

Bestemmingsplan

De Hoorneboeg

Hilversum



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Hoorneboeg
Identificatienummer:	NL.IMRO.0402.01bo11hoorneboeg-on01
Status:	Ontwerp
Datum:	06 juli 2017
Projectnummer Buro SRO:	89.28.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Stichting De Hoorneboeg
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer W. Groote

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	de heer M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	9
1.3 Functie van het bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	11
2.1 Begrenzing plangebied	11
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	11
Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied	13
3.1 Ruimtelijke structuur	13
3.2 Wonen, werken en voorzieningen	15
3.3 Verkeer	16
3.4 Groen, blauw en natuur	16
3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	18
3.6 Cultuurhistorische waarden	20
3.7 Bodem en watersysteem	22
3.8 Kabels en leidingen	22
3.9 Veiligheid	23
Hoofdstuk 4 Relevante beleidskaders	26
4.1 Rijk	26
4.2 Provincie	29
4.3 Regio	33
4.4 Gemeente	35
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan	45
5.1 Ruimtelijke structuur	45
5.2 Wonen, werken en voorzieningen	47
5.3 Verkeer	49
5.4 Groen, blauw en natuur	51
5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	54
5.6 Cultuurhistorische waarden	56
5.7 Bodem en watersysteem	57
5.8 Kabels en leidingen	58
5.9 Veiligheid	58
5.10 Beheer	59
Hoofdstuk 6 Implementatie	60
6.1 Planmethodiek	60
6.2 Bestemmingsregeling	60
6.3 Handhaving	66
6.4 Economische uitvoerbaarheid	67
6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68

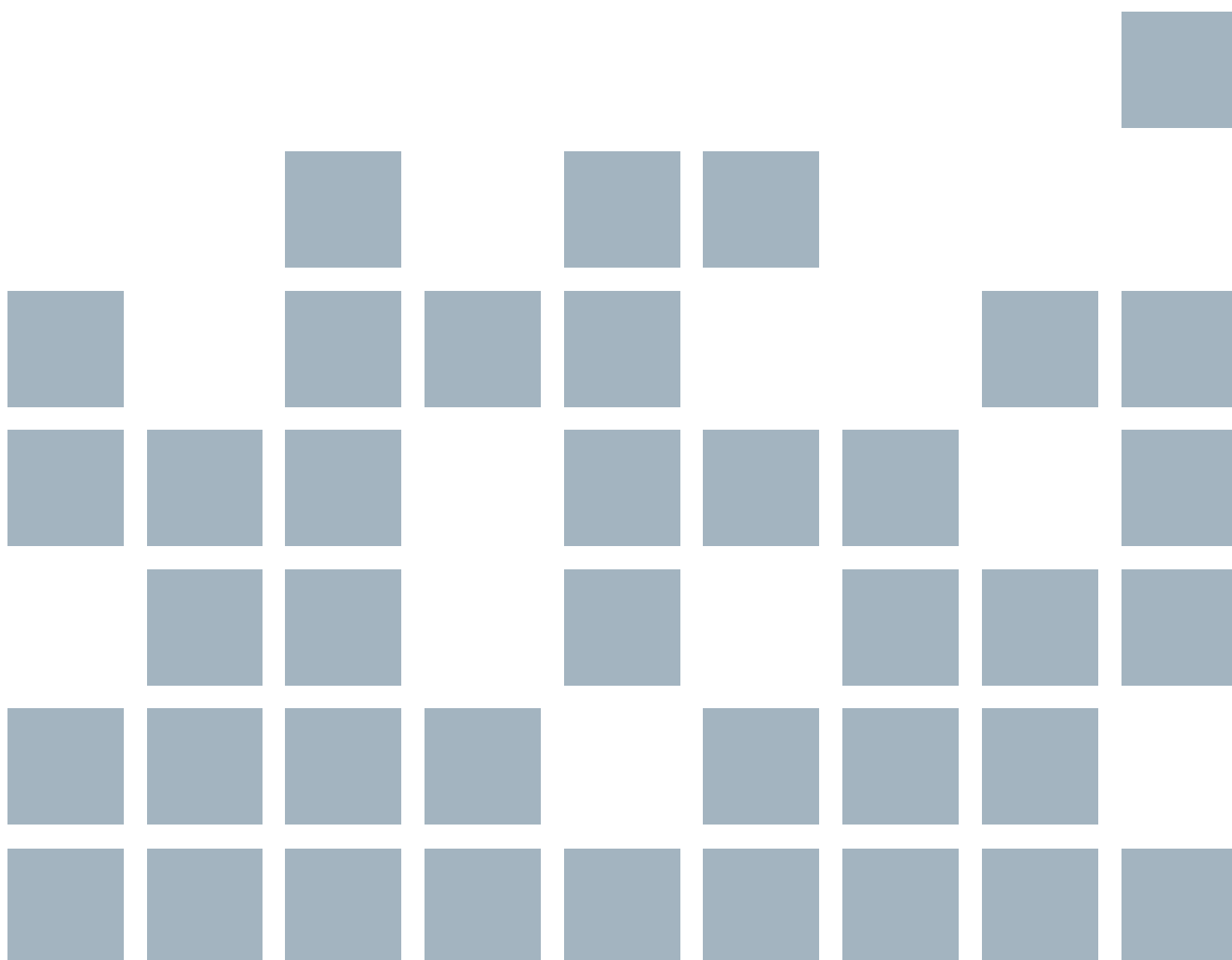
Bijlagen		69
Bijlage 1	Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg	71
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	73
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna	75
Bijlage 4	Natuurtoets	77
Bijlage 5	Geschiktheid vleermuizen	79
Bijlage 6	Cultuurhistorische verkenning	81
Bijlage 7	Aardkundig advies	83
Bijlage 8	Parkeerbalans	85
Bijlage 9	Verkeersgeneratie	87
Bijlage 10	Overlegreacties	89

