurig veldonderzoek van o.a. Rob Bijlsma uit 2006 duidelijk dat er bijvoorbeeld van recreatie op met name grondbroedende vogels, zoals de veldleeuwerik, de nachtzwaluw, etc, een sterk negatieve verstoringinvloed uitgaat.
- h. Verkeersaantrekkende werking:
 - 1. De insprekers vinden het onduidelijk waar de conclusie vandaan komt dat de locatie Overbosch geen verkeersaantrekkende werking heeft terwijl er 300 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 - 2. Bezoekers zouden moeten worden verleid om met de fiets of het openbaar vervoer te komen om de bijzondere kwaliteiten van de omgeving ten goede te komen. De bestaande toevoerende wegen zijn nu eigenlijk al ongeschikt voor de afwikkeling van fietsverkeer. De insprekers verwachten dat dit alleen maar erger wordt door de verkeersaantrekkende werking van de parkeerplaatsen;
- i. Omzetting van bos in natte heide was reed voorzien in het kader van de zogenaamde 'Notitie Heideherstel (Provincie Utrecht, 2004)', en ook reeds opgenomen in het 'Natuurbeheerplan 2015'. Deze maatregel kan daarom niet in de balans worden verdisconteerd (met een ++), ook al aangezien daardoor toch ook (jong) bos (van grove den) met ook zekere ecologische waarde verloren gaat.



- j. Dierenbegrafplaats: as-verstrooiing kan een negatieve invloed hebben t.g.v. eutrofiëring van voedselarme bosvegetaties), evenals een verstoring door het parkeren en de daarmee gepaard gaande menselijke activiteiten.
- k. Behalve ten noorden (o.a. Venwoude), maar ook ten oosten (o.a. het Nonnenland) en met name ook ten zuiden van het beoogde theehuis/parkeerterrein/ dierenbegrafplaats zeer waardevolle natuur voor en wel op de buitenplaats van de Vijverhof (o.a. natte vegetaties met dus o.a. moeraswolfsklauw, etc). Ook hier komen waardevolle kwelmilieus voor die ook gezien de heersende grondwaterstromen dus wel degelijk negatief door betreffende activiteiten.
- l. Het theehuis en de parkeerplaats met maar liefs 600 parkeerplaatsen en naar verwachting zo'n 30.000 bezoekers per jaar zullen leiden tot een grote recreatieve druk op de omgeving. Daardoor zal deze ontwikkeling tot sterk negatieve effecten op de aaneengeslotenheid en ook robuustheid van de EHS leiden.
- m. Voor het toevoegen van economische dragers moet worden gezocht naar een verbreding van bestaande activiteiten voor zover deze passen binnen de natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast vinden de insprekers dat er geen geheel nieuwe activiteiten op geheel nieuwe plekken gefaciliteerd moeten worden gezien de ligging in de EHS.

Reactie gemeente

- a. *In de periode september 2012 - januari 2014 hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat diverse flora en fauna zich in het plangebied bevinden. Omdat ecologisch onderzoek twee jaar geldig is, is er voor gekozen om in het voorjaar van 2015 een actualiserend veldonderzoek uit te voeren voor de ontwikkellocaties op het Landgoed. Met het onderzoek wordt het terreingebruik en de eventuele verspreiding van beschermde diersoorten, zoals vogels en vleermuizen, onderzocht. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt en de rapportage van het veldonderzoek wordt als bijlage opgenomen.*
- b. *In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat de dat het noordelijke deel van de locatie Overbosch een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Hier is de realisatie van een dierenbegrafplaats voorzien. Archeologische resten kunnen in deze zone niet worden uitgesloten. Omdat een deel van het gebied (maximaal 25%) wordt benut voor daadwerkelijk begraven, is archeologisch vervolgonderzoek aan de orde. De resultaten van dit vervolgonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt en het onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op dit moment is het archeologisch onderzoek nog niet gereed.*
- c. *In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om de natuurwaarden op landgoed Pijnenburg in stand te houden en te versterken zijn nu eenmaal nieuwe economische dragers noodzakelijk. Uit het convenant blijkt dat de belasting voor de EHS door toevoeging van het nieuwe theehuis relatief klein is. Voorwaarde hierbij is wel dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes mogelijk zijn. Overigens blijkt uit het convenant dat deze ontwikkelingen op de locatie Overbosch alleen mogelijk zijn als de EHS gelijkwaardig wordt 'geplust' door de aanleg van minimaal 3 hectare heidevelden, door het realiseren van minimaal 3,5 hectare nieuwe natuur in de*



groene contour en door medewerking te verlenen aan de ontsnipperingsmaatregelen bij de oversteek Biltseweg N234. Voor het hele landgoed geldt dat naast het treffen van de genoemde ontsnipperingsmaatregelen de bestaande natuur wordt omgevormd en dat nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Hieruit blijkt dat met het toestaan van de ontwikkelingen die in het convenant zijn opgenomen zorgvuldig wordt omgegaan met aanwezige natuurwaarden. Uit het convenant blijkt dan ook dat aan diverse ontwikkelingen geen medewerking is verleend. Een duurzame instandhouding van het landgoed staat hierbij voorop.

- d. De ontwikkelingen die op de locatie Overbosch mogelijk worden gemaakt betreffen kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat om een theehuis, een dierenbegraafplaats en een parkeerterrein. In de periode september 2012 - januari 2014 hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat diverse flora en fauna zich in het plangebied bevinden. Omdat ecologisch onderzoek twee jaar geldig is, is er voor gekozen om in het voorjaar van 2015 een actualiserend veldonderzoek uit te voeren voor de ontwikkellocaties op het Landgoed. Met het onderzoek wordt het terreingebruik en de eventuele verspreiding van beschermde diersoorten, zoals vogels en vleermuizen, onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat naar aanleiding van de ontwikkelingen in het plangebied geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Vanuit dit aspect is het plan dus uitvoerbaar.
- e. Ecologie
 1. Deze gebiedsvisie is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan. In het convenant en het bestemmingsplan is ook vastgelegd hoe een en ander wordt gerealiseerd. Om de uitvoering van alle onderdelen te waarborgen en met name de kwaliteit van de natuurontwikkeling te garanderen zal het bestemmingsplan worden vergezeld van een natuurbeheerplan en een privaatrechtelijke overeenkomst over uitvoering en bestendig beheer.
 2. De natuurtoets is verschillende malen besproken met het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Daarbij is geconstateerd dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt gezamenlijk voldoen aan de EHS-saldobenadering. Overigens heeft inspreker nog een oude versie van de natuurtoets geraadpleegd die per abuis nog op de gemeentelijke website heeft gestaan. De versie van de natuurtoets die bij het bestemmingsplan is gevoegd, is de laatste en juiste versie.
- f. De Laagte van Pijnenburg is het gebied tussen Baarn, Soest, Bilthoven en Hollandsche Rading met inderdaad bijzondere hydrologische kenmerken. Bij de verschillende veldonderzoeken is op de betreffende ontwikkellocaties nooit iets gebleken van bijzondere (grond)waterafhankelijke natuurwaarden. Ook de ecologische informatie van de provincie Utrecht geeft geen enkele indicatie van dergelijke waarden op deze locaties. Ontwatering van het gebied ten behoeve van bosbouw en landbouw zal hier in belangrijke mate debet aan zijn. Bij het veldonderzoek in 2015 zijn wel sporen van dassen in het gebied aangetroffen, overigens op de relatief hooggelegen delen nabij het klimbos. Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze dieren. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in de natuurtoets.
- g. Het onderzoek van Bijlsma suggereert inderdaad een negatief verband tussen toename van recreatiedruk en afname van met name boomleeuwrik en nachtzwaluw. Bij beide soorten blijkt er echter veel meer aan de hand. Een verbeterd beheer en een daardoor betere voedselsituatie hebben er toe geleid dat de nachtzwaluw sinds het artikel van Bijlsma uit 2006 sterk in aantal is toegenomen, op de Veluwe en landelijk (bron: www.sovon.nl). Deze ontwikkeling vond plaats bij stijgende aantallen recreanten en zonder dat de recreatieve zonering of handhaving in de broedgebieden werd aangescherpt. De boomleeuwrik bleef sinds 2006 op de Veluwe stabiel maar nam landelijk sterk in



aantal toe. Ook voor deze soorten geldt derhalve dat de negatieve ecologische effecten van recreatiedruk sterk werden/worden overschat.

h. Verkeersaantrekkende werking

1. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementsweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementsweg scoort in alle gevallen het laagst. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan (5x19 = 95). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis. De overige parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van de dierenbegraafplaats en de rest van het landgoed Pijnenburg. De behoefte aan het aantal van 100 vloeit ook voort uit het Mobiliteitsonderzoek. Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen bedoeld als piekopvang. Op de locatie is straks ruimte voor circa 150 parkeerplaatsen.
 2. De gemeente is voor de stimulering van het openbaar vervoer afhankelijk van de provincie Utrecht en pleit voor een verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer in de gehele gemeente, dus ook in Lage Vuursche en omgeving. Daarnaast is het ook gewenst dat er laadpalen voor elektrische fietsen bij het theehuis worden gerealiseerd. Dit zal via de anterieure overeenkomst worden geregeld die wordt gesloten met de landgoedeigenaren. Met uitzondering van gedeelten van de Embranchementsweg verkeren de wegen in voldoende staat die vereist is voor het type weg dat nodig is, namelijk een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom.
- i. Aard, omvang en waardering van de natuurcompensatie zijn geheel afgestemd met het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Het veldonderzoek 2015 wijst bovendien uit dat het om te vormen bosperceel slechts geringe natuurwaarden heeft.
 - j. Onderzoek van Alterra uit 2009 wijst uit dat as verstrooiing van menselijke stoffelijke resten vrijwel verwaarloosbare effecten heeft op bodem, grondwater en ecologie. De effecten van het verstrooien van de stoffelijke resten van (veelal veel kleinere) dieren zullen nog geringer zijn.
 - k. De heersende grondwaterstroom is hier gericht naar het westen en beïnvloed dus niet de bovengenoemde gebieden. Bedacht moet verder worden dat het theehuis en parkeerplaats de plaats innemen van de huidige, gangbare landbouw. De met deze landbouw gepaard gaande emissies van mest en bestrijdingsmiddelen naar bodem en lucht komen derhalve deels te vervallen.
 - l. Het getal van 600 parkeerplaatsen kan de gemeente niet plaatsen; het beoogd aantal parkeerplaatsen bedraagt hier circa 150. Ook het getal van 30.000 bezoekers kan niet worden geplaatst.



