

Culturele Buitenplaats

DE HOORNEBOEG

GEBIEDSVISIE CONCEPT

INDEX

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1	HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEIDSKADER	21
1.1 Aanleiding		4.1 Rijk	
1.2 Doelstelling		4.2 Provincie en regio	
1.3 Plangeschiedenis		4.4 Gemeente	
1.4 Functie van de gebiedsvisie			
1.5 Leeswijzer			
 HOOFDSTUK 2 PLANGEBIED EN	7		
BESTEMMINGSPLAN			
2.1 Begrenzing plangebied		HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJK PLAN	25
2.2 Vigerende bestemmingsplannen		5.1 Ruimtelijk structuur	
		5.2 Wonen, werken en voorzieningen	
		5.3 Verkeer	
		5.4 Groen, blauw en natuur	
		5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	
		5.6 Cultuurhistorische waarden	
		5.7 Bodem en watersysteem	
		5.8 Kabels en leidingen	
		5.9 Veiligheid en toegankelijkheid	
		5.10 Beheer	
 HOOFDSTUK 3 KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED	9		
3.1 Ruimtelijke structuur			
3.2 Wonen, werken en voorzieningen		HOOFDSTUK 6 IMPLEMENTATIE	41
3.3 Verkeer		6.1 Planning en fasering	
3.4 Groen, blauw en natuur		6.2 Economische uitvoerbaarheid	
3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid		6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
3.6 Cultuurhistorische waarden			
3.7 Bodem en watersysteem			
3.8 Kabels en leidingen			
3.9 Veiligheid en toegankelijkheid			
3.10 Beheer			

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Duurzame instandhouding

De Hoorneboeg is even mooi, oud en stabiel als het omringende landschap. Toch gaat er iets veranderen. De gelijknamige stichting heeft binnen een aantal jaren geen geld meer voor het noodzakelijke onderhoud. Dat heeft verschillende oorzaken. De Remonstrantse Broederschap, 'founding father' van de stichting, gebruikt de buitenplaats bijna niet meer. De huidige inkomsten wegen bovendien niet op tegen het noodzakelijke onderhoud van het parkbos, wegen & paden, monumenten en andere gebouwen. Die onderhoudskosten stijgen sterk, omdat onderdelen van het complex sterk verouderd zijn. Een duurzame instandhouding komt daarmee in gevaar.

Stichting De Hoorneboeg wil die situatie voorkomen en zoekt naar een nieuwe bestemming, nieuwe economische dragers en een andere organisatievorm. Het inspirerende verhaal van deze plek is daarbij ons uitgangspunt. Een toekomst als Culturele Buitenplaats is een keuze voor de ultieme symbiose tussen natuur, cultuur en spiritualiteit. Het is een idee met 18e eeuwse wortels, maar ook helemaal van nu!



1.2 Doelstelling

Culturele Buitenplaats

De Hoorneboeg heeft nu reeds bijzondere kwaliteiten die het waard zijn om behouden en versterkt te worden. Deze 'gebiedskenmerken' bepalen de speelruimte voor een duurzame instandhouding van de buitenplaats. Zij vormen ook de basis van het gebiedsconcept dat bestaat uit drie complementaire pijlers die richting geven aan een stapsgewijze transformatie tot Culturele Buitenplaats.

Natuur

De Hoorneboeg is een enclave van oud loof- en naaldbos in een open heidelandschap. Eiken en beuken zijn vaak ouder dan 100 jaar, een heerlijke plek voor mens en dier. Hier vindt je de grote lijster, groene specht, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger en diverse soorten vleermuizen.

Cultuur

De Hoorneboeg was vroeger een zomerresidentie van rijke Amsterdammers. Zij genoten van de jacht, filosofie, poëzie, muziek, bloemen & planten, tuinarchitectuur en beeldende kunst. Dat verleden is onze inspiratiebron voor de toekomst, maar dan voor meer mensen toegankelijk.

Spiritualiteit

De Hoorneboeg heeft een sereen karakter. Wij willen die kwaliteit beter gaan benutten en zien kansen voor 'spiritual hill': een plek voor bezinning en spiritualiteit in harmonie met de natuur. Het open en verdraagzame geloof van de Remonstranten krijgt zo een nieuwe dimensie.

De buitenplaats bestaat uit een groen raamwerk met 'kamers' in het parkbos. Stichting De Hoorneboeg blijft het raamwerk beheren. Voor de kamers zoekt zij kleinschalige initiatieven op het gebied van cultuur, training & persoonlijke ontwikkeling, bezinning, genieten, wonen, natuur en gezondheid. Dagblad Gooi- en Eemlander betitelde onze aanpak als 'Nieuw plan Hoorneboeg daagt uit' (13 oktober 2015). En inderdaad, de stichting zoekt partners die samen invulling willen geven aan het gebiedsconcept. De focus ligt daarbij op de driehoek Amsterdam-Amersfoort-Utrecht waar Hilversum middenin ligt. Een eerste verkenning van Motivaction (2015) wijst uit dat daar een relatief grote doelgroep woont die, ondanks hun vaak hectische bestaan, naar meer zingeving en verbondenheid in hun leven zoekt. En dan het liefst op een manier die bij hun moderne manier van leven past.

1.3 Plangeschiedenis

De stichting werd in 1971 eigenaar van De Hoorneboeg, dat al vanaf 1948 als Remonstrants bezinningsoord fungeerde. Omdat het gebruik afnam, verhuurt de stichting het sinds 1998 aan YMCA die het als conferentiecentrum exploiteert. Rond 2008 werd duidelijk dat de huurinkomsten niet meer opwegen tegen de onderhoudskosten. De stichting heeft daarop met verschillende partijen over verkoop van het hele gebied gesproken. Dat heeft om uiteenlopende redenen niet tot overeenstemming en overdracht geleid.

De stichting heeft in 2015 besloten om ook een ander toekomstscenario te verkennen, namelijk één waarin zij eigenaar blijft. De verschillende clusters of 'kamers' op het terrein kunnen dan worden ingevuld door een scala aan initiatiefnemers binnen het overkoepelende gebiedsconcept Culturele Buitenplaats. Dat gebeurt in alle openheid. Onderzoek en ideeën worden op de website www.vriendenvandehoorneboeg.nl en via facebook en twitter gepubliceerd. Betrokken burgers, maatschappelijke organisaties en ondernemers kunnen daar ook 'vriend' worden. De stichting heeft het afgelopen jaar al bijna 300 vrienden mogen verwelkomen.

Om het niet-alledaagse gebiedsconcept verder te verkennen, organiseert de stichting 'placemaking' events rond natuur, cultuur en spiritualiteit. Zij doet dat samen met (lokale) partners, ondersteund door een financiële bijdrage van Stadsfonds Hilversum. Een aantal partners en andere initiatiefnemers heeft aangegeven zich ook permanent op de buitenplaats te willen vestigen. Het stichtingsbestuur heeft inmiddels van hen serieuze business plannen ontvangen. Voor realisering daarvan is evenwel een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Stichting De Hoorneboeg en de initiatiefnemers kunnen het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats op eigen kracht realiseren, onder voorwaarde dat de gemeente en provincie bereid zijn om planologische medewerking te verlenen.

Een nieuwe bestemming: gemengde doeleinden

De vigerende bestemming is 'maatschappelijk-conferentieoord'. Het gebiedsconcept met bijbehorende initiatieven vraagt om een bestemming 'gemengde doeleinden' die kleinschalige activiteiten in de categorie bedrijf, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt. De categorie detailhandel en kantoor is niet toegestaan, tenzij het een ondergeschikte nevenactiviteit is. Bijzondere woonvormen rondom gedeelde waarden op het gebied van bijvoorbeeld zorg, cultuur, spiritualiteit en ecologie zijn een essentieel onderdeel van de Culturele Buitenplaats en onmisbaar als economische drager. Wonen is evenwel uitsluitend toegestaan buiten het wettelijk voorgeschreven afwegingsgebied van de Wet Luchtvaart, de 48 dB(A) Lden contour.

Lagere bebouwing, grotere footprint

Binnen het huidige plan is 3.540 m² bruto vloeroppervlak mogelijk; deze vierkante meters kunnen in principe overal gerealiseerd worden. Het gebiedsconcept past binnen dit maximum, mits de bestemming 'gemengde doeleinden' wordt gevestigd. De verschillende (ontwikkel)clusters worden -in tegenstelling tot het vigerende plan- wél vastgelegd, elk met een maximale footprint die is gebaseerd op de specifieke micro-biotop waarin de bestaande en/of nieuwe bebouwing zich bevindt. De totale footprint bedraagt 2.200 m², waarvan 2.000 m² daadwerkelijk benut mag worden. Dat is meer dan de huidige 1.530 m². Deze extra footprint compenseert de voorgestelde verlaging van bouwhoogte (van 9 naar 7 meter) in de kwetsbare oostrand.

Omvorming uitheemse aanplant

De beoogde kleinschaligheid van functies maakt kwetsbaar; synergie tussen functies in de verschillende clusters of 'kamers' is daarom een must. Dat betekent niet dat alles overal kan. Het gebiedsconcept voorziet daarom in een subtiele zonering tussen de behoefte aan rust / besloten (west) en rust / publieksgericht (oost). Het huidige entreegebied -feitelijk een naoorlogse uitbreiding van de buitenplaats- speelt een sleutelrol. Omvorming van uitheemse aanplant tot een natuurlijk oogstbos resulteert daar in méér ecologische waarde, ruimte voor publieksgerichte activiteiten én een collectieve parkeeroplossing. Die laatste maakt het mogelijk om in de historische kern verharding te verwijderen, hetgeen per saldo 2.000 m² extra groen oplevert.

1.4 Functie van de gebiedsvisie

Stichting De Hoorneboeg beschrijft in deze gebiedsvisie de aanleiding voor de beoogde transformatie. Zij definieert, op basis van recent onderzoek, bestaande kwaliteiten op en rond de buitenplaats en laat zien welke nieuwe kwaliteiten zouden kunnen worden toegevoegd. Daarbij worden keuzen in beleid, ontwerp en ontwikkeling gepresenteerd en voorkeuren onderbouwd. De stichting doet dat in alle openheid. Het resultaat, een samenspel met particuliere initiatiefnemers en investeerders, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers, stelt gemeente en provincie in staat om een afgewogen oordeel te geven over nut, noodzaak én inhoud van een nieuw bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze gebiedsvisie volgt globaal de opzet van een toelichting bij het bestemmingsplan.

hoofdstuk 2 Plangebied en bestemmingsplan

Beschrijving van de begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.

hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

Beschrijving van bestaande kwaliteiten en knelpunten op het gebied van ruimtelijke structuur, functies, verkeer, landschap & ecologie, cultuurhistorische waarde, bodem & watersysteem ed.

hoofdstuk 4 Relevant beleidskader

Beschrijving van het belangrijkste beleid en wettelijke kader van rijk, provincie & regio en de gemeente.

hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

Beschrijving van de beoogde ontwikkeling richting Culturele Buitenplaats aan de hand van dezelfde thema's uit hoofdstuk 3: ruimtelijke structuur, functies, verkeer, landschap & ecologie ed.

hoofdstuk 6 Implementatie

PM



2 PLANGEBIED EN BESTEMMINGSPLAN

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is circa 12,2 hectare groot. Het omvat de feitelijke buitenplaats plus de oprijlaan vanaf de Utrechtseweg. Stichting De Hoorneboeg is eigenaar van het hele gebied, dus ook van de oprijlaan. De buitenplaats ligt midden op de Hoorneboegsche heide, onderdeel van het Goois Natuurreservaat (GNR). De oprijlaan, ook wel Hoorneboeglaan genoemd, ontsluit tevens enkele particuliere percelen waar gewoond wordt.