Regels **91**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	93
Artikel 1	Begrippen	93
Artikel 2	Wijze van meten	98
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	99
Artikel 3	Gemengd	99
Artikel 4	Groen - Parklandschap	101
Artikel 5	Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog	102
Artikel 6	Waarde - Geomorfologie	104
Artikel 7	Waarde - Cultuurhistorie	105
Hoofdstuk 3	Algemene regels	106
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	106
Artikel 9	Algemene bouwregels	106
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	106
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	108
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	108
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	109
Artikel 13	Overgangsrecht	109
Artikel 14	Slotregel	109

Bijlagen		111
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	113
Bijlage 2	Beleidsregels Parkeernormen Hilversum 2009	115
Bijlage 3	Modules horeca	117

Toelichting



Voorwoord

Duurzame instandhouding

De Hoorneboeg is een prachtige én unieke plek: een plek ontstaan op basis van drie complementaire pijlers:

1. **Natuur.** De Hoorneboeg is een enclave van oud loof- en naaldbos in een openheidelandschap. Eiken en beuken zijn vaak ouder dan 100 jaar, een heerlijke plek voor mens en dier. Hier vind je de grote lijster, groene specht, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger en diverse soorten vleermuizen.
2. **Cultuur.** De Hoorneboeg was vroeger een zomerresidentie van rijke Amsterdammers. Zij genoten van de jacht, filosofie, poëzie, muziek, bloemen & planten, tuinarchitectuur en beeldende kunst.
3. **Spiritualiteit.** De Hoorneboeg heeft een serene karakter en is sinds jaar en dag een plek voor bezinning en spiritualiteit in harmonie met de natuur.

Stichting 'De Hoorneboeg' heeft binnen een aantal jaren geen geld meer voor het noodzakelijke onderhoud. Een duurzame instandhouding van deze plek komt daarmee in gevaar. Stichting De Hoorneboeg wil die situatie voorkomen en zoekt naar een nieuwe bestemming, nieuwe economische dragers en een andere organisatievorm. Een toekomst als Culturele Buitenplaats die gebaseerd is op de drie complementaire pijlers natuur, cultuur en spiritualiteit. Het verleden is daarbij de inspiratiebron voor de toekomst, maar dan met eigentijdse thema's en voor meer mensen toegankelijk. In de 'Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg' is de historie en doelstelling van De Hoorneboeg helder uitgewerkt (zie bijlage 1).

De drie pijlers en het (ruimtelijke) recht

Voor u ligt 'echter' een bestemmingsplan. Hierbij staat het woord 'echter' tussen aanhalingstekens omdat het (ruimtelijke) recht de drie pijlers waarop De Hoorneboeg is ontstaan niet integraal 'verpakken' kan. Het (ruimtelijk) recht kent bouwmogelijkheden toe en staat functies toe. Het is niet mogelijk een bepaalde binding tussen de drie pijlers vast te leggen. In navolgende stuk wordt gepoogd het gevoel, de doelstelling, goed te verwoorden, maar ondertussen het (ruimtelijke) recht helder naar voren te laten komen. Vaststelling van dit bestemmingsplan geschiedt immers op basis van de Wro en voor een duurzame instandhouding van De Hoorneboeg is, voor alle drie de pijlers, goed bouw- en gebruiksrecht een belangrijke onderlegger.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk staat ook de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Buitenplaats De Hoorneboeg ligt midden op de Hoorneboegse Heide, ten zuiden van de stad Hilversum. Het is een bijzondere, wat verstilde plek, gelegen op een beboste heuvel. De buitenplaats is voor haar inkomsten afhankelijk van de verhuur van gebouwen. De huidige inkomsten wegen echter niet op tegen de noodzakelijke kosten van onderhoud van het parkbos, de wegen en paden, monumenten en andere gebouwen. Die onderhoudskosten stijgen sterk, omdat onderdelen van het complex sterk verouderd zijn. Een duurzame instandhouding van de buitenplaats komt daarmee in gevaar.

Stichting De Hoorneboeg, de eigenaar van de buitenplaats, wil die situatie voor zijn. Er is een plan opgesteld waarmee het mogelijk wordt om nieuwe economische dragers te ontwikkelen. Om dit ook planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk door een verruiming van de bestemming en de bouwmogelijkheden. Daarnaast bevat het plan een passende regeling om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in stand te houden en te verbeteren.

Met dit plan beschikt Buitenplaats De Hoorneboeg over een actueel planologische regeling waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd die bijdragen aan de instandhouding van de buitenplaats.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitenplaats De Hoorneboeg" regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en deze toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is al ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. Ook wordt aangegeven welk bestemmingsplan voor het plangebied geldt tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan.