Het parkeerterrein is bedoeld om de bestaande bezoekersstroom in en rond Lage Vuursche beter te verdelen over het gebied. Zoals in de natuurtoets wordt toegelicht zullen het theehuis en parkeerplaats in theorie leiden tot een lichte verhoging van de recreatiedruk in het aangrenzende bosgebied; afname van soorten of populaties in dit reeds recreatief verstoorde bosgebied is echter niet aannemelijk. Het recreatieve gedrag zal bovendien gestuurd worden, waardoor de huidige rustige bosdelen zullen worden ontzien.

- m. *Het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch is een tweede vestiging van een bestaande functie. Het klimbos is een nieuwe activiteit, hiervoor is de ruimtelijke procedure al doorlopen en de vergunning die daarvoor is verleend is onherroepelijk.*

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, de natuurtoets wordt aangevuld, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers 7. (brief van 23 april 2015, kenmerk 2015.0379)

Betreft: **Ecologische en landschappelijke kwaliteit weiland Overbosch, zonering Heuvelrug, leefgebied reeën en dassen, parkeerplaatsen, bezoekersstromen, wandel- en fietsverbinding Overbosch - Lage Vuursche, verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit en geluidsverstoring, onderzoek Flora- en Faunawet, saldobenadering EHS, borging natuurontwikkeling, kwaliteit natuurtoets**

- a. Ecologische- en landschappelijke kwaliteit weiland Overbosch:
 1. Het weiland op de hoek van de EmBranchementweg/Vuurse Steeg is in de natuurtoets aangemerkt als niet-bestaande, gewenste agrarische natuur. Daarnaast is het perceel in het natuurbeheerplan 2015 aangeduid als actueel en niet als potentieel botanisch waardevol grasland/akkerland. Het weiland is belangrijk als foerageergebied van dassen en reeën. De effecten op deze soorten moeten meegenomen worden in de effectbeoordeling;
 2. De afwisseling van bossen en lanen met kleine landbouwenclaves wordt benoemd als landschappelijke waarde. Het thema landschap komt niet terug in de toelichting, terwijl de spreker vindt dat de landschappelijke effecten dienen meegenomen te worden in de beoordeling van het plan.
- b. Zonering Heuvelrug:
 1. Het deel van de Heuvelrug (zone rustig) dat valt binnen het plangebied, is zeer rustig omdat er geen parkeergelegenheid is. Het plan heeft een aantrekkende werking in een rustige zone, terwijl het zoneringsbeleid is ontwikkeld om te zorgen dat recreatieve stromen worden gezoned rond Lage Vuursche zodat omliggende bosgebieden rustig blijven. Het verschuiven en verplaatsen van recreatie staat hier haaks op;
 2. De uitspraak over intensief gebruik is niet onderbouwd met getallen van het huidige aantal recreanten op dit deel van Pijnenburg.
- c. Leefgebied reeën en dassen:

Een paar honderd meter ten oosten van het plangebied ligt het Nollenland. Hier komen veel dassen en reeën voor. Eerder zijn passages aangelegd langs/onder de drukke wegen door



voor een veilige oversteeek. Voor het optimaal functioneren van deze passages is rust nodig in omliggend gebied. De invloed van extra recreatie op de dassen en reeën is onvoldoende onderbouwd in de natuurtoets.

d. Parkeerplaatsen:

1. De parkeerplaats is in verhouding tot de omliggende functies te groot opgezet. De nut en noodzaak ten aanzien van deze grote ingreep in de EHS zijn niet onderbouwd;
2. In de natuurtoets en toelichting wordt gesproken over de visie Mobiliteit. Het is onduidelijk over welke visie het gaat en waar deze te vinden is.

e. Bezoekersstromen:

Het bezoekersaantal van de parkeergelegenheid wordt op jaarbasis circa 30.000 geschat. De effecten van de toenemende recreatieve druk worden verwaarloosbaar genoemd. De inspreker vraagt zich af hoe dit geconcludeerd is, terwijl het huidige aantal bezoekers niet genoemd is.

f. Wandel- en fietsverbinding Overbosch - Lage Vuursche:

1. Er is geen aandacht besteed aan ontsluiting en verkeersveiligheid voor fietsers vanaf het parkeerterrein (dat gaat fungeren als overstappunt). In de mobiliteitsvisie is genoemd dat vrij liggende fietspaden noodzakelijk zijn voor verkeersveiligheid. In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen een inspanningsverplichting genoemd voor een fiets- en wandelverbinding. Onduidelijk is of de realisatie hiervan ook mogelijk is;
2. Zonder een goede fietsverbinding kan het toeristische overstappunt niet fungeren. Ook hier ontbreekt de nut en noodzaak voor 300 parkeerplaatsen.

g. Verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit en geluidsverstoring:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor het theehuis 10 parkeerplaatsen nodig zijn. Onduidelijk is waarop dit en de 40 motorvoertuigen per etmaal zijn gebaseerd;
2. Eerst is genoemd dat de parkeerplaats op zichzelf geen verkeersaantrekkende werking heeft, maar omliggende functies. Vervolgens is gesproken over 30.000 bezoekers naar aanleiding van de ontwikkeling. Dit is tegenstrijdig;
3. De extra bezoekersstromen van een toeristisch overstappunt ten opzichte van het bestaande verkeersdruk moet ten opzichte van elkaar inzichtelijk worden gemaakt;
4. De conclusie dat de verkeersaantrekkende werking slechts 60 motorvoertuigen per etmaal is en daarmee niet tot problemen leidt, moet worden herzien;
5. De effectbeoordeling luchtkwaliteit moet worden herzien omdat dit is gebaseerd op dezelfde niet onderbouwde verkeersgegevens;
6. De beoordeling van de effecten van geluidsverstoring ontbreekt.

h. Onderzoek Flora- en faunawet:

1. Het veldonderzoek voldoet niet aan het 'Vleermuizenprotocol';
2. In de natuurtoets is genoemd dat de ontwikkeling waarschijnlijk wel uitvoerbaar is, omdat er de mogelijkheid is biotoop-verbeterende maatregelen te treffen. Deze maatregelen zijn nergens uitgewerkt.

i. Saldobenadering EHS:

1. De saldobenadering EHS moet gedetailleerder (plussen en minnen) worden uitgewerkt om te kunnen onderbouwen dat de planonderdelen gezamenlijk op een plus uit komen;



2. De afname van 0,54 ha EHS wordt beoordeeld als niet significant, terwijl het gaat om een groot deel van het gebied en er geen nieuwe oppervlakte aan EHS bij komt. De inspreker zet hier daarom vraagtekens bij;
 3. De inspreker zet daarnaast vragen bij het meetellen van de ontsnipperingsmaatregelen langs de Hilversumseweg in het ecologisch saldo. Deze maatregelen komen niet ten laste van Pijnenburg. De inspreker vindt dat de medewerking aan verlening van maatregelen die compensatie vormen voor de negatieve effecten van de eerder aangelegde provinciale weg niet kan meetellen in de saldobenadering van Pijnenburg.
- j. **Borging natuurontwikkeling:**
Het bestemmingsplan zal worden voorzien van een natuurbeheerplan en een privaatrechtelijke overeenkomst over uitvoering en bestendig beheer om de kwaliteit van de natuurontwikkeling te garanderen. Deze onderdelen zijn niet terug te vinden bij het voorontwerpbestemmingsplan.
- k. **Kwaliteit natuurtoets:**
1. De natuurtoets is van onvoldoende kwaliteit om een conclusie te trekken over de effecten van de geplande ontwikkelingen. Er mist belangrijke informatie en effecten worden minimaal onderbouwd;
 2. De quickscan van Arcadis die als basis fungeert van de natuurtoets ontbreekt.