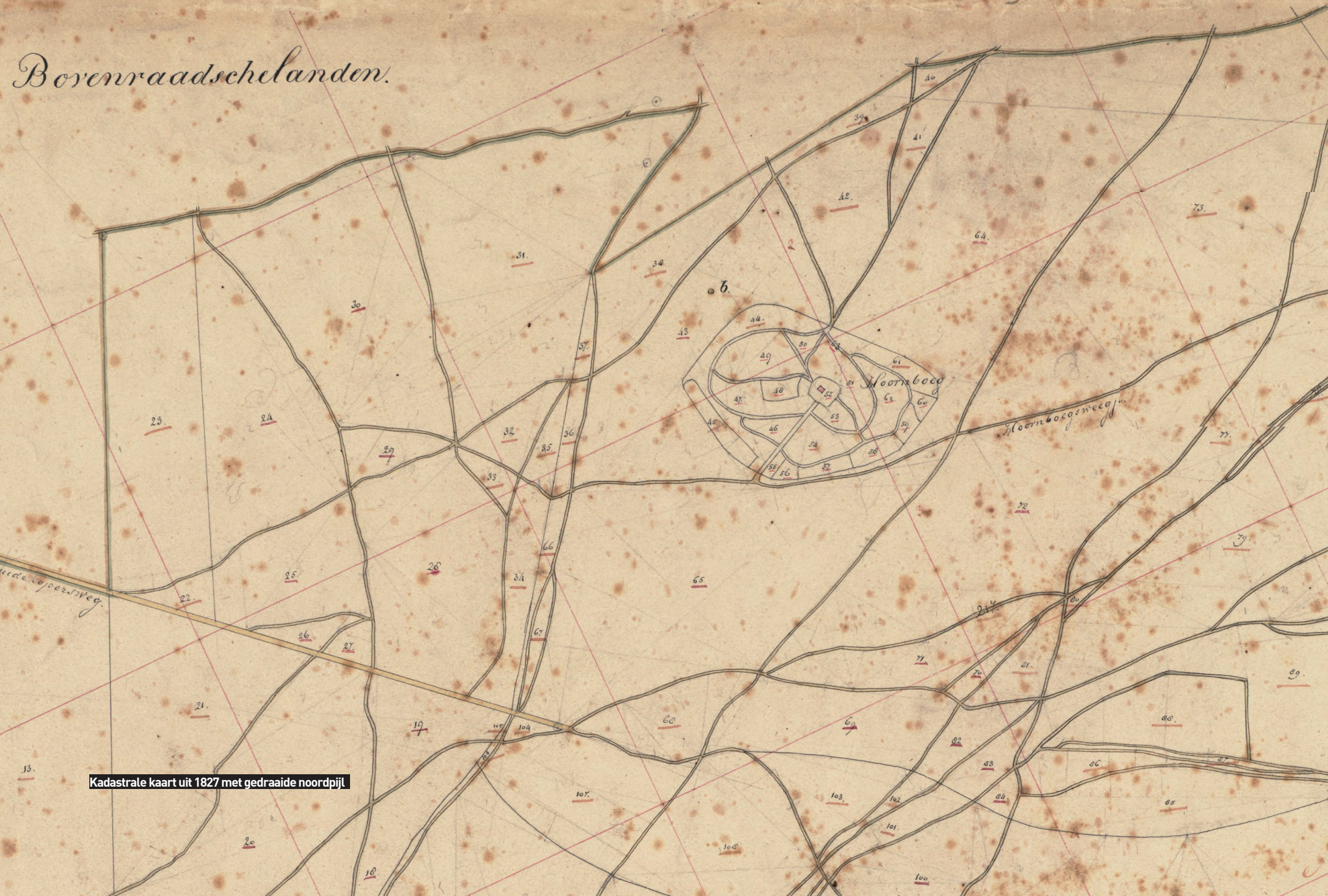
De Hoorneboeg voelt als een ietwat introvert stilte-eiland. Dat neemt niet weg dat er in de directe nabijheid een aantal bijzondere 'attracties' liggen. Landgoed Zonnestraal, symbool van het Nieuwe Bouwen, ligt op 5 minuten wandelen. Ook vliegveld Hilversum, camping Zonnehoek, begraafplaats Zuiderhof en een aantal landgoederen (Uytwijck, Zwaluwenberg) zijn gemakkelijk per voet of fiets te bereiken. De gemeente heeft daarvoor de werktitel Kralensnoer van Zuid bedacht.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Hilversum (26 juni 2013) maakt onderscheid tussen de feitelijke buitenplaats en de oprijlaan. De buitenplaats heeft een specifieke bestemming: Maatschappelijk- Conferentieoord. De maximale footprint bedraagt 1.530 m² en de maximale hoogte van de hoofdgebouwen is 9 meter (twee tot drie bouwlagen), hetgeen een bruto vloeroppervlak van 3.540 m² mogelijk maakt; deze vierkante meters kunnen in principe overal in het gebied gerealiseerd worden. De Hoorneboeglaan valt binnen de bestemming Natuur - Bos en Heidegebied.

Een duurzame instandhouding van De Hoorneboeg -volgens het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats- vereist een herziening van het bestemmingsplan. Het gaat dan met name om de buitenplaats zelf; de bestemming met betrekking tot de Hoorneboeglaan kan ongewijzigd blijven.

Borenraadschelanden.



Kadastrale kaart uit 1827 met gedraaide noordpijl

3 KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke structuur

De Hoorneboeg was ooit een kale heuvel in een open heidelandschap. Pieter van Loon liet in 1792 de gronden ontginnen en een jachthuis bouwen, Hilverroode (later: Hilveroord) genaamd. Hij gebruikte het vooral voor de jacht. Maar omdat hij tot het Amsterdamse stadspatriciaat behoorde, werd het een plek voor ontspanning én een rijk cultuurleven. De Fransen belegerden het huis in 1795, waarna het in handen van Jan Willem Calkoen komt. Hij breekt het af en laat een nieuw hoofdhuis bouwen. Hiervan zijn geen afbeeldingen bekend, maar de kadastrale kaart uit 1827 toont een spiraalvormige lanenstructuur die eindigt bij een rechthoekig gebouw op de top van de heuvel. Deze dubbele ring is nog steeds herkenbaar aanwezig. De kaarsrechte as naar het landhuis takte aan op het Hoornboegsweegje dat verdwenen is.

De nieuwe eigenaar Anton Sinkel -van de gelijknamige winkel- bouwt tussen 1836 en 1842 een boerderij met rieten kap: 'Stalheim'. Daarnaast realiseerde hij 'Schoor' dat, anders dan de naam doet vermoeden, als zelfstandige schapenboerderij fungeerde. Dit bakstenen duo bepaalt tot vandaag de dag het beeld aan de noord- en oostkant van het gebied.

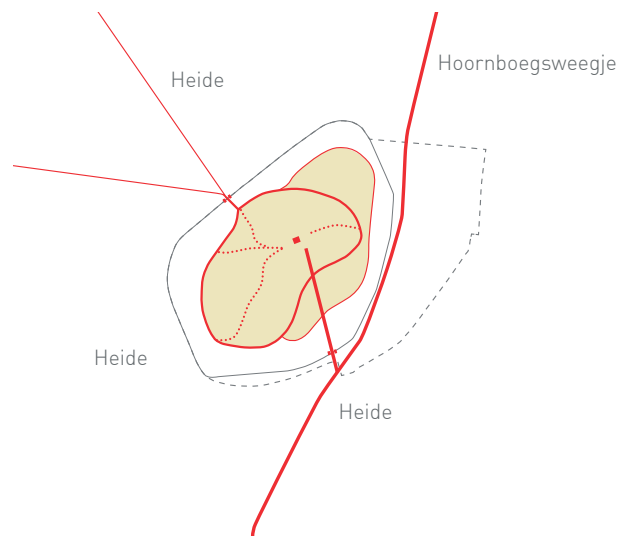
De daarop volgende eigenaar, Eduard Moorman, vervangt rond 1880 het hoofdhuis op de heuvel door 'Het Grote Huis', een statige witte villa van twee verdiepingen met op het markante dak een grote belvédère of uitkijk. Daarnaast verrees in de zuidrand een gastenverblijf, ook wel 'Het Rode Huis' genoemd. Het Grote Huis is in 1986 gesloopt, maar het gastenverblijf -dat in dezelfde architectuur is opgetrokken- staat er gelukkig nog. Moorman breidde tevens de historische kern van de buitenplaats in zuidoostelijke richting uit, waardoor "het ei" een uitstulping kreeg. Daar kwamen een tuinmanswoning, broeikas en schuren die tot op heden als zodanig functioneren.