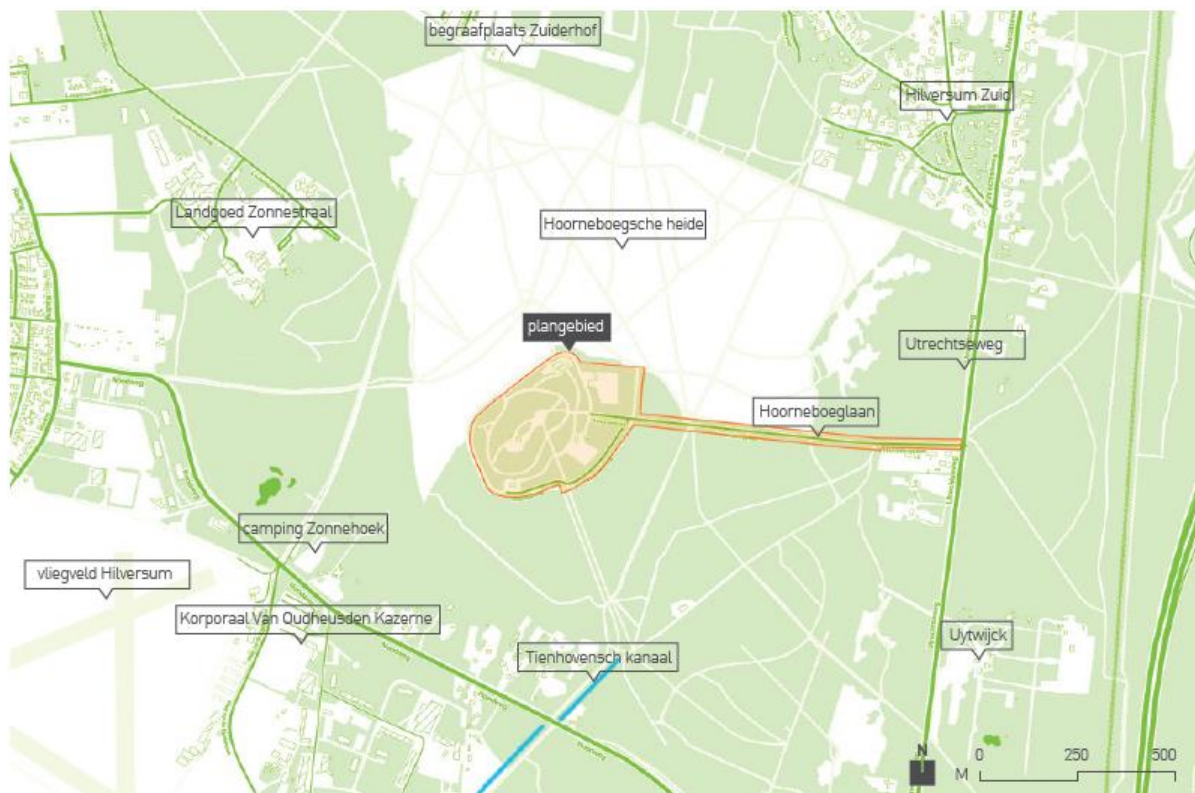
De hoofdstukken 3 tot en met 5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. De relevante beleidskaders van Rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Hier wordt toegelicht hoe de regels gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken en ook de 'watertoets' zijn als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hilversum, op de Hoorneboegse Heide ten zuiden van de stad. Het plangebied is circa 12,2 ha groot. Het plangebied omvat de feitelijke buitenplaats. De Stichting De Hoorneboeg is ook eigenaar van de oprijlaan (Hoorneboeglaan), maar deze is niet meegenomen in dit bestemmingsplan.



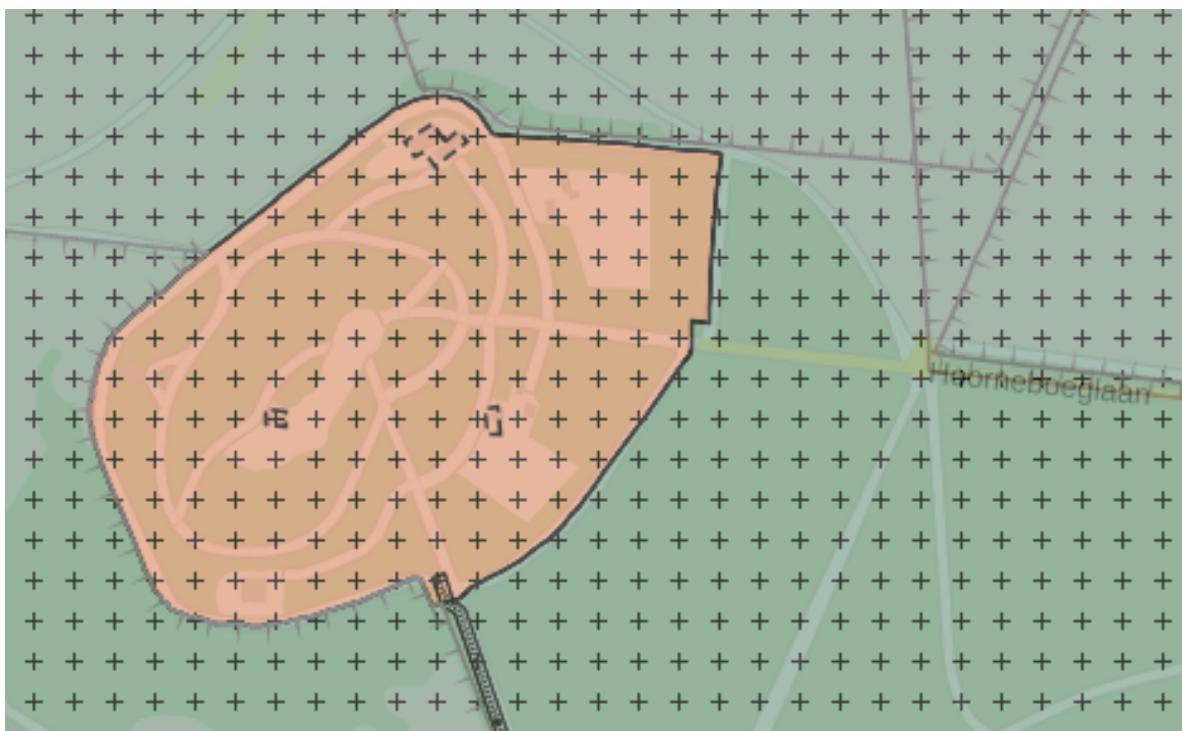
Begrenzing van de buitenplaats De Hoorneboeg (Hoorneboeglaan valt buiten onderhavig bestemmingsplan)

De Hoorneboegse Heide is onderdeel van het Goois Natuurreservaat (GNR). De Hoorneboeg voelt als een 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.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan "Hilversum Buitengebied" is vastgesteld op 26 juni 2013. In dit plan heeft het gehele terrein de bestemming 'Maatschappelijk - Conferentieoord'. Daarnaast gelden er dubbelbestemmingen voor waarden van geomorfologie, archeologie en cultuurhistorie. De oprijlaan is niet specifiek bestemd, deze is gelegen binnen de bestemming 'Natuur'.