Reactie gemeente

- a. *Ecologische- en landschappelijke kwaliteit weiland Overbosch*
1. *Bij gericht veldonderzoek naar dassen in 2015 zijn geen sporen van deze soort aangetroffen in het betreffende weiland en het omliggende bosgebied. Het feit dat er ter plaatse sprake is van agrarisch natuurbeheer conform het Natuurbeheerplan 2015 wil nog niet zeggen dat dit ook heeft geleid of zal leiden tot relevante natuurwaarden. De effecten voor de aanwezige reeën zullen in de natuurtoets nader worden beschreven.*
 2. *In de toelichting van het bestemmingsplan worden de landschappelijke waarden beschreven in paragraaf 2.2. De landschappelijke inpassing van het theehuis vraagt wel nadere uitwerking. Dit wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning.*
- b. *Zonering Heuvelrug*
1. *Het is goed om de functies op het landgoed enigszins te spreiden. Door ook op de locatie Overbosch ontwikkelingen toe te staan worden bezoekersstromen op het landgoed verdeeld en zijn er niet te veel op één locatie. Door het centreren van de nieuwe functies op één plek kan elders op het landgoed de rust en de natuur blijven gehandhaafd.*
 2. *Het is lastig om het precieze aantal recreanten te definiëren. Er zijn verblijfsrecreanten, maar ook wandelaars, ruiters, mountainbikers en fietsers die het landgoed gebruiken. Er wordt uitgegaan van circa 700.000 bezoekers per jaar.*
- c. *Leefgebied reeën en dassen: ten opzichte van de huidige recreatiedruk zullen de extra recreanten niet leiden tot een relevante verstoring van dassen en reeën in de omgeving. Bedacht moet worden dat deze zich vooral verplaatsen en vertonen op het moment dat er weinig of geen recreanten zijn. Enige verstoring gevoeligheid van deze soorten kan niet worden ontkend maar het is uitgesloten dat de populaties van beide soorten worden geschaad door de beoogde recreatieve ontwikkelingen. De aantallen reeën en dassen zijn al decennia stabiel of stijgend bij een toenemend recreatiedruk.*
- d. *Parkeerplaatsen*



1. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp) voor het theehuis wordt gerekend met het brutovloeroppervlakte (bvo). Voor een bvo van $200 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2$ terras en een kengetal van 6 pp/100 m^2 komt de norm uit op 21 parkeerplaatsen. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Het aantal parkeerplaatsen dat voor het theehuis benodigd is, is dus minimaal. De overige parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van de dierenbegraafplaats en de rest van het landgoed Pijnenburg. De behoefte aan het aantal van 100 vloeit ook voort uit het Mobiliteitsonderzoek. Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen bedoeld als piekopvang. Op de locatie is straks ruimte voor circa 150 parkeerplaatsen.
 2. Het Mobiliteitsonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.
- e. Bezoekersstromen
- Het aantal bezoekers aan Lage Vuursche en omgeving wordt geschat op 2,1 miljoen bezoekers, waarvan 700.000 Landgoed Pijnenburg bezoeken. Het theehuis trekt beperkt nieuwe bezoekers (zie beantwoording onder g), maar verder is het parkeerterrein is bedoeld voor de herverdeling van bestaande bezoekers over het gebied.
- f. Wandel- en fietsverbinding Overbosch - Lage Vuursche
1. In het convenant is een inspanningsverplichting opgenomen voor het aanleggen van een recreatieve route van het nieuwe theehuis naar Lage Vuursche. Deze route moet nog ontwikkeld worden. Het is niet ongebruikelijk dat openbare wegen, zoals een fiets- of wandelpad, worden geprojecteerd op grond dat op dat moment nog in particulier eigendom is. Zodra de route bekend is, zal met de betreffende eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt over de aanleg hiervan.
 2. Zoals hiervoor onder d. 1 is weergegeven is er een behoefte aan een parkeerterrein met 100 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein op de locatie Overbosch biedt straks ruimte aan 150 parkeerplaatsen. Zoals hiervoor onder f. 1 is aangegeven moet de recreatieve route van het theehuis naar Lage Vuursche nog worden aangelegd.
- g. Verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit en geluidsverstoring
1. Het aantal parkeerplaatsen moet gebaseerd zijn op een kengetal uit de parkeernormen-nota gemeente Baarn 2014-2019. Voor deze categorie horeca wordt een kengetal aangehouden van 6 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO. Volgens opgave bestaat het theehuis uit een gebouw van 200 m^2 BVO met daarbij een terras van 150 m^2 . Samen is dit 350 m^2 . Met het betreffende kengetal wordt een norm gesteld van 21 parkeerplaatsen. Geschat wordt dat iedere parkeerplaats, bedoeld voor bezoekers, gemiddeld 5 maal per dag door een auto gebruikt wordt. Daarmee komt het totaal op $19 \times 5 = 95$ auto's. De toelichting wordt op dit punt herzien.
 2. Het parkeerterrein is maar voor een deel bedoeld voor het theehuis en de dierenbegraafplaats. Deze functies trekken beperkt nieuwe verkeer (zie antwoord onder g1). Daarnaast heeft het parkeerterrein als belangrijkste functie dat de bestaande bezoekersstromen over het gebied beter worden verdeeld. Het parkeerterrein trekt op zichzelf geen nieuw verkeer aan.
 3. Extra verkeer zou mogelijk gegenereerd kunnen worden door het theehuis als nieuwe bestemming. De effecten daarvan zijn vermeld onder 4. Voor het overige is er sprake van het herschikken van bestaande bezoekersstromen. Functioneert deze locatie zoals be-



- doeld, dan levert dat geen extra verkeer op voor de Maartensdijkseweg en Embranchementseweg, wel neemt de intensiteit op de Vuurse Steeg af: men hoeft immers niet meer naar de bebouwde kom van Lage Vuursche te rijden om een parkeerplaats te vinden.
4. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementseweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementseweg scoort in alle gevallen het laagst. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan ($5 \times 19 = 95$). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis.
 5. Voor het theehuis is sprake van een zwaardere verkeersaantrekkende werking dan berekend in het voorontwerpbestemmingsplan. De luchtkwaliteitstoets wordt hier op aangepast.
 6. Bestaande geluidsgevoelige functies hoeven niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening kan het echter wel wenselijk zijn om uitspraken te doen over het geluidsniveau in het plangebied. In het bestemmingsplan zijn berekeningen van het wegverkeerslawaai opgenomen voor de Embranchementseweg en de N234. Uit deze berekeningen blijkt niet dat er sprake is van een dusdanig hoog geluidsniveau, dat binnen het plangebied aanvullende maatregelen nodig zijn.
- h. Onderzoek Flora- en faunawet
 1. Het veldonderzoek 2015 voldoet geheel aan het vleermuizenprotocol.
 2. Het bestemmingsplan is niet de plaats om dergelijke inrichtings- en beheersmaatregelen te borgen. Deze aspecten worden via de anterieure overeenkomst geregeld.
 - i. Saldobenadering EHS
 1. 2 en 3. De uitwerking van de provinciale EHS-saldobenadering is in detail afgestemd met het bevoegd gezag (provincie Utrecht). In dat kader is ook overeengekomen dat de ontsnipperingsmaatregelen langs de Hilversumseweg in het ecologisch saldo kunnen meetellen; de landgoedeigenaren stellen hier immers grond voor beschikbaar; zonder medewerking van het landgoed zijn er geen ontsnipperingsmaatregelen mogelijk.
 - j. Borging natuurontwikkeling

Op dit moment is er nog niet een natuurbeheerplan. In de anterieure overeenkomst die met de landgoedeigenaren wordt gesloten worden hier meer eisen aan gesteld. Het is niet de bedoeling om een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de gemeente en de landgoedeigenaren wordt geslo-



ten bij het bestemmingsplan te voegen. Een overeenkomst kan ook privacy-gevoelige informatie bevatten. Het bestemmingsplan wordt digitaal op internet gepubliceerd. Als de overeenkomst aan het plan wordt toegevoegd en daarmee ook via het internet raadpleegbaar voor een ieder. Dit is niet in overeenstemming met de Wet bescherming persoonsgegevens.

k. **Kwaliteit natuurtoets**

De natuurtoets is op basis van de meest recente kennis en inzichten opgesteld door een deskundig ecooloog. De natuurtoets is inmiddels aangevuld met de resultaten van het veldonderzoek 2015.

Voor zover relevant is ook de effectbeschrijving daarop aangepast. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, de natuurtoets wordt aangevuld, de toelichting wordt aangepast met een gewijzigde tekst over parkeren en luchtkwaliteit, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150, de oppervlakte van het terras bij het nieuwe theehuis wordt verkleind naar 150 m² en mag uitsluitend onverhard zijn. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers 8. (brief van 23 april 2015, kenmerk 2015.03710)

Betreft: Landschappelijke bezwaren, ecologische bezwaren, verkeerskundige bezwaren, vraagtekens omtrent noodzaak.

a. **Landschappelijke bezwaren:**

Het plangebied is een prachtige plek. Hoewel er een deel van het terrein wordt gespaard, vinden de insprekers dat er zwaarwegende redenen moeten zijn om dit verloren te laten gaan.

b. **Ecologische bezwaren:**

Het weiland heeft nu nog niet zoveel botanische waarden, maar kan dit met het juiste beheer wel ontwikkelen. Daarnaast lopen er af en toe reeën, een prachtig toevoeging voor de recreant. Het weiland is een rustig gebied door de ligging. De opmerking dat het padennetwerk in het nabijgelegen bosgebied vrij intensief wordt gebruikt, is niet waar. Door de toevoeging een theehuis zal de recreatiedruk hier enorm toenemen.

c. **Verkeerskundige bezwaren:**

- I. De wegen om het theehuis te kunnen bereiken zijn smal en er liggen geen wandel- of fietspaden. Deze wandel- en fietspaden zijn moeilijk te realiseren. Met de toename van recreanten levert dit meer gevaar op;
- II. Dat de komst van het theehuis en parkeerterrein het verkeer van en naar Lage Vuursche zal verminderen klopt niet, het tegendeel is waarschijnlijker.

d. **Vragen omtrent noodzaak:**

In het convenant zijn afspraken gemaakt onder andere voor het realiseren van economische dragers. Het is niet goed te beoordelen voor de insprekers of het toevoegen van het theehuis hier wel voor nodig is na het al gerealiseerde theehuis bij de Hoge Vuursche en het Klimbos.