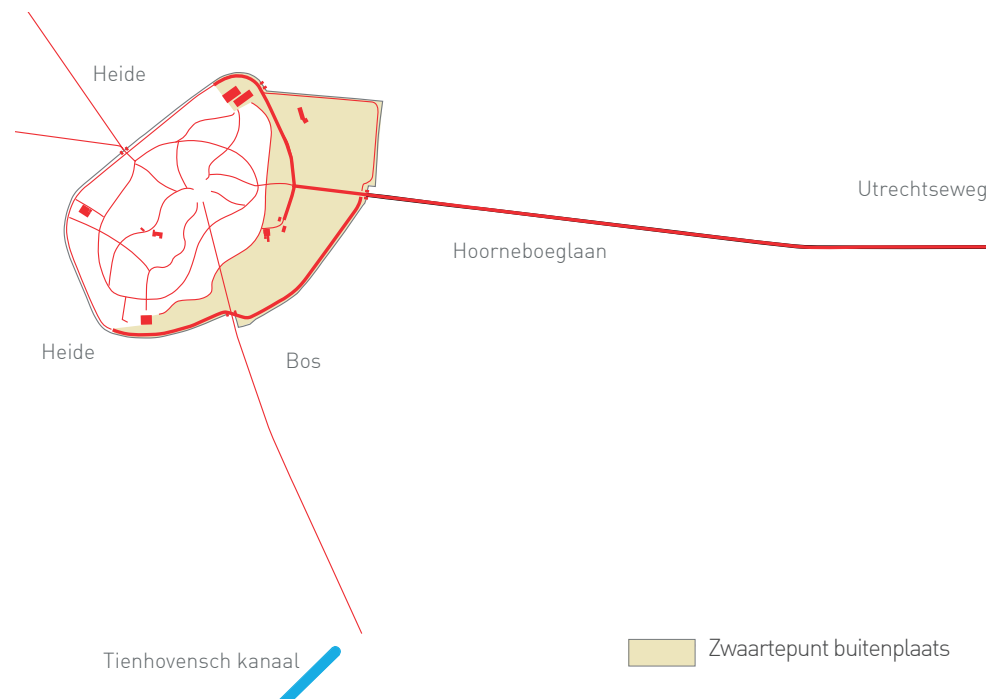
Broer en zus Pijnappel kopen het gebied in 1906 en geven het haar huidige naam: De Hoorneboeg. Zij leggen rondom Het Grote Huis een Engelse landschapstuin aan en bouwen een bibliotheek voor hun enorme collectie sociaal-wetenschappelijke literatuur. Uit die periode stamt ook de oostelijke uitbreiding en nieuwe oprijlaan. Die hebben er voor gezorgd dat het zwaartepunt van de buitenplaats naar de oostkant is verschoven. Daardoor lijken bijgebouwen, zoals

Stalheim & Schuur, belangrijker dan de plek van het (verdwenen) hoofdhuis. Menig bezoeker heeft daardoor in eerste instantie moeite om de opzet van het ensemble te begrijpen en zich te oriënteren.

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING EN AANBEVELINGEN 01 oktober 2015, Eelerwoude
www.vriendenvandehoorneboeg.nl/cultuurhistorie/



rond 1800



nu

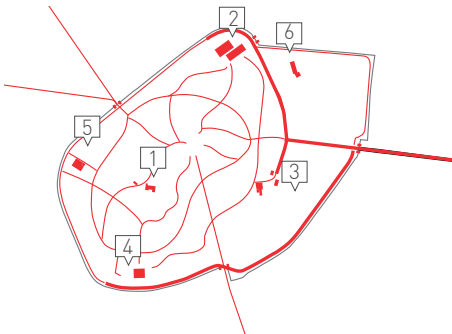
3.2 Wonen, werken en voorzieningen

De Hoorneboeg fungeerde vanaf de Tweede Wereldoorlog als Remonstrants bezinningsoord, maar die gebruikten het op den duur steeds minder. De stichting verhuurt het daarom sinds 1998 aan YMCA die het als algemeen conferentiecentrum exploiteert. De functies zijn verdeeld over de zes -historisch gegroeide- clusters op het terrein. De totale footprint van de bebouwing bedraagt 1.390 m²; dat is 140 m² minder dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 2.150 m², dat is 1.390 m² minder dan in principe mogelijk is.

3.3 Verkeer

De meeste Hilversummers wandelen en fietsen om De Hoorneboeg heen. Dat komt omdat vijf van de zes poortjes gesloten zijn en het terrein formeel niet toegankelijk is. Autoverkeer komt over de Hoorneboeglaan aan. Deze laan verbindt de buitenplaats met de Utrechtseweg, waar ook een bushalte (lijn 58) is. Eenmaal op het terrein, verspreidt het verkeer zich over wegen langs de oostrand. Het parkeren gebeurt decentraal in kleine pockets, langs wegen en op drukke dagen in het bos. Wordt het bebouwingspotentieel in het huidige bestemmingsplan ten volle benut en gematcht met de gemeentelijke parkeernorm voor een conferentieoord, dan zijn 110 tot 125 parkeerplaatsen nodig.

Huidige functie



	FUNCTIE	FOOTPRINT	BVO
1. SPIRITUAL HILL	bedrijfswoning	100 m ²	100 m ²
2. STALHEIM & SCHUUR	conferentieoord	550 m ²	1.090 m ²
3. DE MOESTUIN	bedrijfswoning	250 m ²	300 m ²
4. VILLA	conferentieoord	190 m ²	360 m ²
5. IN DE LUWTE	conferentieoord	160 m ²	160 m ²
6. LOGE	slaaphuisje / niet in gebruik	140 m ²	140 m ²
TOTAAL		1.390 m ²	2.150 m ²
uitbreidingsruimte		140 m ²	1.390 m ²

3.4 Groen, blauw en natuur

De Hoorneboeg is een buitenplaats met -zoals het hoort- een groen en lommerrijk karakter. Het oppervlak groen versus bebouwing + verharding bedraagt respectievelijk 114.470 m² (93%) en 7.630 m² (7%), de halfverharde / onverharde laantjes en paden niet meegerekend.

De buitenplaats is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals begrensd in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Het plangebied is in het Natuurbeheerplan aangemerkt als eiken-, beuken- en dennenbos (beheertype 15.02), waardoor de aanwezige houtopstanden beschermd zijn. Het gebied maakt tevens deel uit van het wettelijk beschermde natuurmonument Hoorneboegse Heide. Vanuit het aanwijzingsbesluit d.d. 26 april 1995 zijn de aanwezige natuurwaarden en het natuurschoon wettelijk beschermd binnen de Natuurbeschermingswet. Circa 2 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De beschermde natuurwaarden daar, vooral gebonden aan vochtige omstandigheden door kweldruk, zijn beschermd tegen externe ontwikkelingen.

De Hoorneboeg wordt gekenmerkt door een caleidoscoop van beschermde natuurwaarden. De landschappelijke waarde ligt vooral in het feit dat het een beboste heuvel ('bosenclave') in het midden van een uitgestrekt heidecomplex is. Het reliëfrijke karakter en de aanwezige onvergraven podzolgronden, in combinatie met de overgang tussen bos en heide, zorgen voor een grote variëteit in flora en fauna. Op de buitenplaats zelf zijn ook open terreintypen aanwezig, zoals de moestuin en het centraal gelegen gazon dat intensiever en 'parkachtig' wordt beheerd in de Engelse landschapsstijl. Omdat het terrein niet vrij toegankelijk is, heerst er een relatieve rust. Het natuurgerichte 'maatwerk'-beheer zorgt voor waardevolle gradiënten en dynamiek.

De vogeldichtheid is hoog: 19 territoria per hectare. Het gebied is een habitat voor bijzondere soorten, zoals appelvink, grote lijster, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger, goudhaantje en groene specht. Door het open boskarakter, is het daarnaast een geschikte vleermuishabitat. Op dit punt ontbreekt de nodige kennis: welke soorten komen waar (en in welke aantallen) voor, waar bevinden zich de verblijfsplaatsen etc. De buitenplaats lijkt bovendien geschikt migratie- en foerageergebied voor zoogdieren als das en boomarter, maar die zijn niet waargenomen.

Het aanwezige bostype herbergt -vooral in het westelijke deel van de buitenplaats- weinig ondergroei. Daardoor is er relatief weinig broed- en

	eiken-, beuken- en dennenbos		uitheemse aanplant
	historische as (fijnspar)		halfverharde / onverharde laantjes
	beukenscherm		asfaltweg & parkeren
	Engelse tuin		poortjes
	moestuin		footprint monumenten
	gazon		footprint overige gebouwen





vrijwilligers aan het werk in de natuur

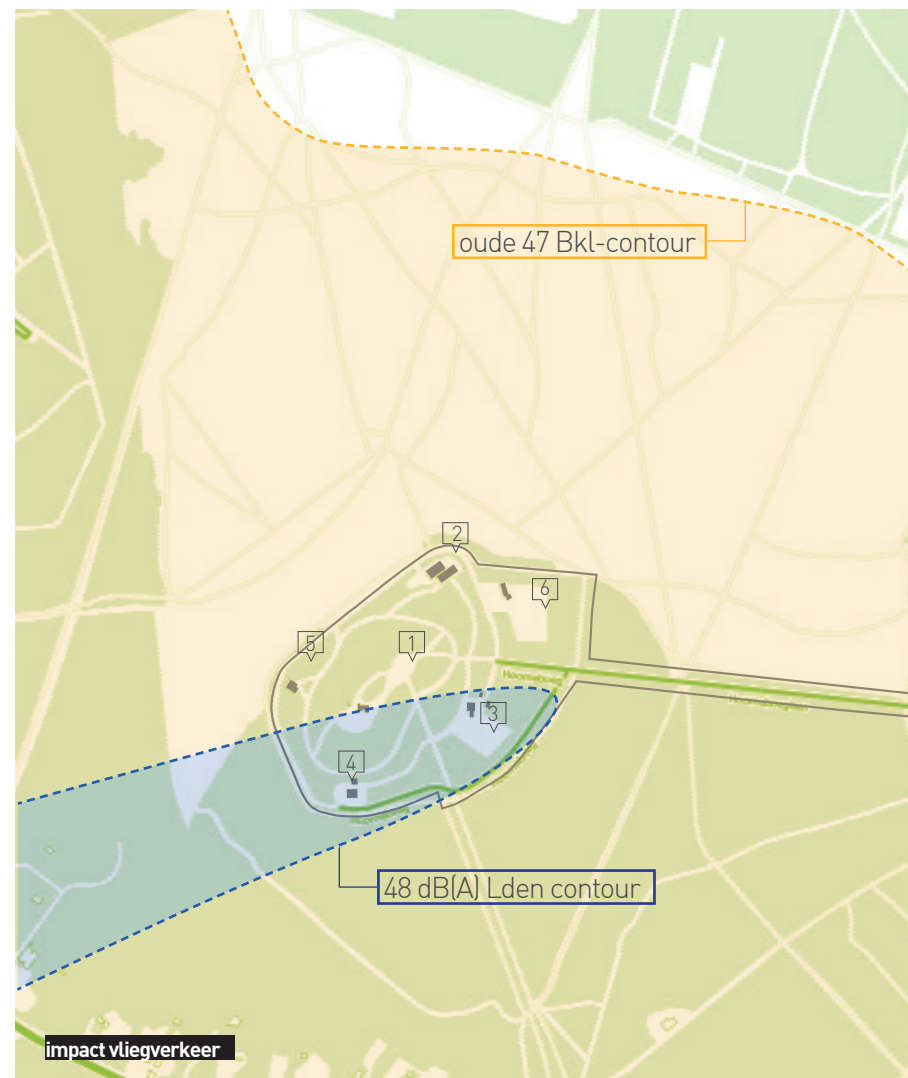
schuilgelegenheid voor vogels uit de onderste boslaag en struweelvogels. Bijzondere bosflora (voorjaarsbloeiers) komt ook weinig voor. Er zijn wel veel exotische boom- en struiksoorten aanwezig, zoals de Amerikaanse eiken die de noordoosthoek van het terrein begrenzen. Deze hebben een lagere ecologische waarde dan inheemse soorten. Oppervlaktewater in de vorm van een natuurlijk ven, dat van grote waarde voor amfibieën is, wordt nu gemist. De oorspronkelijke poel bij de moestuin is enige jaren geleden weggehaald.