Voor de buitenplaats als geheel is een bouwvlak opgenomen. In totaal is er 1530 m² aan bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Met een functieaanduiding is de locatie van de twee dienstwoningen aangegeven, daarnaast is de monumentale bebouwing aan de noordkant van het plangebied aangeduid als 'karakteristiek'.



Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan "Hilversum Buitengebied" (2013)

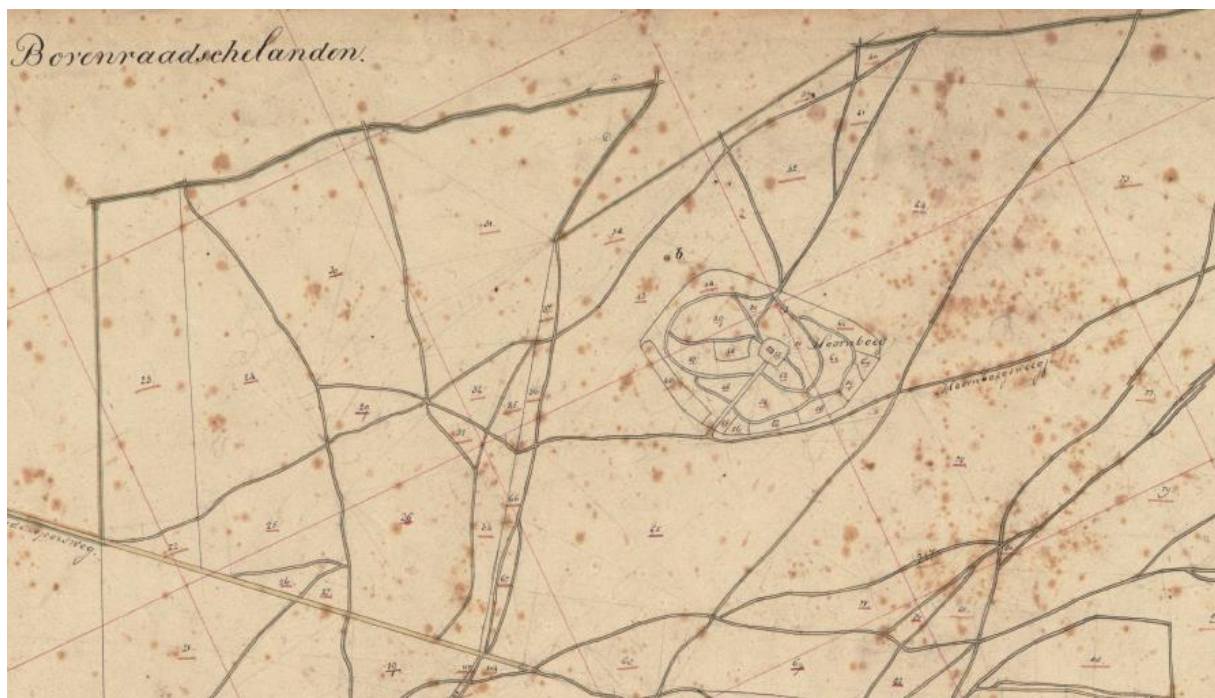
Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het gebied; de historie en de stedenbouwkundige structuur. Daarna worden de verschillende deelaspecten beschreven: wonen, werken en voorzieningen, verkeer, groen, blauw en natuur, duurzaamheid en leefbaarheid, cultuurhistorische waarden, bodem en watersysteem, kabels en leidingen en veiligheid.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

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 kwam. Hij liet het afbreken en 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.



Kadastrale kaart uit 1827 met gedraaide noordpijl

De nieuwe eigenaar Anton Sinkel -van de gelijknamige winkel- bouwde 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, verving 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 kochten het gebied in 1906 en gaven het haar huidige naam: De Hoorneboeg. Zij legden rondom Het Grote Huis een Engelse landschapstuin aan en bouwden een bibliotheek voor hun enorme collectie sociaalwetenschappelijke literatuur. Uit die periode stamt ook de oostelijke uitbreiding en nieuwe oprijlaan. Na de Tweede Wereldoorlog kwam het terrein ter beschikking van de Remonstrantse Broederschap, die er een bezinningsoord stichtte. De Remonstrantse Broederschap gebruikte het in de loop der tijd steeds minder. De Stichting, waar de buitenplaats sinds 1971 in is ondergebracht, verhuurt het daarom sinds 1998 aan YMCA die het als algemeen conferentiecentrum exploiteert.