Reactie gemeente



- a. In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om de natuurwaarden op landgoed Pijnenburg in stand te houden en te versterken zijn nu eenmaal nieuwe economische dragers noodzakelijk. Voor het hele landgoed geldt dat naast het treffen van de genoemde ontsnipperingsmaatregelen de bestaande natuur wordt omgevormd en dat nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Hieruit blijkt dat met het toestaan van de ontwikkelingen die in het convenant zijn opgenomen zorgvuldig wordt omgegaan met aanwezige natuurwaarden. Uit het convenant blijkt dan ook dat aan diverse ontwikkelingen geen medewerking is verleend. Een duurzame instandhouding van het landgoed staat hierbij voorop, het is dan ook absoluut niet de bedoeling dat de landschappelijke en natuurlijke waarden van het plangebied verloren gaan.
- b. Op de locatie Overbosch komt een kleinschalig theehuis, deze wordt qua aard en omvang vergelijkbaar met het theehuis bij 't Hooge Erf. Uit het convenant blijkt dat de belasting voor de EHS door toevoeging van het nieuwe theehuis relatief klein is. Voorwaarde hierbij is wel dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes mogelijk zijn. Overigens blijkt uit het convenant dat de ontwikkelingen op de locatie Overbosch alleen mogelijk zijn als de EHS gelijkwaardig wordt 'geplust' door de aanleg van minimaal 3 hectare heidevelden, door het realiseren van minimaal 3,5 hectare nieuwe natuur in de groene contour en door medewerking te verlenen aan de ontsnipperingsmaatregelen bij de oversteek Biltseweg N234. Voor het hele landgoed geldt dat naast het treffen van de genoemde ontsnipperingsmaatregelen de bestaande natuur wordt omgevormd en dat nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Door de komst van het theehuis zal de recreatiedruk op het landgoed minimaal toenemen.
- c. Verkeer
1. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementsweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementsweg scoort in alle gevallen het laagst.
 2. De bedoeling is juist de parkeerdruk te verspreiden zodat van de verschillende parkeergelegenheden het gebied bezocht kan worden. Daarbij zullen er ook bezoekers zijn die lopend of met de fiets vanaf de parkeerplaats naar het dorp Lage Vuursche gaan. Het nieuwe parkeerterrein op de locatie Overbosch is niet bedoeld als transferium van het dorp, maar zal er wel voor zorgen dat minder auto's naar Lage Vuursche zullen gaan. Hierdoor ontstaat er een betere spreiding van de bezoekersstromen en wordt het dorp ontlast.
- d. Bij het afsluiten van het convenant is inzicht gegeven in de financiële boekhouding van het landgoed. Als gevolg daarvan is onderzocht op welke manier een structurele inkomstenbron kan ontstaan, waarmee het landgoed op een duurzame manier in stand gehouden kan worden. Wanneer er kavels verkocht



worden, levert dit juist geen structurele inkomstenbron op. Of er delen van het landgoed worden verkocht is overigens aan de landgoedeigenaar zelf. De gemeente heeft hierover geen bevoegdheid. Voor de gemeente is van belang dat het landgoed blijft voortbestaan en dat het convenant wordt uitgevoerd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers 9. (brief van 23 april 2015, kenmerk 2015.03711)

Betreft: **convenant, niet of slecht onderbouwde aannames, verkeers- en parkeerproblematiek in en rondom Lage Vuursche, verkeersveiligheid, transferi-umfunctie, geluidsoverlast, landschappelijke waarden, ecologische waarden, mogelijkheden voor een alternatieve locatie.**

a. Algemeen:

1. De insprekers hebben eerder hun bezwaren tegen dit plan kenbaar gemaakt in een brief aan het college, hun bezwaren zijn niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Daar waar het convenant ook al zonder enige vorm van inspraak is opgesteld, gaan de insprekers er vanuit dat deze zienswijzen meegenomen zullen worden. De insprekers voelen zich nu niet gehoord en/of serieus genomen;
2. De insprekers zijn bezorgd over de gevolgen van de geplande horecagelegenheid en parkeerplaatsen op Venwoude en toenemende kans op herziening van openstelling Venwoude.

Niet of slecht onderbouwde aannames:

b. Toekomst van het landgoed

1. In de toelichting is gesteld dat bij het uitblijven van bronnen van inkomsten voor Pijnenburg onzeker is dat door verkoop van onderdelen of opstallen natuur- en cultuurhistorische waarden verloren gaan. Volgens de insprekers is dit een niet onderbouwde aanname;
2. Een volgende aanname is dat bij de verkoop van Pijnenburg de kans groot is dan de eigenaren een hek om het landgoed zetten. De meeste landgoederen zijn in het beheer van Staatsbosbeheer en overwegend toegankelijk voor openbaar publiek.

c. Aantal bezoekers aan de Lage Vuursche:

1. In het bestemmingsplan is gesteld dat jaarlijks 2,1 miljoen bezoekers De Lage Vuursche bezoeken. Hiervan zouden 700.000 Pijnenburg bezoeken. De insprekers willen weten waarop dit is gebaseerd;
2. Verder is het onduidelijk om welk gebied het gaat bij de term 'de Lage Vuursche', hetzelfde gebied als in de visie Mobiliteit? In dit geval moet in het bestemmingsplan worden aangegeven dat het aantal bezoekers in dit gebied 725.000 is.

d. Deelgebied Overbosch onderdeel van landgoed Pijnenburg:

1. In het convenant en het bestemmingsplan wordt de indruk gewekt dat het deelgebied Overbosch een integraal en historisch onderdeel is van landgoed Pijnenburg. Dit is niet juist.
2. De insprekers begrijpen de wens om economische dragers toe te voegen, maar zij zien hierin geen reden om de beoogde projectontwikkeling te ondersteunen.

e. Alleen 'harde' commerciële activiteiten zouden kostendragers kunnen zijn:



1. De insprekers vinden het verbazingwekkend dat voor economische dragers alleen gekeken is naar 'harde' commerciële activiteiten en niet naar bijvoorbeeld een soort donaties met extra's als gratis toegang tot speciale diensten of lidmaatschap van een tijdschrift.
 2. De insprekers willen weten of hierover contact is geweest met het Utrechts Landschap (waar op deze manier wordt gewerkt).
 3. Een 'zachte' commerciële oplossing doet meer recht aan het in stand houden van de natuur en dit zou meer appelleren aan maatschappelijke betrokkenheid van bewoners in de omgeving.
 4. Volgens insprekers is het duidelijk dat vanwege afwezige of geringe planologische betrokkenheid van de provincie en gemeente bij 'zachte' commerciële oplossingen minder beslag wordt gelegd om provinciale en gemeentelijke middelen.
 5. In het bestemmingsplan moet worden onderbouwd waarom er voor 'harde' commerciële middelen is gekozen.
 6. Landgoed Pijnenburg biedt 3 delen van het landgoed aan voor erfpacht, de financiële onderbouwing hiervan is niet meegenomen in het convenant. Los van de koopprijs zou Landgoed Pijnenburg hiermee structureel ruim € 50.000,- per jaar genereren.
- f. Verkeers- en parkeerproblematiek in en rondom Lage Vuursche:
1. In het bestemmingsplan is gekozen voor 300 parkeerplaatsen, dit is niet duidelijk onderbouwd. Uit het onderzoeksrapport van 'Hauptmeijer' blijkt dat er behoefte is aan 400-1.200 parkeerplaatsen.
 2. Het onderzoeksrapport gaat uit van 2,125 miljoen bezoekers per jaar, dit is niet onderbouwd. Daarnaast blijkt uit de 10 stappen in het rapport dat er al genoeg parkeerplaatsen zijn rondom Lage Vuursche.
 3. In het onderzoeksrapport wordt gesproken over buslijn 59, deze rijdt al sinds 2005 niet meer op zondag.
 4. Het onderzoeksrapport is geen goede onderbouwing voor de 300 parkeerplaatsen omdat in het rapport gesproken wordt over de aanbeveling van verschillende parkeerplaatsen zonder dat hieraan een analyse van de plaatselijke problematiek ten grondslag ligt.
 5. Het onderzoeksrapport stelt een campagne voor om op de fiets en met het openbaar vervoer te komen.
 6. De insprekers vinden dat het gebruik van dit onderzoeksrapport in dit bestemmingsplan misleidend is.
 7. De extra parkeerplaatsen en extra horeca hebben een verkeersaantrekkende werking. Het verkeer door het dorp vermindert hierdoor niet.
 8. Een grootschalige parkeeroplossing is naar de mening van de insprekers niet geschikt voor het landelijk gebied.
- g. Verkeersveiligheid:
1. Embranchementsweg en Vuursche Steeg zijn gevaarlijke wegen.
 2. Het is onwaarschijnlijk dat het door de gemeente gewenste fietspad er zal komen omdat niet alle gronden in eigendom zijn van de gemeente.
 3. In het onderzoeksrapport is gesteld dat op deze wegen de intensiteit moet worden verlaagd of dat de wegcapaciteit moet worden uitgebreid. Door de extra parkeerplaatsen wordt intensiteit verhoogd, dit is volgens insprekers onverantwoord.
 4. De in het bestemmingsplan aangehaalde verkeersaantrekkende werking is misleidend. Er wordt uitgegaan van de extra verkeersbewegingen voor een horecagelegenheid in



een centrum. Voor het buitengebied zijn geen cijfers bekend. Voor de rand van de bebouwde kom geldt een veel grotere toename van verkeersbewegingen. Het is meer aannemelijk voor één op zichzelf staande horecagelegenheid te meten omdat het theehuis een eindbestemming is.