ECOLOGISCHE ANALYSE EN VISIE, 29 september 2015, Eelerwoude
FLORA EN FAUNA, 31 september 2015, Eelerwoude
www.vriendenvandehoorneboeg.nl/ecologie/

3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

De duurzame instandhouding van De Hoorneboeg is in gevaar. De stichting ontvangt te weinig huurinkomsten om bos, lanen, monumenten en andere gebouwen te kunnen onderhouden. De afgelopen jaren is dat afgedekt door legaten van de Remonstrantse achterban. Daarnaast leveren vrijwilligers een onvermoeibare inzet. De stichting constateert echter dat de inkomsten vanuit legaten structureel afnemen. Daar staat tegenover dat onderhoudskosten sterk stijgen, omdat onderdelen van het complex verouderd zijn. De restauratiekosten zijn hoog, mede omdat er ook iets structureels aan de matige isolatie en het hoge energieverbruik gedaan moet worden.

Het gebruik van het terrein wordt verder beperkt door het nabijgelegen vliegveld Hilversum. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het wettelijk voorgeschreven afwegingsgebied van de Wet Luchtvaart, de 48 dB(A) Lden contour. Binnen deze contour zijn beperkingen met betrekking tot hindergevoelige activiteiten

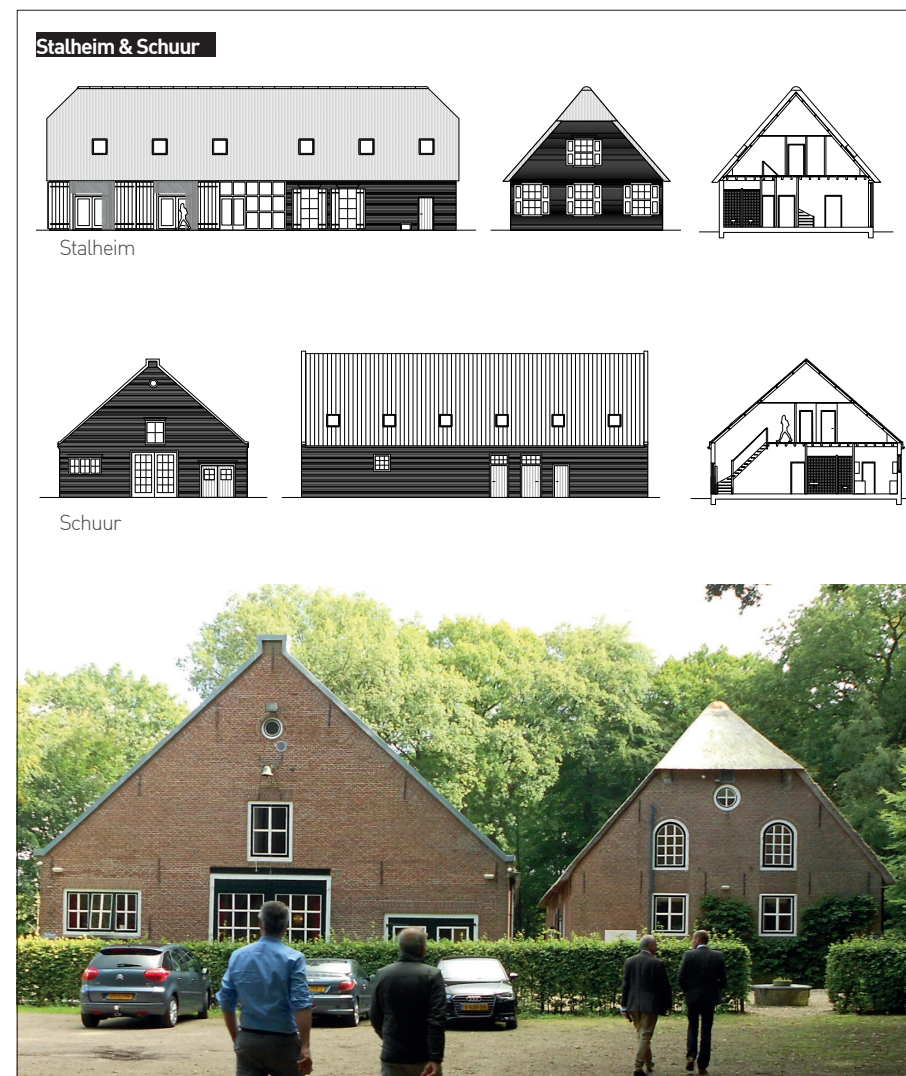


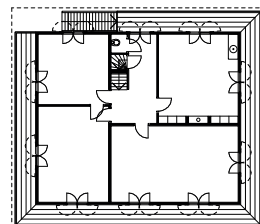
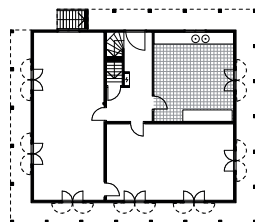
van kracht. Buiten deze contour gelden die beperkingen van rijkswege niet. De provincie Noord Holland hanteert evenwel de oude 47 Bkl-contour, zoals vastgelegd in haar beleidsnota Regionale luchthavens. Dit betekent dat er voor het hele plangebied beperkingen gelden. Dit beleid treft niet alleen De Hoorneboeg, maar heeft ook ingrijpende gevolgen voor ontwikkeling in de omgeving, zoals Nieuw-Loosdrecht.

3.6 Cultuurhistorische waarden

Archeologisch bureauonderzoek gaf oorspronkelijk een hoge verwachtingswaarde voor vondsten uit het Midden-Paleolithicum en Neolithicum aan. Veldonderzoek laat echter zien dat de podzolbodem binnen de historische kern van de buitenplaats ("het ei") ernstig is verstoord; het is niet bekend hoe en wanneer dat in de geschiedenis is gebeurd. De archeologische verwachtingswaarde is daarom naar 'laag' bijgesteld. Onder de 19^e en 20^e eeuwse uitbreidingen aan de oostzijde van het terrein is de podzolbodem nog wel intact. Veldonderzoek tot 4 meter diepte heeft hier geen vondsten opgeleverd.

De karakteristieke vorm van de buitenplaats is -vanaf de hei gezien- nog altijd duidelijk herkenbaar. Dat is niet alleen te danken aan het reliëf, maar ook aan het beukenscherm rondom. Datzelfde geldt voor de spiraalvormige lanenstructuur, doorsneden door de kaarsrechte as richting het Tienhovensch Kanaal, zoals die reeds op de kaart van 1827 te zien was. De oorspronkelijke hoofd- en nevenpoort zijn nog altijd aanwezig, maar hebben hun functie moeten afstaan aan de 'nieuwe' entree in het verlengde van de Hoorneboeglaan. Daarnaast zijn er een aantal secundaire poortjes bijgekomen, van waar kronkelige bospaden de bezoeker als vanzelf naar de top van de heuvel voeren. De glooiende tuin op de heuvel is geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl en oogt daardoor veel ouder dan het in werkelijkheid is.





Sloop van Het Grote Huis heeft letterlijk en figuurlijk een gat geslagen. Deze ingreep, in combinatie met de latere uitbreidingen van de buitenplaats, heeft het zwaartepunt in (zuid-)oostelijke richting verschoven. Daar liggen ook rijks- en gemeentelijke monumenten.

Stalheim & Schuur (1836-1848) - rijksmonument 22162

De -van oorsprong- schapenboerderij met pannen zadeldak heeft twee bakstenen topgevels met beitel. De vensteropeningen in de voorgevel hebben een roedenverdeling; de venster- en deuropeningen in de zijgevels kunnen met luiken worden gesloten. Twee paar vleugeldeuren en staafankers bepalen het beeld van de achtergevel.

Links daarvan staat een tweede boerderij onder een afgewolfd rieten zadeldak. De schuifvensters in de voorgevel hebben een roedenverdeling en luiken. Tevens is een rond venster zichtbaar. In de zijgevels bevinden zich deeldeuren. het beeld van de achtergevel wordt bepaald door twee rechthoekige vensters, twee rondbogen, een rond venster en staafankers.

De Villa (1882-1886) - gemeentelijk monument GMH0853

Het huis met bijbehorende onderdelen is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische, de architectuurhistorische en de ensemblewaarde, alsmede vanwege de gaafheid. Het huis met bijbehorende onderdelen heeft cultuurhistorische waarde als een bijzondere uitdrukking van een typologische ontwikkeling in de bouw van woonhuizen voor de beter gesitueerden en als een belangrijk onderdeel van een historisch landgoed.

Het huis met bijbehorende onderdelen is van architectuurhistorisch belang vanwege de kwaliteit van het ontwerp en vanwege de voor de bouwtijd

De Moestuin



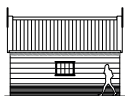
Tuinmaswoning



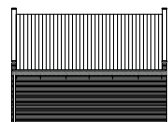
broeikas



houten schuur



gemetselde schuur



kenmerkende hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering. Het huis met bijbehorende onderdelen heeft ensemblewaarde vanwege de sterke historische samenhang met de overige bebouwing op de hoorneboeg. Het huis met bijbehorende onderdelen is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en de grote mate van gaafheid van het exterieur.

De Moestuin (1881) - gemeentelijk monument GMH0854

De beschrijving van het algemeen en architectuurhistorische belang is gelijk aan die van De Villa. De verbijzondering zit vooral in de ensemblewaarde: tuinmanswoning, moestuin, kas en schuren. De tuinmanswoning met bijbehorende onderdelen is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en gaafheid van het exterieur. De meest recente uitbreiding van de woning valt buiten de monumentale bescherming.

De overige gebouwen op het terrein vertegenwoordigen geen bijzondere waarde. De voormalige bibliotheek, die later ook als kapel en stilteplek heeft gefunctioneerd, is in de jaren '90 van de vorige eeuw 'onherstelbaar gerenoveerd'. De naoorlogse bungalow in de landschapstuin staat weliswaar buiten de belangrijkste zichtlijn, maar past toch niet echt bij een Engelse tuin van deze allure. Van de eveneens naoorlogse slaaphuisjes is er recent één geveld door een boom. De ander staat erg dicht op het beukenscherm dat de historische kern van de buitenplaats markeert.