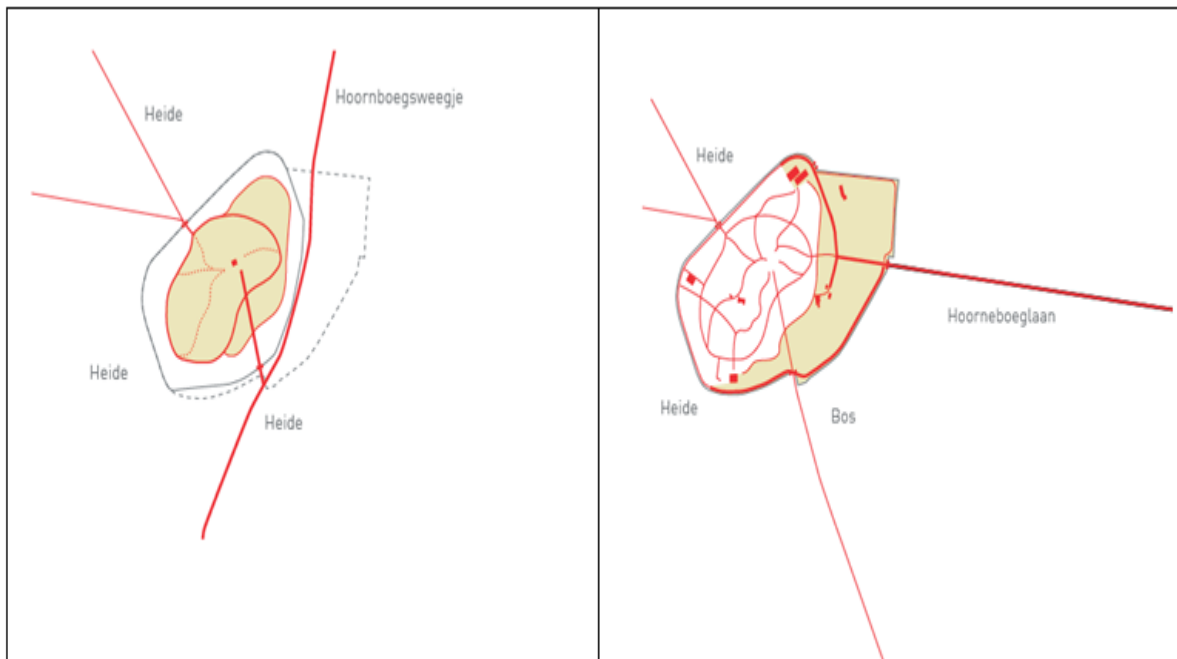
3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Buitenplaats De Hoorneboeg bestaat uit een groen raamwerk met 'kamers' in een parkbos. In elke 'kamer', zes in totaal, is bebouwing aanwezig. In de 'centrale kamer' stond vroeger het hoofdhuis, dat vanwege de slechte bouwkundige staat in 1986 is gesloopt. De bebouwing in de verschillende kamers is zeer divers. Drie gebouwen hebben de status van monument (voor beschrijving zie paragraaf 3.6).



Bestaande situatie

De oostelijke uitbreiding en de nieuwe oprijlaan 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.

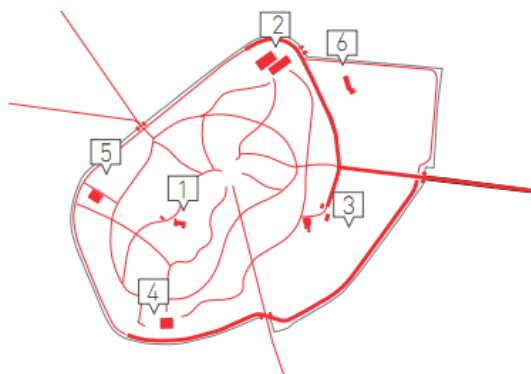


Ruimtelijke structuur van de buitenplaats, rond 1800 en nu

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

Op het terrein zijn nu twee bedrijfswoningen aanwezig. Eén is de monumentale tuinmanswoning (nr. 3 op onderstaande afbeelding), de ander betreft de bungalow in de centrale kamer (nr.1). Deze laatste heeft geen bijzondere architectonische waarde.



Huidige bebouwing

3.2.2 Werken en voorzieningen

De Hoornboeg 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, inclusief overnachtingsmogelijkheden. De verschillende gebouwen op het terrein worden hiervoor gebruikt.

De voornaamste overnachtingsmogelijkheid betreft locatie 2 (Stalheim en Schuur) met 20 slaapkamers. Daarnaast zijn/waren op locatie 6 twee 2 zogeheten 'slaaphuisjes'. Eén hiervan is recent verloren gegaan toen er tijdens een storm een boom op viel.

3.3 Verkeer

Het terrein wordt ontsloten via de Hoorneboeglaan, die aansluit op de Utrechtseweg. Hier is ook een bushalte (lijn 58). Eenmaal op het terrein verspreidt het verkeer zich over de diverse wegen. Het parkeren gebeurt in kleine pockets, langs de diverse wegen en op drukke dagen in het bos. Er is slechts een beperkt aantal gereguleerde parkeerplaatsen aanwezig.

Hoewel de Hoorneboegse Heide een druk recreatief gebruik kent, gaan de meeste wandelaars en fietsers om De Hoorneboeg heen. Dat komt omdat het terrein geheel omheind is en vijf van de zes poortjes gesloten zijn. Formeel is het terrein niet openbaar toegankelijk.

3.4 Groen, blauw en natuur

3.4.1 Groen

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 en onverharde laantjes en paden niet meegerekend.



De Hoorneboeg als beboste heuvel op de heide

De landschappelijke waarde van de Hoorneboeg ligt vooral in het feit dat het een beboste heuvel ('bosencave') 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 variëteit in flora en fauna. Op de buitenplaats zelf zijn ook een aantal open plekken 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.

3.4.2 Blauw

Er is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of andere kunstwerken.

3.4.3 Natuur

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). Het gebied had tot voor kort ook de status van Beschermd Natuurmonument. Deze status is met de invoering van de Natuurwet per 01-01-2017 komen te vervallen. Circa 2 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De beschermde natuurwaarden daar zijn vooral gebonden aan vochtige omstandigheden door kweldruk.

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 3). 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. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de te slopen gebouwen geen verblijfplaatsen voor vleermuizen herbergen (zie bijlage 5). 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 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.