5. De turnover van 2 per etmaal is niet onderbouwd. Volgens insprekers is het waarschijnlijker dat de turnover 4 of 5 per etmaal is door de extra verkeersbewegingen (minimaal 96 tot 160).
6. In het bestemmingsplan wordt de verkeersaantrekkende werking toegeschreven aan de omliggende functies. Wat hiermee bedoeld wordt is onduidelijk. In andere bestemmingsplannen wordt de verkeersaantrekkende werking van het parkeerterrein wel erkend.
7. In het bestemmingsplan is niet ingegaan op de verkeerbeweging van in- en uitrijden van de parkeerplaatsen.
8. De toevoeging van het theehuis, de dierenbegraafplaats en 300 parkeerplaatsen veroorzaakt te veel verkeersbewegingen. Volgens de insprekers leiden deze tot files en opstoppingen. Dit veroorzaakt schade aan de omgeving.

h. Transferiumfunctie:

1. Dat het transferium het dorp Lage Vuursche zal ontlasten van auto's is een illusie. In het onderzoeksrapport is niet aannemelijk gemaakt dat bezoekers zullen fietsen/wandelen van de parkeerplaats naar het dorp. Er wordt vergeleken met 't Hooge erf, de afstand tot het dorp is te groot.
2. De aanleg van het transferium is afhankelijk van grondeigenaren, die veelal niet bereid zijn mee te werken. Daarnaast is het parkeerterrein afhankelijk van openstelling van andere landgoederen, omdat Overbosch niet grenst aan de rest van Pijnenburg.
3. In het onderzoeksrapport wordt op een misleidende manier gesproken over een groene entree. Deze term wordt ook gebruikt bij de Utrechtse Heuvelrug. Dit gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Dat is niet te vergelijken met de beoogde ontwikkeling in het plangebied.
4. Het onderzoeksrapport en de uitkomst ervan zijn discutabel vanwege de rol van de rentmeester van Pijnenburg die eerder ook rentmeester van Overbosch was. Deze rentmeester is geïnterviewd. Locatie Overbosch is pas na publicatie van het rapport in 2011 door Pijnenburg verworven.

i. Geluidsoverlast:

1. In het bestemmingsplan en bijlag is niet ingegaan op de geluidsoverlast van de nieuwe functies ten opzichte van omliggende landgoederen en omwonenden. Het bijgevoegde akoestisch onderzoek gaat alleen in op weg- en verkeerslawaaï.
2. In de natuurtoets wordt het effect van het geluid gebagatelliseerd, de insprekers vinden dit niet voldoende onderbouwd.
3. In het bestemmingsplan is de verkeersaantrekkende werking van de horecafunctie te laag ingeschat, die van het parkeerterrein wordt niet erkend. Laat staan dat de gevolgen van geluid van deze grootschalige ontwikkelingen zijn meegenomen.
4. Er zullen een groot aantal mensen tegelijk aanwezig zijn op piekmomenten. Het is niet uitgesloten dat de exploitant in de winter en 's avonds feesten en partijen mag accommoderen.



5. De demping door groen aan de rand van een parkeerterrein en horecagelegenheid is niet heel groot. Voor de gewenste demping moet een diepe laag groen (bijv. coniferen) worden aangelegd.
- j. Landschappelijke waarden:
 1. De landschappelijke waarden geven een identiteit van het gebied. Dit moet behouden blijven in plaats van dat het een identiteit als horecabestemming krijgt.
 2. Het parkeerterrein en de horecagelegenheid zullen de bestaande landschappelijke waarden aantasten, zo niet vernietigen.
 3. Deze bebouwing zal het beeld en de identiteit van Overbosch onherstelbaar beschadigen. Het is volgens de insprekers onbegrijpelijk en onverdedigbaar waarom de gewenste ontwikkelingen juist op deze locatie moeten plaatsvinden. Dit is niet in het bestemmingsplan/convenant onderbouwd.
- k. Ecologie: De natuurtoets bevat een aantal aannames/onjuiste beweringen:
 1. 'Het toeristisch overstappunt 't Hooge Erf is een succes'. Dit is onderbouwd en onjuist. Volgens insprekers werkt dit niet.
 2. 'Het geschatte bezoekersaantal van het parkeerterrein is jaarlijks 30.000.' Dit is volgens insprekers niet onderbouwd. Op basis van de verkeersgegevens zijn het er meer. Daarnaast is de horecagelegenheid in de wintermaanden dicht;
 3. 'In het recente Ontwerp Natuurbeheerplan 2015 is het weiland aangeduid als potentieel botanisch waardevol grasland/akkerland'. Hieraan zijn een aantal beweringen en argumenten opgehangen die niet kloppen:
 - i. Het verloren gaan van 0,77 ha betekent in de praktijk niks.
 - ii. De actuele potentiële waarden van het weiland zijn nihil.
 - iii. De 'Kwalitatieve effectbeoordeling' in het bestemmingsplan.
 - iv. Het areaal daadwerkelijk bestaande natuur neemt met ongeveer een kwart hectare toe.
 4. 'Het padennetwerk in het bos op de locatie Overbosch wordt vrij intensief gebruikt'. Dit is volgens insprekers niet juist, het gaat om een heel rustig gebied.
 5. 'De in Overbosch aanwezige fauna is gewend aan enige mate van verstoring'. Insprekers vragen zich af waarop is dit gebaseerd. Een eenmalig onderzoek in 2013?
 6. 'Het theehuis en parkeerplaats zullen leiden tot een lichte verhoging van de recreatiedruk in het aangrenzende bosgebied; afname van soorten of populaties in dit reeds recreatief verstoord bosgebied is echter niet aannemelijk'. Het is nu rustig, door toeneemende bezoekersaantallen zal er volgens insprekers juist zeer negatieve invloed zijn;
- l. Het bestemmingsplan is in strijd met het programma 'Heel de Heuvelrug' waarbij het vooral gaat om herstellen en creëren van ecologische verbindingen. Juist door de locatie Overbosch dicht te metselen, wordt de in de toekomst benodigde rust doorkruist.
- m. Niet duidelijk in hoeverre intensief geïnventariseerd is welke beschermde soorten aanwezig zijn. Volgens de insprekers kan dit niet gedaan worden op basis van een veldonderzoek. Er is niet ingegaan op reeën en beschermde vogels.
- n. Met name dassen en reeën komen veelvuldig voor in het gebied. Deze dieren, met name reeën, hebben rust nodig. Door de horeca- en parkeergelegenheid zullen deze dieren op zoek gaan naar verder gelegen rustige gebieden. Indien hier al reeën aanwezig zijn, kan hier sociale onrust ontstaan.
- o. De gemeente moet zich realiseren dat het bij de verstoring niet alleen gaat om de hectaren waarop de ontwikkelingen plaats zullen vinden, maar ook de gebieden er omheen.



p. Alternatieve locaties:

1. In het convenant wordt gesproken over een alternatieve locatie. Op deze locatie zijn de gewenste ontwikkelingen niet toegestaan. Waarom niet, is niet aangegeven.
2. Geen onderbouwing van de volgende stelling: "Voorgesteld theehuis aan de Biltseweg geeft geen aanleiding te veronderstellen dat dit van invloed is op het verkeer dat Lage Vuursche aandoet". Waarom zou de ene locatie wel invloed hebben en de andere niet?
3. Voor de auto's vanaf Soest en Amersfoort is de alternatieve locatie juist logischer en gemakkelijker. De verkeerssituatie is bij de Biltseweg minder gevaarlijk (ook fiets- en wandelpaden). Het is in de ogen van de insprekers meer aannemelijk dat een parkeerplaats op de alternatieve locatie meer invloed heeft op het verkeer in Lage Vuursche dan de locatie Overbosch.
4. In het convenant is gesteld dat het theehuis problemen geeft met de aansluiting op de N234. Daarnaast zou het theehuis op de alternatieve locatie strijdig zijn met de zone-ring 'Heel de Heuvelrug'. Beide stellingen zijn noch in het convenant noch in het bestemmingsplan onderbouwd.
5. In onderzoeksrapport 'Hauptmeijer' is de locatie Overbosch niet meegenomen bij de toedeling van 800 parkeerplaatsen. Terwijl de locatie verder wel is meegenomen in de afweging. De insprekers vragen zich af waarom deze keuze in het bestemmingsplan is genegeerd.

q. Volgens de insprekers wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet op de juiste wijze toegepast:

1. De actuele regionale behoefte is beargumenteerd met de behoefte om het landgoed in stand te houden en omdat er jaarlijks 2,1 miljoen bezoekers naar het landgoed komen. Volgens de insprekers is dit niet de juiste wijze van toepassen: er moet gekeken worden naar omliggende recreatieve functies en in hoeverre er vraag is naar meer dergelijke functies. Niet in hoeverre er behoefte is om het landgoed in stand te houden. Verder is niet duidelijk waar het aantal bezoekers op is gebaseerd.
2. De vraag of de vraag/behoefte naar extra horeca- en parkeergelegenheid ook binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden is niet beantwoord in het bestemmingsplan.
3. Verder gaat het bij de beoordeling om het voorzien in een behoefte in een regio, stedelijk of niet stedelijk. Het gaat niet om het voorzien in een behoefte op het Landgoed Pijnenburg.

Reactie gemeente

b. Algemeen

1. *De gemeenteraad heeft op 27 maart 2013 unaniem ingestemd met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor het landgoed Pijnenburg op basis van het gesloten convenant. Eind 2013 zijn de bezwaren ontvangen. In dat kader heeft het college besloten om, in afwijking van het raadsbesluit) een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen, waarmee een extra inspraakmogelijkheid is gecreëerd. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is met de brief van eind 2013 rekening gehouden. Het convenant is een overeenkomst tussen drie partijen, namelijk de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van landgoed Pijnenburg. Op een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst is geen inspraak mogelijk. Bij de totstandkoming van het convenant heeft afstemming met de gemeenteraad van Baarn plaats-*



gevonden. De ontwikkelingen die in het convenant mogelijk werden gemaakt moesten nog juridisch-planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Het klimbos met de uitkijktoren is al met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De overige ontwikkelingen die in het convenant mogelijk worden gemaakt worden geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is de wettelijke voorbereidingsprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, daarnaast is Inspraak verleend op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.