GEOMORFOLOGIE ONDERZOEK, 5 oktober 2015, RAAP archeologisch adviesbureau
www.vriendenvandehoorneboeg.nl/geomorfologie/

CULTUURHISTORISCHE VERKENNING EN AANBEVELINGEN 01 oktober 2015, Eelerwoude
www.vriendenvandehoorneboeg.nl/cultuurhistorie/

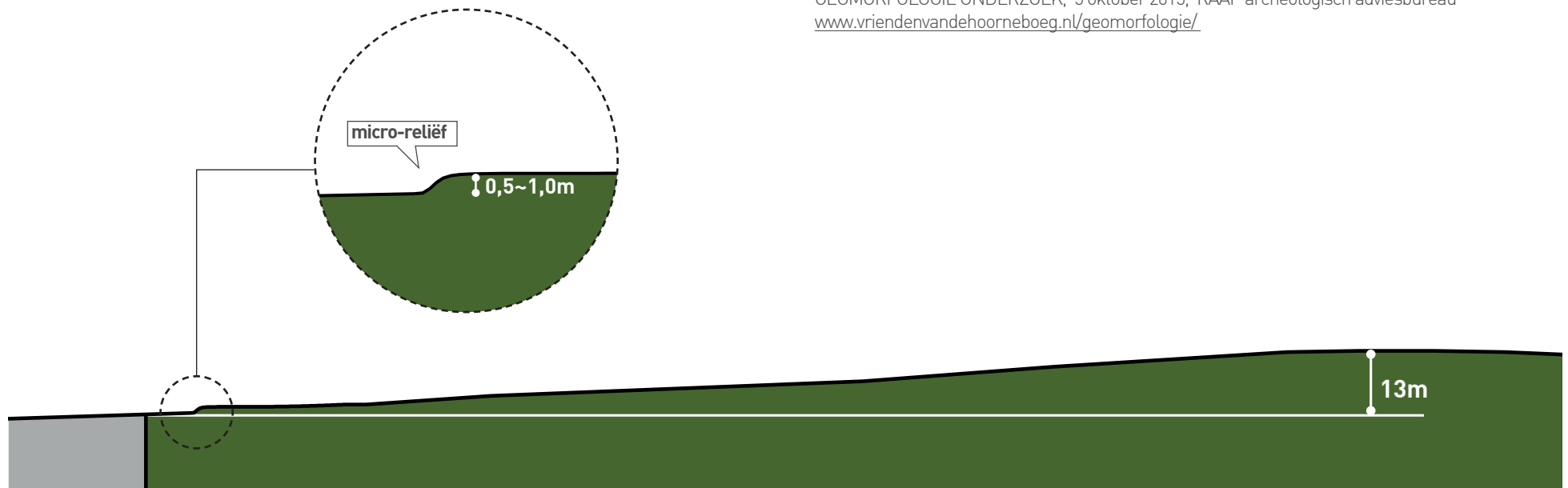
3.7 Bodem en watersysteem

De Hoorneboeg is een stuwwal uit de voorlaatste IJstijd / Saalien. Het laagste punt ligt op +11m NAP; het hoogste punt -waar vroeger Het Grote Huis stond- ligt op +24m NAP. De heuvel wordt begrensd door een laaggelegen dekzandvlakte (west), gordeldekzandwelvingen met stuifduinen (oost) en een dal in de stuwwal (zuid). De bodem van de locatie zelf bestaat vooral uit rijkere moderpodzolgronden die zijn ontstaan onder invloed van homogenisatie in combinatie met inspoeling van mineralen. Daarnaast is er op verschillende plekken interessant, doch niet altijd verklaarbaar, micro-reliëf te vinden.

Het plangebied is onderdeel van het aardkundig monument 'Stuwwallengebieden van het Gooi'. Het gebied herbergt een complex aan fenomenen die genetisch gerelateerd zijn met de ijstijd en de klimaatsopwarming erna. Als zodanig geeft het informatie over de ontstaansgeschiedenis van de regio, zeker omdat de ondergrond hier nog relatief gaaf is.

De bodem is goed waterdoorlatend. De indicatieve gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 9,5m en 22,5m onder maaiveld. Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied.

GEOMORFOLOGIE ONDERZOEK, 5 oktober 2015, RAAP archeologisch adviesbureau
www.vriendenvandehoorneboeg.nl/geomorfologie/



3.8 Kabels en leidingen

Het rioolstelsel van De Hoorneboeg sluit aan op het gemeentelijke pomppunt bij de Noodweg. Ook op het terrein zelf zijn een persleiding (75mm) en pomppunten aanwezig om het hoogteverschil te overwinnen. Het electriciteitsnetwerk schiet, net als het telecomnetwerk, voor het huidige en toekomstige gebruik tekort. Een gasleiding ontbreekt; dat wordt deels ondervangen door drie gastanks die zich verspreid over het terrein bevinden.

3.9 Veiligheid & toegankelijkheid

Het huidige conferentiecentrum heeft regelmatig met vandalisme, inbraak ed. te maken. Blijkbaar is de aanwezigheid van één beheerder, die op het terrein woont, niet voldoende om de sociale veiligheid te garanderen. Het permanent sluiten van de entree, in combinatie met een veiligheidshok rondom, is duur in aanleg en beheer. Het zou bovendien een zware wissel trekken op de betekenis die de buitenplaats voor Hilversum heeft.

3.10 Beheer

Stichting De Hoorneboeg is eigenaar en beheerder van de buitenplaats. De stichting heeft een boscommissie die het beheerplan opstelt. Deze commissie coördineert tevens de professionals en bijna 50 GNR vrijwilligers die onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Helaas is hun inzet niet voldoende om een duurzame instandhouding te garanderen; zie paragraaf 3.5 voor de uitgebreide toelichting daarop.

4 RELEVANT BELEIDSKADER

4.1 Rijk

Het Rijk heeft in de structuurvisie infrastructuur & ruimte (SVIR; 2012) een aantal doelen voor de periode tot 2028 gesteld. Eén daarvan is in het bijzonder relevant voor het plangebied: 'Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.' Het Rijk laat de uitwerking hiervan steeds meer over aan provincies en gemeenten en kiest voor een selectieve inzet op zogenaamde nationale belangen. Twee daarvan zijn in het bijzonder relevant voor het plangebied:

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

De Hoorneboeg is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en maakt tevens deel uit van het wettelijk beschermde natuurmonument Hoorneboegsche Heide. De twee-eenheid Stalheim & Schuur, die het beeld aan de noord- en oostkant van het gebied bepaalt, is een rijksmonument. De nationale overheid erkent dat het beheer van natuurmonumenten en onroerend cultureel erfgoed een kostbare zaak is, maar heeft daar -in vergelijkbaar met vroegere jaren- steeds minder middelen voor beschikbaar. Zij ziet de overheidsrol vooral als aanvullend op die van eigenaren en wil hen -al dan niet in samenwerking met particuliere initiatiefnemers- meer ruimte geven om eigentijds functioneren en duurzame instandhouding te combineren.

4.2 Provincie & regio

Noord-Holland moet een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijven. De provinciale structuurvisie 2040 - kwaliteit door veelzijdigheid (2010) heeft daarom drie pijlers: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie ziet -in de uitwerking van dat beleid- de Hoorneboegsche heide als ecologische verbindingszone tussen de droge stuwwallengebieden van Het Gooi, tevens 'aardkundig monument', en het natte weidevogelleefgebied richting Utrecht.

Ook de provincie erkent dat het beheer van buitenplaatsen in deze verbindingszone een (financiële) uitdaging is. Zij kiest daarom voor een ontwikkelingsgerichte benadering. Dat betekent dat bestaande kwaliteiten worden behouden en nieuwe kwaliteiten toegevoegd, op een manier dat de geschiedenis van het landschap leesbaar blijft. Eigenaren worden gestimuleerd om andere economische dragers te ontwikkelen. Deze hebben bij voorkeur een aantoonbare meerwaarde voor de lokale en regionale economie, terwijl de hinder voor de omgeving beperkt blijft. Met het oog op de kwetsbare positie van veel traditionele centra en binnensteden, is de provincie zeer terughoudend ten aanzien van extra vierkante meters in de retail- en kantorenmarkt.

De regionale woningmarkt begint al weer overspannen trekjes te krijgen. Er is dan ook in principe ruimte voor bijzondere -en bij voorkeur betaalbare- woonvormen die inspelen op de wensen en behoeften van bijvoorbeeld jongeren, ouderen en kwetsbare groepen. Het provinciale beleid met betrekking tot vliegverkeer, zoals kort uiteengezet in paragraaf 3.5, bemoeilijkt vooralsnog een dergelijke invulling op De Hoorneboeg.

4.3 Gemeente

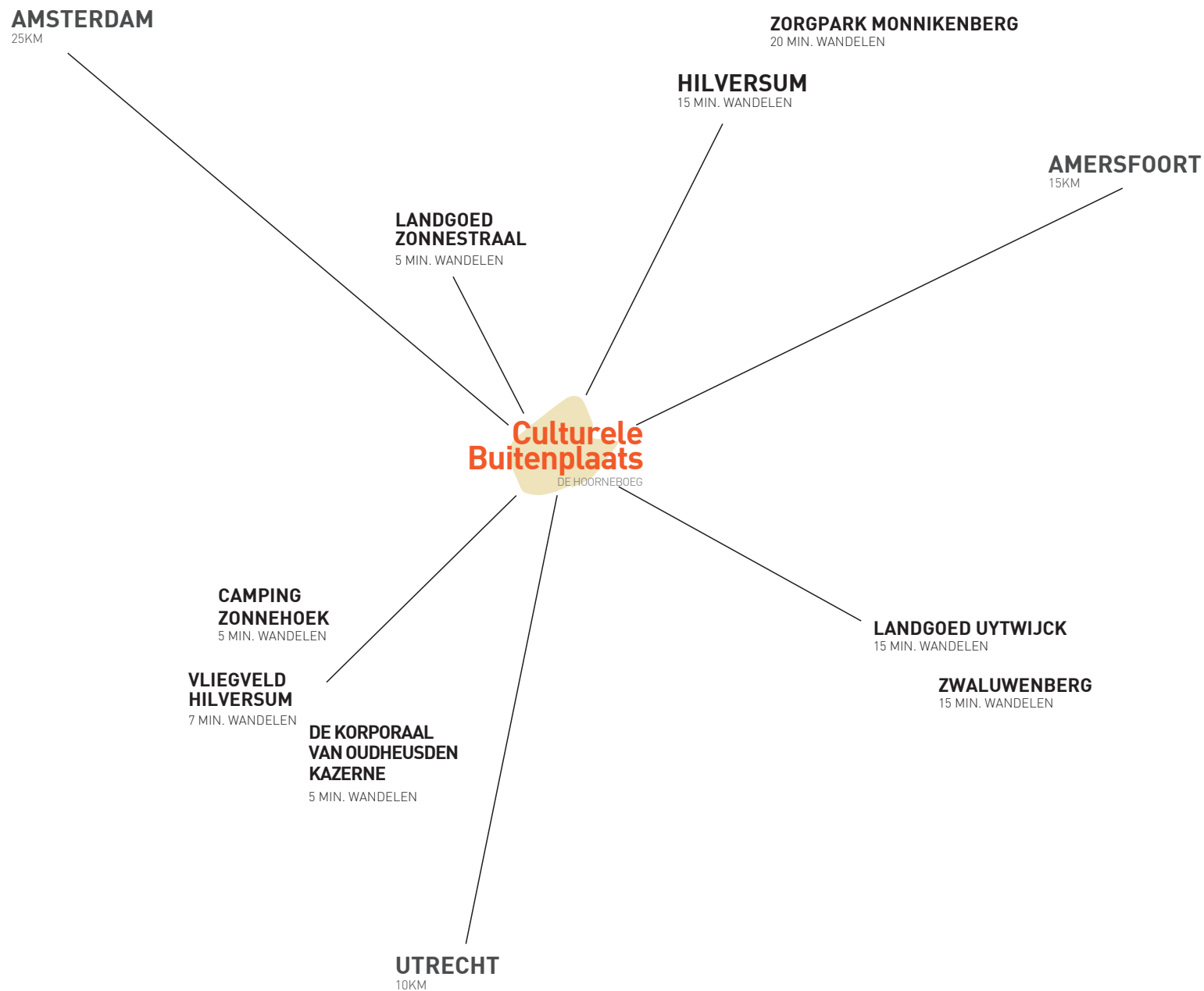
Hilversum staat bekend als een (ge)goede woongemeente met centrumfunctie in een prachtig landschap. Deze typering gaat voorbij aan het feit dat Hilversum, alle inspanningen van grote broer Amsterdam ten spijt, tevens dé mediastad van Nederland is. Hier is de grootste concentratie van bedrijven in media en entertainment te vinden. Maar wat veel mensen niet weten: de stad telt ook een relatief groot aantal bedrijven en zelfstandig professionals in de creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten.