Figuur 6: Bestaande inrichting en beplantingen

3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.5.1 Duurzaamheid

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 structureel iets gedaan moet worden aan de matige isolatie en het hoge energieverbruik. Deze redenen vormen de aanleiding om te zoeken naar uitbreiding en verbreding van functies op De Hoorneboeg.

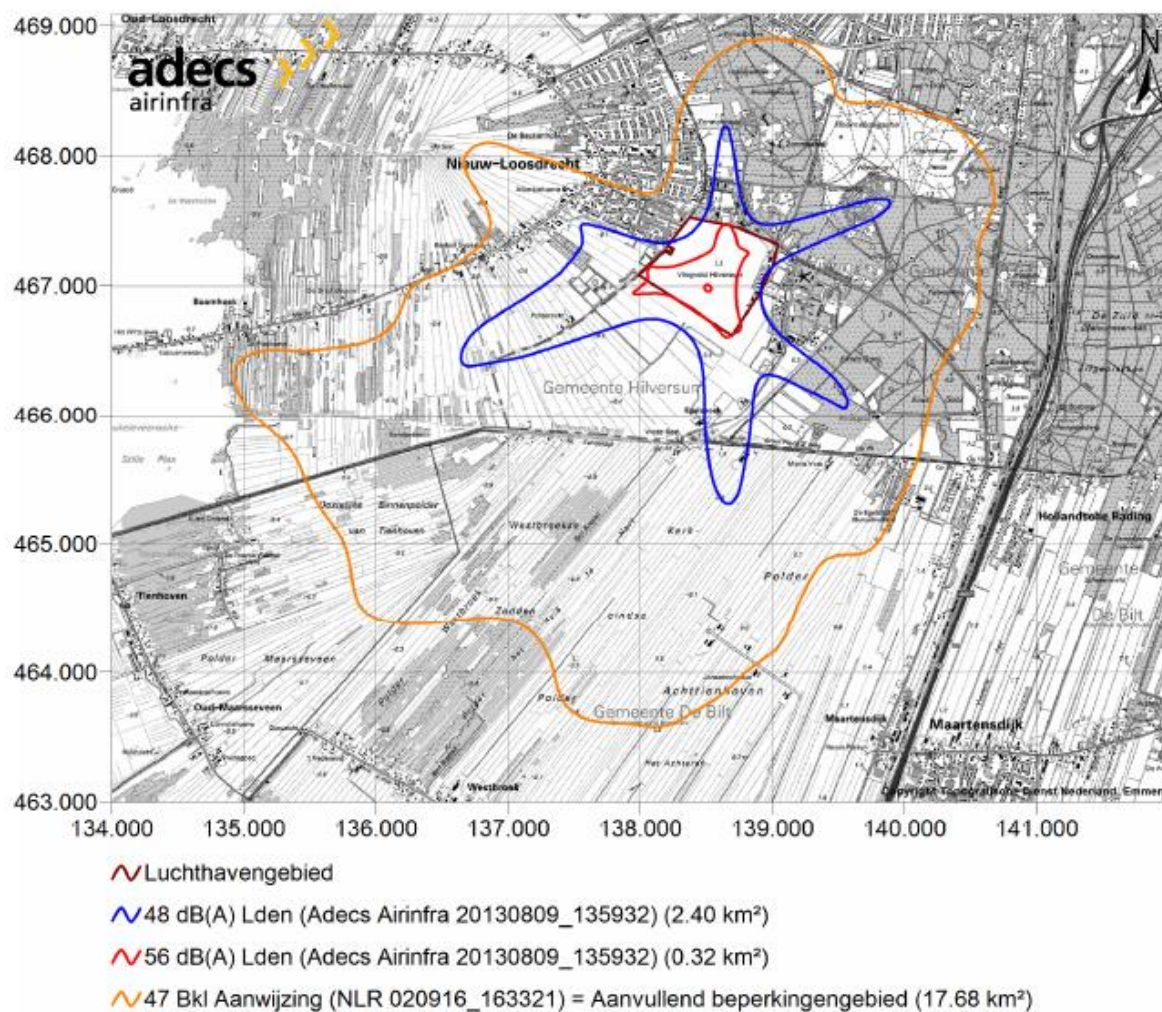
3.5.2 Leefbaarheid

3.5.2.1 Geluid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een weg, spoorlijn of industrieterrein. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het wettelijk voorgeschreven afwegingsgebied van de Wet Luchtvaart, de 48 dB(A) Lden contour. Het gehele plangebied ligt in het aanvullende beperkingengebied (begrensd door de contour van 47 Bkl) zoals bedoeld in de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum. Zowel voor het afwegingsgebied als het aanvullend beperkingengebied heeft Provinciale Staten ervoor gekozen de ruimtelijke beperkingen zoals deze wettelijk gelden voor de 56 dB(a) Lden contour van overeenkomstige toepassing te verklaren. Dit betekent dat er voor het hele plangebied beperkingen gelden.

Binnen de 47 Bkl-contour is nieuwbouw van een woning of een geluidsgevoelig gebouw in principe niet toegestaan. In afwijking hierop is:

1. nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan, en
2. kan een verklaring van geen bezwaar slechts worden afgegeven voor een woning of een geluidsgevoelig gebouw, die:
 - a. een open plek in de bestaande bebouwing opvult,
 - b. zal dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, of
 - c. binnen het desbetreffende gebied wordt verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is. Dit punt is pas van toepassing nadat de oude woning of het oude geluidsgevoelige gebouw aan de bestemming is onttrokken.



Aanvullend ruimtelijke beperkingengebied (volgens Luchthavenbesluit Hilversum)

3.5.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m³.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het dichtstbijzijnde rekenpunt aan de Utrechtseweg ter hoogte van plangebied zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m ³)	17,4 µg/m ³	17,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Conclusie is dat voldaan wordt aan de normen voor luchtkwaliteit.