2. Venwoude is een instelling waar mensen hun rust komen zoeken, de hekken voor toegang van het landgoed staan nu open, maar zouden dicht moeten als er allemaal bezoekers van het theehuis hun kant op komen. De verwachting is niet dat met de komst van het nieuwe theehuis het aantal bezoekers aan landgoed Pijnenburg erg zal toenemen. Wel zullen door het creëren van een nieuwe entree van het landgoed ter plaatse van de locatie Overbosch en een nieuw parkeerterrein de bezoekersstromen worden verdeeld en kan een deel van de parkeerdruk in dit deel van het landgoed worden opgevangen. Het theehuis is hiervoor een goede toevoeging en kan bijdragen aan de duurzame instandhouding van landgoed Pijnenburg. De openstelling van het landgoed Venwoude is aan de landgoedeigenaren zelf en geen zaak van de gemeente. Gezien het nu al grote aantal bezoekers van landgoed Pijnenburg ligt het niet in de lijn der verwachting dat het aantal erg zal toenemen door het nieuwe theehuis op locatie Overbosch. Met de komst van het theehuis wordt een nieuwe economische drager aan het landgoed toegevoegd en worden bestaande bezoekersstromen verdeeld. De gemeente ziet niet in waarom dit zal leiden tot negatieve gevolgen voor Venwoude.

c. Toekomst van het landgoed

1. Het convenant is gesloten door de huidige landgoedeigenaren. Nakoming van het convenant, dat bijdraagt aan de duurzame instandhouding van landgoed Pijnenburg, kan niet worden afgedwongen als delen van het landgoed zouden worden verkocht. Daarom worden de afspraken uit het convenant, waar mogelijk, verankerd in het bestemmingsplan. Dit publiekrechtelijke instrument is rechtstreeks bindend voor een ieder.
2. De openstelling van een landgoed hangt samen met belastingvoordelen voor de landgoedeigenaren. Het is dus niet verplicht als geen gebruik wordt gemaakt van de belastingvoordelen. Voor landgoed Pijnenburg geldt in ieder geval dat een groot deel publiek toegankelijk is en naar aanleiding van de afspraken in het convenant ook blijft. Deze afspraken zijn gemaakt met de landgoedeigenaren.

d. Aantal bezoekers aan de Lage Vuursche

1. De bezoekersaantallen zoals genoemd in het rapport van Hauptmeijer Verkeer zijn gebaseerd op interviews met ter zake deskundigen van diverse organisaties die in het gebied opereren. De cijfers zijn niet verder onderzocht.
2. Het rapport Visie op mobiliteit betreft het gebied zoals op kaart M1 van dat rapport is weergegeven. Het bestemmingsplan Pijnenburg bevindt zich binnen dat gebied, maar omvat slechts een gedeelte.

e. Deelgebied Overbosch onderdeel van landgoed Pijnenburg

1. en 2. De locatie Overbosch is in december 2011 bij het landgoed gevoegd. Het betreft een instandhouding van de oppervlakte van het landgoed en kon worden gefinancierd door de gelden die vrijkwamen door een gedwongen verkoop van een deel van het landgoed in Soest aan de gemeente Soest en het waterschap ten behoeve van het realiseren van een waterberging, te herinvesteren. Gedurende het bestaan van het landgoed, sinds 1650, zijn er vaker stukken ter-



rein verkaveld, gekocht of verkocht. ook in 2011 zijn de opbrengsten gebruikt om de oppervlakte van het landgoed in stand te houden. De locatie Overbosch is niet aangekocht voor projectontwikkeling, maar als een herbelegging en instandhouding van de oppervlakte van het landgoed na een destijds gedwongen verkoop aan de overheid. Het landgoed Pijnenburg is geen projectontwikkelaar. Het theehuis dat op deze locatie wordt gerealiseerd is een economische drager voor de instandhouding van het landgoed.

- f. Alleen 'harde' commerciële activiteiten zouden kostendragers kunnen zijn
1. Uitgangspunt voor de instandhouding van een landgoed is een duurzame en langdurige inkomstenstroom voor beheer en onderhoud, die niet afhankelijk is van tijdelijke trends of vrijwilligers. Het landgoed zoekt niet naar willekeurige economische dragers, maar slechts naar die economische dragers die passen binnen de omgeving, de natuurwaarden van het landgoed en in balans zijn met de grote hoeveelheden nu al aanwezige recreanten.
 2. Zowel de landgoedeigenaren als de rentmeester van het landgoed hebben regelmatig contact met burens, Utrechts Landschap, Staatsbosbeheer en paleis Soestdijk om zaken af te stemmen en te overleggen. Als iedere terrein beherende organisatie en/of landgoed dezelfde economische dragers zou kiezen, dan zou er weinig variëteit in de landelijke natuurbeleving overblijven. Dat is niet wenselijk, ook niet voor landgoed Pijnenburg.
 3. Zoals bij de beantwoording onder 1. is aangegeven is het van belang om economische dragers te kiezen die voldoende financiële zekerheid kunnen bieden voor een duurzame en langdurige instandhouding van het landgoed. Daarnaast is het landgoed dermate groot dat niet kan worden volstaan met activiteiten die op de langere termijn onvoldoende zekerheid bieden.
 4. Landgoed Pijnenburg maakt geen gebruik van provinciale of gemeentelijke subsidies. De recreatie- en natuurterreinen van het landgoed zijn gratis toegankelijk voor iedereen zonder dat de gemeenten Baarn, Soest, Hilversum, de Bilt en/of Zeist daar enige financiële tegemoetkoming tegenover stellen.
 5. Er is niet gekozen voor harde commerciële exploitatie, maar voor economische dragers voor de lange termijn die passen binnen het landschap en lange termijn continuïteit van het landgoed.
 6. De bouw kavels zijn compensatie voor de gedwongen verkoop van de gronden die waren gelegen op een deel van het landgoed in Soest aan de gemeente Soest en het waterschap ten behoeve van het realiseren van een waterberging, te herinvesteren. De opbrengst van het in erfpacht uitgeven van de gronden wordt in het landgoed ingebracht.
- g. Verkeers- en parkeerproblematiek in en rondom Lage Vuursche
1. De beschikbare ruimte is onvoldoende om 300 parkeerplaatsen te realiseren. In het rapport van Hauptmeijer Verkeer wordt op deze locatie een aantal van 100 parkeerplaatsen aangegeven. Inclusief de parkeerplaatsen voor het theehuis en de dierenbegraafplaats wordt gedacht aan een aantal van circa 150 parkeerplaatsen.
 2. De bezoekersaantallen zoals genoemd in het rapport van Hauptmeijer Verkeer zijn gebaseerd op interviews met ter zake deskundigen van diverse organisaties welke in het gebied opereren. De cijfers zijn niet verder onderzocht.
 3. Dat is correct.
 4. Zie antwoord f.1.
 5. Het mobiliteitsonderzoek van Hauptmeijer Verkeer is bedoeld om de problematiek rond Lage Vuursche op een groter schaalniveau in beeld te brengen en daarvoor maatregelen aan te reiken. Voor het effectueren van deze maatregelen zijn besluiten van verschillende overheden nodig. De provincie gaat daarbij over de concessie voor het openbaar vervoer. De beoogde fietspaden liggen voor een groot deel op het grondgebied van omliggende maatregelen. Deze



maatregelen kunnen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden gewaarborgd.

6. Zie de beantwoording onder 5.
7. De bezoekers van het gebied bezoeken niet uitsluitend de kern Lage Vuursche, maar komen met name om te wandelen of te fietsen in de omgeving. Juist voor deze bezoekers zijn de parkeerplaatsen in de omgeving bedoeld. Deze oplossing draagt bij aan het verminderen van het verkeer in Lage Vuursche.
8. Het is nu eenmaal een gegeven dat Lage Vuursche en omgeving (lees: het landelijk gebied) veel bezoekers aantrekken. Deze bezoekers dienen gefaciliteerd te worden, ook door parkeer-capaciteit beschikbaar te stellen. Deze capaciteit kan niet binnen de kern Lage Vuursche gevonden worden. De locatie Overbosch, welke is gelegen aan de entree van het landgoed, is hiervoor geschikt.

h. Verkeersveiligheid

1. Er is tussen 2009 en 2015 voor zover bekend één ongeval met letsel geweest op de route Embranchementweg - Vuurse Steeg. Daarmee kan deze route niet als gevaarlijk bestempeld worden.
7. Vaak dient voor de uitbreiding van infrastructuur grond van derden te worden aangekocht. Dat is een normale zaak en is geen reden te veronderstellen dat daarmee nieuwe infrastructuur onmogelijk is. In het convenant is inderdaad een inspanningsverplichting opgenomen voor het aanleggen van een recreatieve route van het nieuwe theehuis naar Lage Vuursche. Deze route moet nog ontwikkeld worden. Het is niet ongebruikelijk dat openbare wegen, zoals een fiets- of wandelpad, worden geprojecteerd op grond dat op dat moment nog in particulier eigendom is. Zodra de route bekend is, zal met de betreffende eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt over de aanleg hiervan.
2. Het onderzoeksrapport geeft aan de capaciteit van de wegen voldoende is. Het is juist het zoekverkeer naar een parkeerplaats dat de congestie veroorzaakt. Zoekverkeer kan deels worden vermeden door bezoekers aan de rand van het gebied te faciliteren.
3. In de parkeernormennota gemeente Baarn 2014-2019 staan ook voor het buitengebied kengetallen opgenomen. Deze wijken af van de kengetallen voor eenzelfde bestemming binnen de bebouwde kom of het centrum.
4. De turnover van 2 is inderdaad laag ingeschat. Een getal van 5 past hierin beter. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Bij het berekenen van de verkeersintensiteiten, hierna opgenomen onder 8, wordt ook uitgegaan van het getal 5.
5. Met verkeersaantrekkende werking wordt over het algemeen nieuw verkeer bedoeld dat eerder nog niet was. Een parkeerterrein als zodanig heeft geen verkeersaantrekkende werking; deze zorgt voor een herverdeling van het bestaande verkeer. Op gebiedsniveau verandert de verkeersaantrekkende werking daarmee nauwelijks, terwijl op straatniveau wel een aantal veranderingen aan de orde zijn door de herverdeling van bestaande verkeersstromen. Het gaat om de bestemmingen die door middel van dit parkeerterrein bereikbaar zijn.
6. Het ingaan op de verkeersbewegingen van het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen is een verkeerstechnische ontwerp-opgave die niet op het abstractieniveau van een bestemmingsplan thuishoort.
7. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan



6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementseweg scoort in alle gevallen het laagst. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan ($5 \times 19 = 95$). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis.

i. *Transferiumfunctie*

1. De bedoeling is juist de parkeerdruk te verspreiden zodat van de verschillende parkeergelegenheden het gebied bezocht kan worden. Daarbij zullen er ook bezoekers zijn die lopend of met de fiets vanaf de parkeerplaats naar het dorp Lage Vuursche gaan. Het nieuwe parkeerterrein op de locatie Overbosch is absoluut niet bedoeld als transferium van het dorp.
2. Het parkeerterrein zelf wordt aangelegd op de gronden die vallen binnen het landgoed Pijnenburg en zijn dus in eigendom van de landgoedeigenaren. In het convenant is een inspanningsverplichting opgenomen voor het aanleggen van een recreatieve route van het nieuwe theehuis naar Lage Vuursche. Deze route moet nog ontwikkeld worden. Het is niet ongebruikelijk dat openbare wegen, zoals een fiets- of wandelpad, worden geprojecteerd op grond dat op dat moment nog in particulier eigendom is. Zodra de route bekend is, zal met de betreffende eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt over de aanleg hiervan.
3. Niet duidelijk is wat een groene entree te maken heeft met openbaar vervoer.
4. In de inventarisatiefase is de rentmeester van het landgoed als één van de beheerders en één van de vele geïnterviewden door de opstellers van het rapport Hauptmeijer (d.d. februari 2011) geïnterviewd in 2010. Bij het opstellen van het rapport of het trekken van conclusies en het doen van aanbevelingen is de rentmeester niet betrokken geweest.

j. *Geluidsoverlast*

1. Een kleinschalige horecavoorziening als het beoogde theehuis en de verruimde invulling van het koetshuis hebben een zeer beperkte (geluids)uitstraling. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' volstaat een richtafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende woningen. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, is er geen aanleiding om specifiek geluidsonderzoek uit te voeren.
2. De ecologische effecten van geluidsverstoring zullen in de natuurtoets nader worden uitgewerkt. De aangepaste natuurtoets wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
3. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementseweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komen van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het



weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementweg scoort in alle gevallen het laagst. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan ($5 \times 19 = 95$). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis. De turnover van 2 is in het voorontwerpbestemmingsplan te laag ingeschat. Een getal van 5 past hierin beter. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Bij het berekenen van de verkeersintensiteiten, zoals hiervoor opgenomen, wordt ook uitgegaan van het getal 5.

4. Het is niet de bedoeling dat er in het nieuwe theehuis evenementen worden gehouden. Voor het nieuwe theehuis geldt dat er op die locatie een horecabedrijf van categorie 1 is toegestaan, een lichte vorm van horeca. Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld geen zalencentra of partycentrum.
5. Een kleinschalige horecavoorziening als het beoogde theehuis heeft een zeer beperkte (geluids)uitstraling (zie ook de beantwoording onder 1). Aanvullende maatregelen om het geluid te dempen zijn daardoor niet strikt noodzakelijk. Wel is het wenselijk om het theehuis goed in het landschap in te passen. Hiervoor wordt een beplantingsplan opgesteld bij het moment van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

k. Landschappelijke waarden

1. en 2. Op de locatie Overbosch komt een kleinschalig theehuis, deze wordt qua aard en omvang vergelijkbaar met het theehuis bij 't Hooge Erf. Uit het convenant blijkt dat de belasting voor de EHS door toevoeging van het nieuwe theehuis relatief klein is. Voorwaarde hierbij is wel dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes mogelijk zijn. Overigens blijkt uit het convenant dat de ontwikkelingen op de locatie Overbosch alleen mogelijk zijn als de EHS gelijkwaardig wordt 'geplust' door de aanleg van minimaal 3 hectare heidevelden, door het realiseren van minimaal 3,5 hectare nieuwe natuur in de groene contour en door medewerking te verlenen aan de ontsnipperingsmaatregelen bij de oversteek Biltseweg N234. Voor het hele landgoed geldt dat naast het treffen van de genoemde ontsnipperingsmaatregelen de bestaande natuur wordt omgevormd en dat nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Door de komst van het theehuis zal de recreatiedruk op het landgoed minimaal toenemen. Ook blijven de landschappelijke waarden van het gebied behouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het theehuis wordt de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.
3. Bij de vormgeving van het gebouw wordt aangesloten op het bestaande theehuis bij 't Hooge Erf. Daarnaast wordt het gebouw getoetst aan het geldende welstandsbeleid binnen de gemeente, zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn. Bij het indienen van een bouwplan oordeelt een onafhankelijke en ter zake kundige commissie ruimtelijke kwaliteit over de bebouwing en de uitstraling hiervan.

l. Ecologie

1. Deze passage zal nader worden gezien



2. Het is lastig om het precieze aantal recreanten te definiëren. Er zijn verblijfsrecreanten, maar ook wandelaars, ruiters, mountainbikers en fietsers die het landgoed gebruiken. Er wordt uitgegaan van circa 700.000 bezoekers per jaar. In de wintermaanden mag het theehuis open zijn.
 3. De conclusies worden in de natuurtoets uitgebreid onderbouwd.
 4. Deze passage wordt in de natuurtoets nader genuanceerd.
 5. Voor elk gebied geldt dat de aanwezige natuurwaarden zijn aangepast aan het bestaand gebruik, zeker indien dit al decennia plaatsvindt.
 6. Deze passage wordt in de natuurtoets nader genuanceerd.
- m. Van het dichtmetselen van de locatie Overbosch is naar het oordeel van de gemeente en de landgoedeigenaren geen sprake. Er is sprake van een relatief kleine parkeerplaats met ruimte voor circa 150 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het theehuis wordt maximaal 200 m². Daarnaast is bij de totstandkoming van het convenant gekeken naar de belasting van de nieuwe functies op de EHS. De belasting op de EHS blijkt zeer klein. Het ecologisch onderzoek 2015 wijst bovendien uit dat de actuele natuurwaarden ter plaatse zeer gering zijn.
- n. In 2015 is een uitgebreid ecologisch veldonderzoek verricht; de resultaten zullen worden verwerkt in de natuurtoets. De aangepaste natuurtoets wordt als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
- o. Bij het veldonderzoek in 2015 zijn ondanks intensief zoekwerk slechts enkele sporen van dassen in de nabijheid van het klimbos aangetroffen. Deze soort is dus beslist niet veelvuldig aanwezig. De verstoringgevoeligheid van reeën kan niet worden ontkend. Uitgesloten is echter dat dit een relevant negatief effect heeft op de populatie. De aantallen reeën in Nederland zijn tussen 1960 en 2008 toegenomen van 25.000 tot meer dan 64.000 exemplaren (bron: KNJV; WBE-databank). In dezelfde periode zijn de aantallen recreanten in het buitengebied zeer sterk gegroeid en is hun aanwezigheid in ruimte en tijd sterk geïntensiveerd. Kennelijk vinden de reeën ruimschoots voldoende vrije ruimte en tijd om zich in grote aantallen te handhaven.
- p. Dit aspect wordt behandeld in de natuurtoets.
- q. Alternatieve locaties
1. en 2. Uit het convenant blijkt dat het realiseren van een theehuis aan de Biltseweg nabij ingang De Stulp niet is toegestaan. Vanuit recreatie dient een nieuw theehuis met parkeerplaatsen een functie te hebben zoals aangegeven in het mobiliteitsplan (het betreft hier het Mobiliteitsplan Lage Vuursche, 23 februari 2011, opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en moet ontlastend zijn voor het dorp Lage Vuursche. Een theehuis aan de Biltseweg geeft geen aanleiding te veronderstellen dat dit van invloed is op het verkeer dat Lage Vuursche aan doet, daarnaast is een theehuis op deze locatie strijdig met de zonering Heel de Heuvelrug en geeft het problemen met de aansluiting op de N234. Locatie Overbosch voldoet wel aan de genoemde voorwaarden uit het convenant, daarom is in het bestemmingsplan voor die locatie de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een nieuw theehuis met parkeervoorzieningen. In het convenant is opgenomen dat een voorwaarde voor het mogen realiseren van een nieuw theehuis is dat een recreatieve verbinding naar Lage Vuursche wordt gerealiseerd, zodat wandel- en fietsroutes naar het dorp mogelijk zijn.
 3. 4 en 5. In het verkeersonderzoek van Hauptmeijer is voor de locatie Overbosch een parkeerplaats opgenomen voor 100 auto's. De plannen voorzien in een parkeerterrein bij het nieuwe theehuis waar circa 150 auto's geparkeerd kunnen worden. Naast bezoekers voor het theehuis voorziet deze parkeerplaats ook in een parkeerbehoefte voor de bezoekers van de dierenbegraafplaats en overige bezoekers van het landgoed. Uit mobiliteitsonderzoek (dat is opgeno-



men in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken dat de locatie Overbosch zich goed leent voor het afvangen van autoverkeer, dat nu door rijdt naar Lage Vuursche. De locatie Overbosch vormt een nieuwe entree van het landgoed waar bezoekers hun auto kunnen parkeren en vanaf die plek het landgoed bezoeken. Hiermee worden de verkeersstromen verdeeld en neemt de overlast in andere delen van het gebied, zoals in Lage Vuursche, af.