De gemeente maakt in de structuurvisie Hilversum 2030 duidelijk dat zij 'Hilversum Mediastad' méér wil laten zijn dan een slogan. In de nota 'Van app tot Z@pp' (2011) pleit zij voor versterking van de creatieve sector in de volle breedte. Dat moet op verschillende manieren gebeuren: het scheppen van een innovatief klimaat, het stimuleren van netwerkvorming en het profileren van Hilversum als één van de belangrijkste creatieve hubs in Nederland. Maar ook hier geldt: publieke middelen zijn schaars, dus particuliere (non-)profit organisaties zijn aan zet. Zij krijgen de ruimte en het vertrouwen om hun initiatief te laten slagen, waarbij van hen wordt verwacht dat zij bestaande kwaliteiten in landschap, natuur en erfgoed respecteren en -bij voorkeur- versterken.

De Hoorneboegsche heide is één van de gebieden waar innovatieve en creatieve initiatieven tot ontwikkeling kunnen komen. De gemeente benoemt het in de structuurvisie als 'dynamisch'. Het is een ecologische overgangszone mét cultuurhistorische toppers, zoals Landgoed Zonnestraal. Daarnaast staat een aantal bijzondere ensembles, zoals het MOB-complex en de Korporaal van Oudheusden Kazerne, een functieverandering te wachten. Het totaal kan worden gekarakteriseerd als Kralensnoer van Zuid, een werktitel van de gemeente die het bijzondere karakter en de nabijheid van al deze 'attracties'

weergeeft. Complementariteit is daarbij het devies: locaties en functies die elkaar niet beconcurreren, maar juist perfect aanvullen. Het fijnmazige wandel- en fietsnetwerk is dan het snoer dat deze kralen met elkaar verbindt.

De Hoorneboeg wordt in de structuurvisie slechts zijdelings genoemd. Dat is opmerkelijk, want de buitenplaats neemt een centrale positie binnen het kralensnoer in. Het gebied telt bovendien twee gemeentelijke monumenten. Maar niet getreurd, want als Culturele Buitenplaats zal het waarschijnlijk wél een plek op de kaart veroveren.





5 RUIMTELIJK PLAN

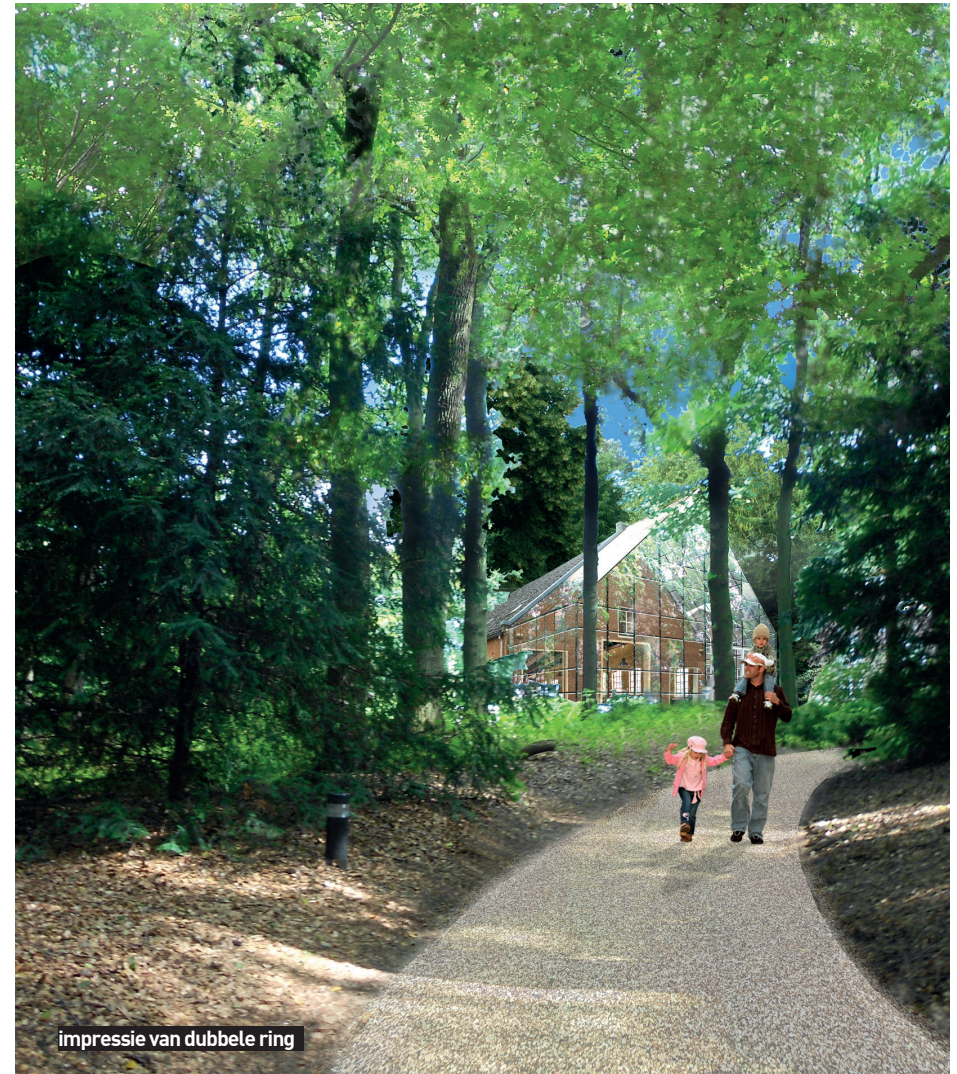
5.1 Ruimtelijke structuur

Stichting De Hoorneboeg streeft naar duurzame instandhouding van de buitenplaats. Zij doet dat aan de hand van het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats. Dat concept is gebaseerd op kwaliteiten van vroeger en nu: natuur, cultuur en spiritualiteit. Het is daarbij de wens om de balans in de ruimtelijke structuur te herstellen. Concreet betekent dat de buitenplaats, waarvan het zwaartepunt in de loop van de jaren naar de oostkant is verschoven, haar kloppende hart weer terugkrijgt.

Beboste heuvel op de hei

De buitenplaats is en blijft een bijzondere -ietwat mysterieuze- bosenclave op de Hoorneboegsche hei. De stichting koestert het karakteristieke reliëf met eiken-, beuken- en dennenbos, geaccentueerd door een markant en doorlopend beukenscherm rondom. De buurman, het Goois Natuurreservaat (GNR), breidt inmiddels het heidecomplex aan de zuidkant van het terrein uit. Op die manier komt de historische kern ("het ei") nog beter tot zijn recht, maar ontstaat er tevens vrij zicht op de asfaltwegen met parkeren in de rand. Het voorstel is om deze wegen, die pas laat in de 20^e eeuw zijn aangelegd, te verwijderen. Ook de voorgenomen sloop van het resterende slaaphuisje in de noordoostelijke rand is bedoeld om de oorspronkelijke rand c.q. contour van de buitenplaats weer optimaal beleefbaar te maken.

Het vrijspelen van de rand is mogelijk, mits de ontvangst met bijbehorend parkeren wordt herschikt. Het voorstel is om het entreegebied, ook wel Loge genoemd, daarvoor te gebruiken. Omvorming van uitheemse aanplant (Amerikaanse eiken) tot een natuurlijk oogstbos biedt daar kansen: méér ecologische waarde, méér ruimte voor publieksgerichte activiteiten én een collectieve parkeeroplossing die de historische kern ontlast.



impressie van dubbele ring



kloppend hart: Spiritual Hill!

Dubbele ring van laantjes

Het verwijderen van de randwegen maakt de spiraalvormige structuur uit de 18^e eeuw (weer) belangrijk voor de interne ontsluiting. De stichting wil deze dubbele ring van laantjes in ere herstellen, zodat wandelaars, fietsers en hulpdiensten de verschillende gebouwen kunnen bereiken. De laantjes open op sommige plekken als bospaden. Het snoeien van ondergroei is nodig om er weer echte laantjes (halfverharding; ca. 3,5 meter breed) van te maken. Hierdoor wordt het onderscheid met de kruisende bospaden, die de bezoeker rechtstreeks naar de Engelse tuin op de heuvel leiden, duidelijker.

Herstel van de buitenste ring, tussen Stalheim & Schuur en De Moestuin, vergt iets meer werk. De loop van dat laantje is meerdere malen verlegd, hetgeen de oorspronkelijke continuïteit heeft aangetast. Voor het herstel hiervan hoeven gelukkig geen bomen te verdwijnen.

Gebouwen in landschappelijke kamers

De verschillende gebouwen liggen nu verspreid over zes clusters of landschappelijke kamers, en dat blijft zo. De Engelse tuin op de heuvel is historisch gezien de belangrijkste kamer. De stichting wil hier weer een kloppend hart creëren. Zij doopt het Spiritual Hill en stelt voor om -op de plek van Het Grote Huis- een publieksgerichte functie te realiseren. Daarnaast is er ruimte voor één of twee (kunst)installaties die passen binnen het oorspronkelijke parkontwerp met haar zichtlijnen en wow! verrassingen. Dit voorstel herstelt de traditionele hiërarchie, en daarmee leesbaarheid, van de buitenplaats: Stalheim & Schuur, De Villa en De Moestuin worden weer 'bijgebouwd'. Een restauratie van deze monumenten is noodzakelijk. Krijgen zij een nieuwe bestemming, dan behoort een verbouwing en/of kleine uitbreiding tot de mogelijkheden.