3.5.2.3 Overige milieuaspecten

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die op andere wijze hinder veroorzaken, in de vorm van geurhinder, lichthinder of trillingen.

3.6 Cultuurhistorische waarden

3.6.1 Historisch-geografische waarden

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 een kaarsrechte as, 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 is 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. De 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.

3.6.2 Monumenten

Op de buitenplaats is een drietal monumenten aanwezig:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Stalheim & Schuur (1836-1848) | rijksmonument 22162 |
| 2. Villa (1882-1886) | gemeentelijk monument GMH0853 |
| 3. Tuinmanswoning (1881) | gemeentelijk monument GMH0854 |



Stalheim en Schuur



Villa

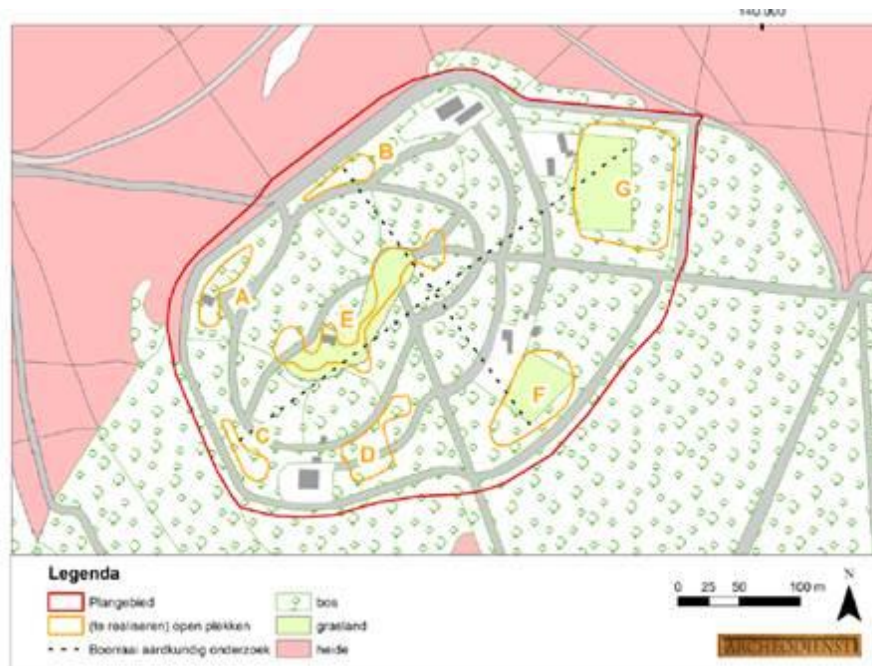


Tuinmanswoning

3.6.3 Archeologische waarden

De Hoorneboegse Heide heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (bron: Archeologische beleidskaart gemeente Hilversum). Deze waarde is toegekend voor vindplaatsen uit de Heolithicum tot en met de vroege Middeleeuwen.

In 2013 heeft op het terrein van De Hoorneboeg een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden (in het kader van een destijds voorgenomen plan, maar dat nooit uitgevoerd is). Tijdens het veldbezoek zijn verspreid over het terrein 6 controleboringen gezet.



Met name voor de deelgebieden F en G (zie bovenstaande kaart) geldt een hoge verwachting door de ligging direct langs of in een celtic field.

Een groot deel van het archeologisch bodemarchief is verdwenen, omdat de oorspronkelijke podzolgrond is verstoord. Het archeologische sporenniveau dat zich in de top van de C-horizont bevindt, is echter in een groot deel van het plangebied nog intact. Dat betekent dat diepere grondsporen zoals grote (afval)kuilen, forse paalkuilen en waterputten e.d. nog in de bodem bewaard kunnen zijn gebleven. In het noordelijke deel van deelgebied E en in deelgebied F is de bodem tot in de C-horizont verstoord en zullen eventueel aanwezige archeologische resten al verloren zijn gegaan.

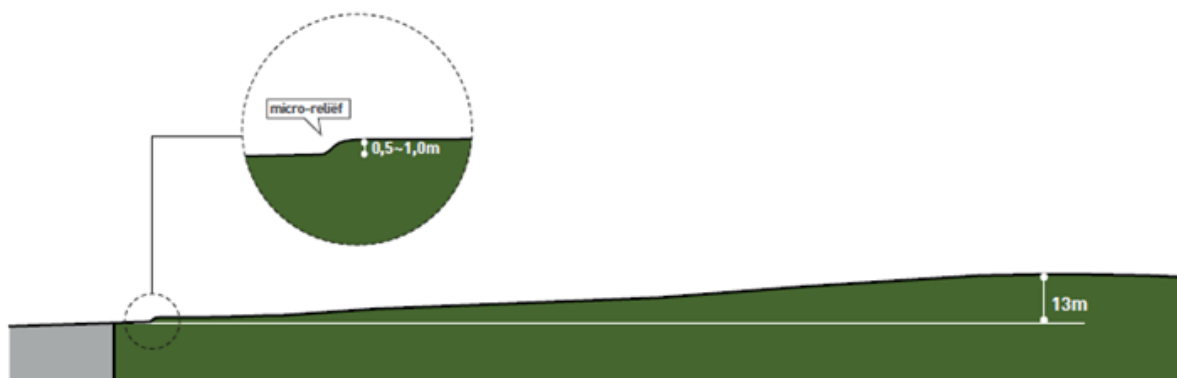
Op de locaties waar (een restant van) het archeologische sporenniveau intact aanwezig is, zijn echter geen archeologische indicatoren gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Dit betekent dat de kans klein is dat er plaatse van de onderzochte deelgebieden sprake is van een (prehistorisch) nederzettingsterrein. De verwachting voor nederzittingsresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen wordt dan ook naar "laag" bijgesteld voor de onderzochte deelgebieden. Ook is in de boringen geen goede ontwikkeld oude cultuur-/akkerlaag waargenomen die in verband zou kunnen worden gebracht met een celtic-field. Enkele losse grondsporen of sporen die samenhangen met (prehistorische) akkerbouw kunnen echter niet worden uitgesloten omdat deze gekenmerkt worden door een lage sporen- en vondstdichtheid.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit is een zogenaamd selectieadvies, wat niet betekent dat bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek moeten eerst worden beoordeeld door het bevoegd gezag, die vervolgens een selectiebesluit neemt.