r. **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

1. In relatie tot de parkeerproblematiek in Lage Vuursche is er behoefte aan een betere spreiding van parkeer- en horecafuncties over het gebied. De onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt op dit punt aangevuld;
2. Ook op dit punt wordt nader ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan;
3. Er is ook sprake van een behoefte die uitstijgt boven Landgoed Pijnenburg. Zie ook de beantwoording onder 1.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, de natuurtoets wordt aangevuld, de toelichting wordt aangepast met een gewijzigde tekst over parkeren, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers 10. (brief ontvangen op 23 april 2015, kenmerk 2015.03773)

Betreft: **Gevreesd wordt voor drukker verkeer, lelijk uitzicht op parkeerplaats, verslechtering van verkeersveiligheid, minder rust, lagere (huur)waarde van het Tolhuis, onvoldoende aandacht voor verkeersstromen en logistiek rondom de parkeerplaats van de commerciële horecagelegenheid op de kruising Embranchementsweg / Vuurse Steeg.**

- a. De inspreker is eigenaar van het Tolhuis (onderdeel van Landgoed Splinterenburg), dat schuin tegenover de locatie van de beoogde ontwikkelingen ligt. De inspreker is bang dat de economische (huur)waarde van het Tolhuis wordt aangetast door drukker verkeer, lelijk uitzicht, verdere verslechtering van verkeersveiligheid en minder rust;
- b. In en rondom het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht voor de verkeersstromen. De inspreker exploiteert een bedrijf aan de Maartensdijkseweg 10. De inspreker is bang dat de beoogde ontwikkelingen ten koste gaan van de bereikbaarheid van het eigen bedrijventerrein. Ook de verslechtering van omliggende wegen heeft een negatieve invloed op de financiële gezondheid van het familiebedrijf.

Reactie gemeente

- a. Gezien de afstand van het Tolhuis tot het plangebied zijn de effecten van de ontwikkelingen op de locatie Overbosch ten opzichte van het Tolhuis gering. Bij de beantwoording van onderdeel g bij inspraakreactie 9 is uitgebreid ingegaan op het onderdeel verkeersveiligheid. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt hier naar verwezen.
- b. Alle drie de toeleidende wegen naar dit gebied zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. De Maartensdijkseweg is breder dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit de Maartensdijkseweg bijna 2.800



mvt/dag bedraagt. In het weekend ligt dit aantal op 2.460 mvt/dag. De verkeersgeneratie van het theehuis is af te leiden uit het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp). Voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel. Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan (5x19 = 95). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen. Worden deze verkeersbewegingen verdeeld over de drie toeleidende wegen, dan ondervindt geen enkele weg capaciteitsproblemen van de aanwezigheid van het beoogde nieuwe theehuis.

Voorstel

Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Insprekers II. (brief ontvangen op 24 april 2015, kenmerk 2015.03779)

Betreft: Oneerlijke concurrentie, uitvoering van het convenant zal het karakter van Lage Vuursche dramatisch veranderen, instandhouden van een unieke plek.

- a. De insprekers verwijzen naar de brief 'Zienswijze Vuursche Boer BV' en geven aan hierbij aan te sluiten. Hierin noemen insprekers nog expliciet de laatste alinea van deze brief in het kader van oneerlijke concurrentie. Zij zijn het hier mee eens;
- b. Het dorp Lage Vuursche is een nostalgische plek die centraal in Nederland is gelegen. Het afleggen van de route door het dorp geeft een gevoel van rust. De uitvoering van het convenant zal het karakter van het dorp aanmerkelijk veranderen;
- c. Er is nu al op één van de aanrijroutes een theehuis met een grote parkeerplaats gesitueerd. Met de beoogde ontwikkelingen zal dat op beide aanrijroutes het geval zijn. De insprekers schatten in dat de uniciteit van het dorp verloren gaat.

Reactie gemeente

- a. Voor de samenvatting van en de gemeentelijke reactie op de zienswijze van Vuursche Boer BV wordt verwezen naar de tekst zoals opgenomen bij Insprekers 6, eerder in deze reactienota.
- b. In het convenant Landgoed Pijnenburg, dat is ondertekend door de provincie Utrecht, de gemeente Baarn en de eigenaren van Landgoed Pijnenburg, is afgesproken dat de drie partijen intensief samenwerken om het landgoed te voorzien van economische dragers met als doel de duurzame instandhouding van één van de grootste particuliere landgoederen binnen de provincie Utrecht. In het convenant zijn afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied. Door het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om het landgoed te behouden zijn nieuwe economische dragers noodzakelijk. Het aantal mensen dat Lage Vuursche jaarlijks bezoekt is aanzienlijk, rond de 2,2 miljoen. Daarvan bezoeken ongeveer 700.000 het Landgoed Pijnenburg. De gemeente verwacht niet dat de uitvoering van het convenant het karakter van het dorp Lage Vuursche zal veranderen. De ontwikkelingen die in het convenant zijn opgenomen zijn juist bedoeld voor een duurzame instandhouding van landgoed Pijnenburg. Het convenant en ook voorliggend bestemmingsplan zien dan ook uitsluitend op landgoed Pijnenburg en niet op het dorp Lage Vuursche.
- c. Mede vanwege de huidige overlast die het dorp ervaart door al die bezoekers zorgt het realiseren van horeca op een andere locatie (op ruime afstand van het dorp) met bijbehorend parkeerterrein dat de bezoekersstromen worden verdeeld en dat er aan de randen van het gebied meer parkeergelegenheid



beschikbaar is. Dat zorgt er voor dat de verkeerssituatie in Lage Vuursche verbetert. Daarnaast is een horecafunctie, zoals het nieuwe theehuis op de locatie Overbosch, een nieuwe economische drager voor het landgoed. Deze ontwikkelingen zorgen er niet voor dat de uniciteit van Lage Vuursche verloren gaat.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de inspraakreactie tegemoet te komen op de volgende punten: de resultaten van het actuele ecologische veldonderzoek worden in het bestemmingsplan verwerkt, de natuurtoets wordt aangevuld, het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij Locatie Overbosch wordt verminderd van 300 naar 150. Voor het overige wordt voorgesteld niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

Inspreker 12. (brief ontvangen op 24 april 2015, kenmerk 2015.03763)

Betreft: Positieve kijk op de ontwikkeling van een theehuis op de locatie hoek Embranchementsweg / Vuurse Steeg.

- a. Inspreker wijst op een verkenning naar een parkeercapaciteit voor toeristen en bezoekers nabij de Maartensdijkseweg om het zoekgedrag en ongewenste draaibewegingen voor de dorpsbewoners van Lage Vuursche te verminderen die door de provincie Utrecht en de gemeente Baarn is uitgevoerd.
- b. Door het goede zicht vanaf de Vuurse Steeg en Embranchementsweg geeft de parkeergelegenheid genoeg waarborg voor verkeersveiligheid;
- c. De landschappelijke inpassing van de horeca- en parkeergelegenheid leidt tot vermindering van de verkeersoverlast voor omwonenden.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich goed vinden in deze positieve reactie en dankt inspreker hiervoor.

Voorstel

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



4 Conclusie

De aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden per onderdeel van het plan onderstaand weergegeven:

Verbeelding

Op de verbeelding:

- wordt een dubbelbestemming opgenomen ten bescherming van de aardgastransportleiding die in de nabijheid van het plangebied is gelegen;
- wordt de omvang van het parkeerterrein bij Overbosch aangepast tot maximaal 150 plaatsen (0,4 ha);
- wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Regels

In de regels:

- wordt een dubbelbestemming opgenomen ten bescherming van de aardgastransportleiding die in de nabijheid van het plangebied is gelegen;
- wordt in de bestemming Horeca een splitsing aangebracht, zodat er onderscheid valt te maken tussen de bestaande horecavoorziening aan het Hoge Erf en het nieuwe theehuis. Bij de nieuwe horecafunctie zijn expliciet geen evenementen toegestaan;
- de oppervlakte terras in de bestemming Horeca aangepast van 1500 m² naar 150 m². Daarnaast wordt opgenomen dat het moet gaan om een onverhard terras.

Toelichting

In de toelichting:

- wordt een aanvullende beschrijving opgenomen ten aanzien van de provinciale bescherming van de waterhuishoudkundige situatie;
- de Natuurtoets wordt op verschillende onderdelen aangepast en geactualiseerd. Daarbij worden ook de resultaten van het in 2015 uitgevoerde veldonderzoek opgenomen. Het veldonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- de getallen met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking en de luchtkwaliteit worden aangepast;
- de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt op verschillende punten aangevuld;
- de bovengenoemde aanpassingen in regels en verbeelding worden verwerkt in de toelichting op de bestemmingen.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de landgoedeigenaren en de belangen van de indieners van de inspraakreacties afgewogen. Daarbij zijn ook de tussen de provincie Utrecht, Landgoed Pijnenburg en de gemeente Baarn gemaakt afspraken die in het convenant zijn opgenomen van belang. Gelet op de voorgestelde aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan komt het college van burgemeester en wethouders tot de conclusie dat deze bijdragen aan de duurzame instandhouding van Landgoed Pijnenburg en dat met het bestemmingsplan op een goede wijze



invulling wordt gegeven aan het convenant. Daarnaast is ook voldoende aandacht voor het aspect ecologie door het nader aanvullen van de natuurtoets (gebiedsbescherming) en het uitvoeren van het ecologische veldonderzoek (soortenbescherming).