De vervangende nieuwbouw ter plaatse van de voormalige bibliotheek, die

Culturele Buitenplaats

NATUUR CULTUUR SPIRITUALITEIT

Beboste heuvel op de hei

Dubbele ring van laantjes

Gebouwen in landschappelijke kamers

ruimtelijk concept



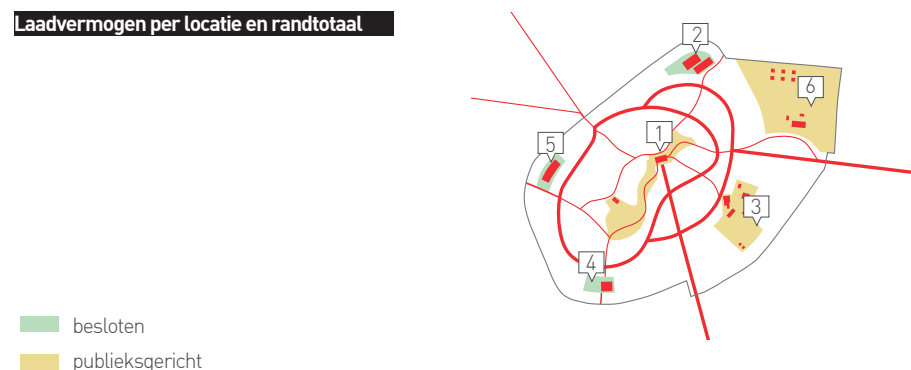
geen bijzondere waarde vertegenwoordigt, voegt zich in het serene karakter van deze 'In de luwte' plek. De nieuwbouw in het entreegebied / Loge biedt meer (ontwerp)vrijheid en flexibiliteit. Dat komt, omdat het onderdeel is van een integrale herinrichting met moestuin, boomgaard en/of oogstbos. De architectuur moet vanzelfsprekend bij het landschap passen. Het mag ook hedendaags zijn. De Hoorneboeg staat immers in een eclectische traditie, waarin elke tijd haar architectonische spoor heeft nagelaten.

De ruimtelijke kamers vormen de toekomstige ontwikkelplekken. Per kamer wordt een maximale footprint gedefinieerd. In het geval van de monumenten ligt die natuurlijk vast; nieuwbouw kan daarentegen vrij binnen de kamer worden gesitueerd. De stichting stelt voor om de maximale bouwhoogte in de kwetsbare westrand te verlagen: van 9 meter of drie bouwlagen naar 7 meter of twee bouwlagen. Als compensatie voor het verlies aan vierkante meters, vraagt zij om een grotere footprint. Dat moet dan echter wel passen binnen de landschappelijke kamers. Gedetailleerd onderzoek heeft uitgewezen dat een verhoging van de totale footprint van de huidige 1.530 m² naar 2.200 m² verantwoord is. Hiervan mag maximaal 2.000 m² daadwerkelijk benut worden; de resterende 10% zorgt voor enige schuifruimte en flexibiliteit in het plan.

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

Stichting De Hoorneboeg wil iets unieks en 'eigens' toevoegen aan het Kralensnoer van Zuid. Zij richt zich met het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats op kleinschalige initiatieven van verschillende initiatiefnemers en verzoekt daarom om een nieuwe bestemming voor het gebied: gemengde doeleinden. Dit juridisch-planologische begrip maakt een breed scala aan activiteiten op het snijvlak van natuur, cultuur en spiritualiteit mogelijk.

Laadvermogen per locatie en randtotaal



	KAMER	TYPERING	FOOTPRINT
1. SPIRITUAL HILL	4.500 m ²	publieksgericht	200 m ² + 10% flex
2. STALHEIM & SCHUUR	1.450 m ²	besloten	550 m ² + 10% flex
3. DE MOESTUIN	3.650 m ²	publieksgericht	385 m ² + 10% flex
4. VILLA	850 m ²	besloten	190 m ² + 10% flex
5. IN DE LUWTE	900 m ²	besloten	325 m ² + 10% flex
6. LOGE	8.500 m ²	publieksgericht	350 m ² + 10% flex
RANDTOTAAL			max. 2.000 m ²



De beoogde schaal van de initiatieven maakt ook kwetsbaar; synergie tussen functies is daarom een must. Dat betekent dat niet alles overal kan. Zonering dient een onderscheid te maken tussen:

Rustig / publieksgericht → ooststrand

Kleinschalige activiteiten in de categorie bedrijf, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bedrijfswoning(en). De categorie detailhandel en kantoor is niet toegestaan, tenzij het een ondergeschikte nevenactiviteit is.

Rustig / besloten → weststrand

Kleinschalige activiteiten in de categorie bedrijf, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bedrijfswoning(en). De categorie detailhandel, horeca en kantoor is niet toegestaan, tenzij het een ondergeschikte nevenactiviteit is. Ook de categorie cultuur en ontspanning is hier niet toegestaan, tenzij het slechts een klein en specifiek publiek aantrekt.

Het bruto vloeroppervlak is gelijk aan hetgeen in het huidige bestemmingsplan mogelijk is: 3.540 m². Dat biedt tevens ruimte voor bijzondere woonvormen rondom gedeelde waarden op het gebied van bijvoorbeeld zorg, cultuur, spiritualiteit en ecologie, en dan met name op de locaties Stalheim & Schuur, In de luwte en het entreegebied / Loge die buiten de wettelijke 48 dB(A) Lden contour liggen. Dergelijke initiatieven zorgen voor meer leven, eigenaarschap en (dus) sociale veiligheid. Voor veel initiatiefnemers is het wonen bovendien op een vanzelfsprekende manier verweven met het werken en andere activiteiten. Met andere woorden: kan er niet gewoond worden, dan haken zij af. Het wonen is daarmee niet alleen een belangrijke economische drager, maar ook een cruciale factor in het welslagen van de Culturele Buitenplaats.



verwijderen van asfaltwegen in de rand

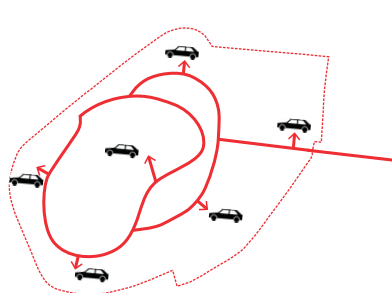
NU → TOEKOMST



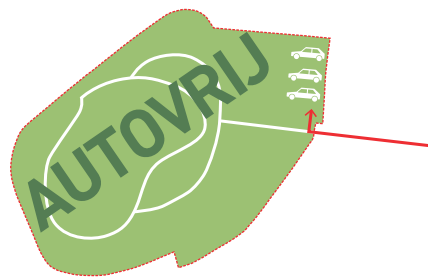
5.3 Verkeer

Wandelaars en fietsers op de hei zijn gebaat bij een grotere openstelling van De Hoorneboeg. Wandelaars met honden, mountainbikers e.a. bedreigen echter al snel de rust, hetgeen zijn weerslag op de natuurwaarde heeft. Daarom is het voorstel om voorzichtig te beginnen door -naast de huidige entree- een tweede toegang te openen. De historische poort richting Tienhovensch Kanaal is daarvoor een logische kandidaat. Blijkt het effect op de natuur in de praktijk mee te vallen, dan kunnen er eventueel meer poortjes volgen. Maar blijkt het effect negatief, dan moet het hek helaas weer dicht.

De historische kern van De Hoorneboeg wordt autovrij. Bezoekers komen aan over de Hoorneboeglaan, parkeren bij het entreegebied / Loge en wandelen vervolgens naar hun bestemming. De maximale parkeercapaciteit is hard: 85 plaatsen; dat is 25 tot 40 plaatsen minder dan het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt. De toedeling naar functie gebeurt volgens de gemeentelijke parkeernorm voor buiten de bebouwde kom. Dat zet een effectieve rem op activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking; het is dan niet meer nodig om het maximaal aantal vierkante meters per functie vast te leggen.



ongewenste situatie



gewenste situatie

5.4 Groen, blauw en natuur

De groenbalans is positief. Het oppervlak groen versus bebouwing + verharding in de nieuwe situatie bedraagt respectievelijk 116.500 m² (nu: 114.470 m²) en 5.600 m² (nu: 7.630 m²), de halfverharde / onverharde laantjes en paden niet meegerekend. De winst van ruim 2.000 m² groen is te danken aan de -te verwijderen- asphaltwegen en komt vooral ten goede aan het bestaande eiken-, beuken- en dennenbos in de historische kern van de buitenplaats. Het feit dat auto's niet meer overal kunnen rijden is wellicht een nog belangrijkere plus dan het extra areaal. Dat creëert (nog) meer rust voor mens en dier.

Het eiken-, beuken- en dennenbos is, mede dankzij de inzet van boscommissie en vrijwilligers, in goede conditie. De voorgenomen ontwikkeling noopt evenwel tot een up-date van het beheerplan. Daarin kunnen de volgende ecologische kansen worden benut:

Een rijker bostype

Meer variëteit in inheemse boomsoorten (winterelik en -linde, haagbeuk ed.) en ondergroei (veldesdoorn, sporkehout ed.).

Mate van natuurlijk verval

Het 'gedogen' van halfdode of omgevallen bomen, de perfecte biotoop voor onder andere de boommarter.

Water in De Moestuin

Herstel van de oorspronkelijke poel die een mogelijke stapsteen/subpopulatie voor de kamsalamander vormt.



Habitat vleermuizen

Het creëren van verblijfplaatsen voor onder andere de grootoorvleermuis in nieuwbouw op het terrein.

Natuurlijk oogstbos

Omvorming van de uitheemse aanplant (Amerikaanse eiken; 6.300 m²) in het entreegebied / Loge.

Het plangebied is wettelijk beschermd. Een negatief effect op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen is uitgesloten. Het plan is daarentegen wel vergunningsplichtig vanuit de Natuurbeschermingswet. De voorgestelde omvorming van uitheemse aanplant is alleen mogelijk na een kapmelding in het kader van de Boswet; de wettelijk verplichte compensatie kan binnen het plangebied worden gerealiseerd. Verstoring van beschermde vogelsoorten,

	eiken-, beuken- en dennenbos		halfverharde / onverharde laantjes
	historische as (fijnspar)		asfaltweg
	beukenscherm		parkeren
	Engelse tuin		poortjes
	moestuin		landschappelijke kamer
	gazon		footprint monumenten
	oogstbos		indicatieve footprint overige gebouwen

hazelworm en rode bosmier dient daarbij zoveel mogelijk worden voorkomen. Recent onderzoek heeft geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in de -te slopen- gebouwen aangetoond. Het blijft evenwel zaak om de effecten van maatregelen door de tijd heen zorgvuldig te monitoren.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

Stichting De Hoorneboeg committeert zich aan het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats, de basis voor een duurzame instandhouding van het terrein. Zij heeft evenwel niet de middelen om het op eigen houtje te realiseren. Zij zoekt daarom de samenwerking met particuliere initiatiefnemers en investeerders, maatschappelijke organisaties, vrijwilligers en overheden die zich voor een langere periode aan het gebied willen verbinden.

De stichting blijft eigenaar van de buitenplaats en geeft de clusters c.q. kamers op basis van erfpacht met opstalrecht uit. Op deze manier wordt een continue bron van inkomsten gegenereerd. Zij streeft daarbij, in samenspraak en -werking met de particuliere initiatiefnemers die de clusters ontwikkelen, naar verduurzaming van de energievoorziening. Dat vraagt om een optimale isolatie van bestaande en nieuwe gebouwen en duurzame energieopwekking. Door de aanwezigheid van hoge bomen, is het zonne-energie potentieel beperkt. Daarom zullen ook andere oplossingen, zoals warmtepomp en biomassa, worden onderzocht.

Bijzondere woonvormen op het gebied van zorg, cultuur en ecologie vormen, zoals in paragraaf 5.2 is uiteengezet, een onmisbaar onderdeel van het



NU → TOEKOMST



NU → TOEKOMST

ruimte voor (kunst)installaties



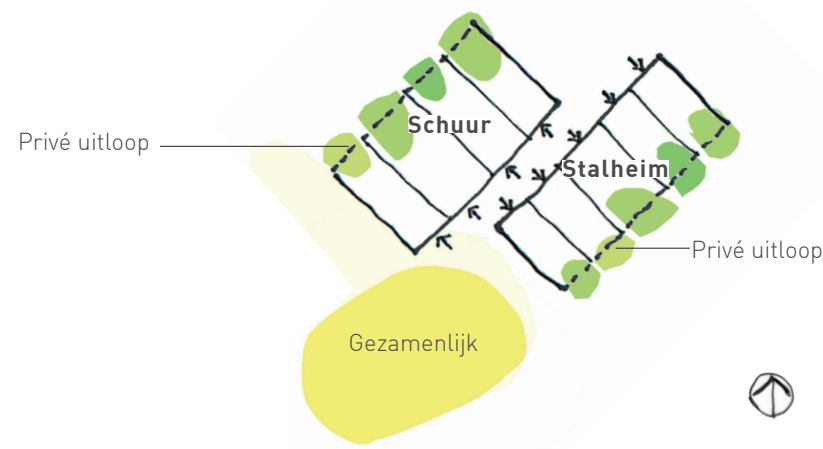
gebiedsconcept. De locaties die daarvoor in aanmerking komen liggen veilig buiten de 48 dB(A) Lden contour die van rijkswege zijn gesteld. Deze locaties liggen evenwel binnen de oude 47 Bkl-contour die de provincie als maatstaf hanteert. De stichting wenst nogmaals te benadrukken dat planologische medewerking op dit punt cruciaal is voor het welslagen van het gebiedsconcept, en daarmee een duurzame instandhouding van De Hoorneboeg.

5.6 Cultuurhistorische waarden

De stichting kiest voor een 'je weet maar nooit' benadering. Dat betekent dat, ofschoon de archeologische verwachtingswaarde laag is, er geen vergravingen dieper dan 50cm-MV plaatsvinden.

Zoals in paragraaf 5.1 is uiteengezet, kiest de stichting voor herstel van de historische structuur. De dubbele ring van laantjes, inclusief de kruisende bospaden, wordt weer de ruimtelijke drager van het gebied. Ook krijgt de buitenplaats haar kloppend hart in de Engelse tuin weer terug. Grotere ingrepen concentreren zich in het entreegebied / Loge. Dat is een relatief jonge uitbreiding van na de Tweede Wereldoorlog; de voorgestelde herschikking ten behoeve van een oogstbos met publieksgerichte activiteiten wordt daarom op die plek verantwoord geacht.

Het rijksmonument Stalheim & Schuur en de gemeentelijke monumenten De Villa en De Moestuin worden weer 'bijgebouwd', volgens de traditionele hiërarchie van de buitenplaats. De stichting koestert deze complexen en heeft, dankzij de subsidieregeling voor onderzoek naar herbestemming (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), een aantal hergebruiksvarianten onderzocht. De resultaten zijn gebundeld in werkboeken die via de website www.vriendenvandehoorneboeg.nl



nl te downloaden zijn. De werkboeken vormen ook een belangrijke input voor het beeldkwaliteitsplan dat, parallel aan het bestemmingsplan, zal worden opgesteld. Dat plan fungeert als toetsingskader voor de Commissie van Welstand en Monumenten. Het ontwerp voor Stalheim & Schuur dient bovendien aan de Rijksdienst te worden voorgelegd.

WERKBOEKEN, oktober 2015, Simone Drost Architecture
<http://www.vriendenvandehoorneboeg.nl/stalheim-schuur/>
<http://www.vriendenvandehoorneboeg.nl/moestuin/>
<http://www.vriendenvandehoorneboeg.nl/villa/>

5.7 Bodem en watersysteem

De Hoorneboeg is onderdeel van een aardkundig monument en daarom is het, conform de provinciale milieu verordening (PMV), in principe verboden om er te graven. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen, mits naar hun oordeel “het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast” (artikel 6.3 lid 3). Dat is hier het geval. De impact op het (micro)reliëf is zeer beperkt. De footprint van de gebouwen neemt slechts in bescheiden mate toe: van 1.530 m² naar 2.000 m². Deze uitbreiding is hoofdzakelijk gepland in zones waar nu en/of in het verleden al bebouwing stond. Voorwaarde is dan echter wel dat de ontgraving beperkt blijft tot maximaal 50 cm –Mv. Aangenomen mag worden dat de bovenste 30 tot 50 cm door vroegere bodembewerking en bodemleven vermengd is geraakt. De impact van ingrepen tot die diepte wordt als verwaarloosbaar gezien.

Voor realisering van een duurzame energievoorziening kan een diepe boring nodig zijn. Een dergelijke techniek heeft een beperkt effect op de

geomorfologische structuur en kan ook als een kans worden opgevat, onder voorwaarde dat de bodemgegevens zorgvuldig worden gedocumenteerd en gedeeld met kennisinstellingen.

Het aandeel ‘verhard’ neemt per saldo af. Daarom zijn met betrekking tot het watersysteem op dit goed waterdoorlatende terrein geen extra (compenserende) maatregelen nodig.

5.8 Kabels en leidingen

De stichting verzorgt de aansluitingen van de verschillende clusters binnen het plangebied en het contractbeheer met nutsbedrijven. Zij bepaalt, door middel van tussenmeters, het gebruik per cluster en berekend die aan de gebruikers van het desbetreffende cluster door.

De clusters zijn of worden aangesloten op bestaande netwerken. Daar waar nodig, worden voorzieningen -in overleg met nutsbedrijven- aangepast c.q. opgewaardeerd. Dat kan in principe op eigen terrein of via bestaande netwerken in de directe omgeving. De individuele gasvoorziening (gastanks) wordt voorsnog gehandhaafd. Onderzoek moet uitwijzen of een meer duurzame energievoorziening haalbaar is.

5.9 Veiligheid en toegankelijkheid

Het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats resulteert in een substantiële verbetering van de sociale veiligheid op het terrein, zeker als -op daarvoor aangewezen plekken- mag worden gewoond. Herstel van de dubbele ring



Herstel oorspronkelijke poel in De Moestuin

NU → TOEKOMST





een 'zachte' aanpak van het entreegebied / Loge



NU→TOEKOMST

van laantjes garandeert een comfortabele en ontspannen ontsluiting van de verschillende clusters c,q, kamers. Verder wordt onderzocht hoe bestaande en nieuwe gebouwen binnen de verschillende kamers toegankelijk kunnen worden gemaakt. Bewoners en bezoekers met en zonder een beperking kunnen op die manier volop van De Hoorneboeg genieten.

Een volledige openstelling van het terrein, met alle zes poortjes in het hek open, is een delicate zaak. Om de balans tussen toegankelijkheid en natuurwaarde te bewaren, lijkt een stapsgewijze aanpak vooralsnog het beste zie de toelichting in paragraaf 5.3.

5.10 Beheer

Stichting De Hoorneboeg wil het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats voor de lange termijn borgen. De stichting is en blijft daarom eigenaar en beheerder van het landschappelijke casco en de lanenstructuur, inclusief de oprijlaan vanaf de Utrechtseweg (Hoorneboeglaan). De landschappelijke kamers worden in erfpacht, gecombineerd met opstalrecht, uitgegeven. Erfpacht geeft de initiatiefnemers het recht om de (ontwikkel)ruimte binnen de kamer te gebruiken voor de duur van de erfpachtovereenkomst. Het opstalrecht maakt de initiatiefnemer eigenaar van een bestaand of nieuw gebouw, zoals de monumenten op het terrein. De stichting kan, afhankelijk van de maatschappelijke vraag, ook besluiten om één van de kamers in eigendom te houden, zelf te ontwikkelen en te verhuren.

De erfpachtovereenkomst omvat regels inzake het beheer van het terrein als geheel, alsmede van de afzonderlijke landschappelijke kamers. Op deze manier worden niet alleen natuur- en cultuurhistorische waarden geborgd, maar ook

de ruimtelijke en programmatische samenhang tussen de kamers bewaakt. Deze aanpak is ook in het voordeel van particuliere investeerders. Zij krijgen de zekerheid dat de buitenplaats goed beheerd wordt en er een interessante mix van functies ontstaat. De erfpachtcanon die zij betalen garandeert een stabiele bron van inkomsten voor de duurzame instandhouding. De stichting gaat daarbij uit van een blijvende betrokkenheid van Vrienden van De Hoorneboeg en GNR vrijwilligers, een groep van ruim 200 betrokken burgers en ondernemers uit Hilversum en daarbuiten.

6 IMPLEMENTATIE

6.1 Planning en fasering

Het huurcontract met de huidige gebruiker van De Hoorneboeg loopt eind 2017 af. Om leegstand te voorkomen, dienen de particuliere initiatiefnemers vanaf 1 januari 2018 invulling te kunnen geven aan hun plannen. Dit vereist een onherroepelijk bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2017, zodat er voldoende tijd is voor de verschillende vergunningsprocedures, de aanbesteding van het werk en de werkvoorbereiding.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

PM

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM



GEBIEDSVISIE CULTURELE BUITENPLAATS

in opdracht van Stichting De Hoorneboeg
opgesteld door Urbanmind en WeLoveTheCity
30 augustus 2016