3.7 Bodem en watersysteem

3.7.1 Bodem

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), gordeldekzandwelingen 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.



Over de bodemkwaliteit zijn geen gegevens bekend. Een bodemonderzoek wordt t.z.t. bij de vergunningaanvraag uitgevoerd.

3.7.2 Watersysteem

Grondwater

De bodem is goed waterdoorlatend. De indicatieve gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 9,5m en 22,5m onder maaiveld. Het plangebied is niet gevoelig voor wateroverlast.

Oppervlaktewater

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied.

3.7.3 Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft grote delen van het Gooi, waaronder de Hoorneboeg, aangemerkt als aardkundig monument 'Stuwwallengebied van het Gooi'. De reden daarvoor is als volgt omschreven: "Dit gebied herbergt een complex aan fenomenen die genetisch gerelateerd zijn met de ijstijd en de klimaatopwarming erna. Als zodanig geeft het informatie over de klimaat- en ontstaansgeschiedenis van het gebied. De grote verscheidenheid en over het algemeen gaafheid van de verschijnselen maakt het gebied bijzonder."

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 elektriciteitsnetwerk 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

3.9.1 Sociale veiligheid

Het huidige conferentiecentrum heeft regelmatig met vandalisme, inbraak e.d. 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 veiligheidshenk rondom, is duur in aanleg en beheer. Het zou bovendien een zware wissel trekken op de betekenis die de buitenplaats voor Hilversum heeft.

3.9.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

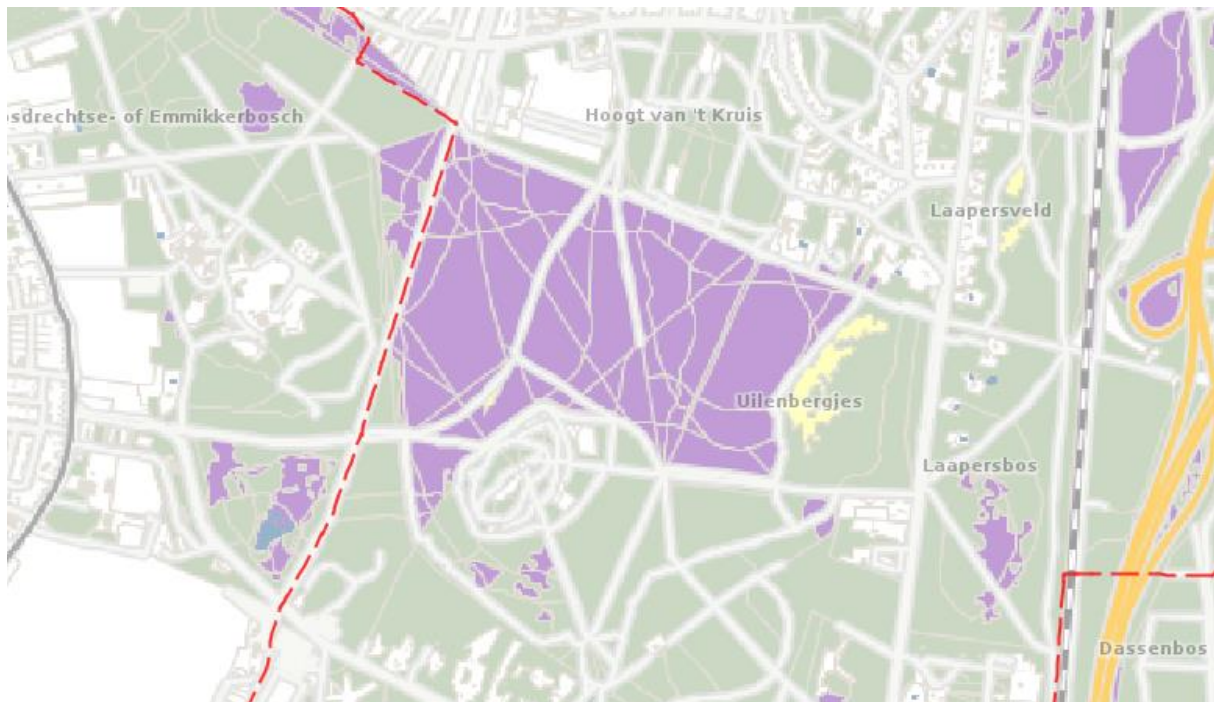
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Gevaarlijke stoffen

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Hieronder staat een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede Risicokaart

Ten westen van het plangebied ligt langs de Bosdrift een gastransportleiding van de Gasunie. Uit het onderzoek naar externe veiligheid dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied, blijkt dat deze gasleiding een invloedsgebied heeft van 135 meter. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 280 meter, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van risico op het gebied van externe veiligheid.

De Noordweg en de Utrechtseweg zijn aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze behoren niet tot de hoofdtransportroutes en zijn derhalve niet op bovenstaande risicokaart aangegeven, maar zijn aangewezen door de gemeente Hilversum met als doel het transport van gevaarlijke stoffen als LPG, propaan en vuurwerk zoveel mogelijk te weren uit de bebouwde kom.

Vliegveld

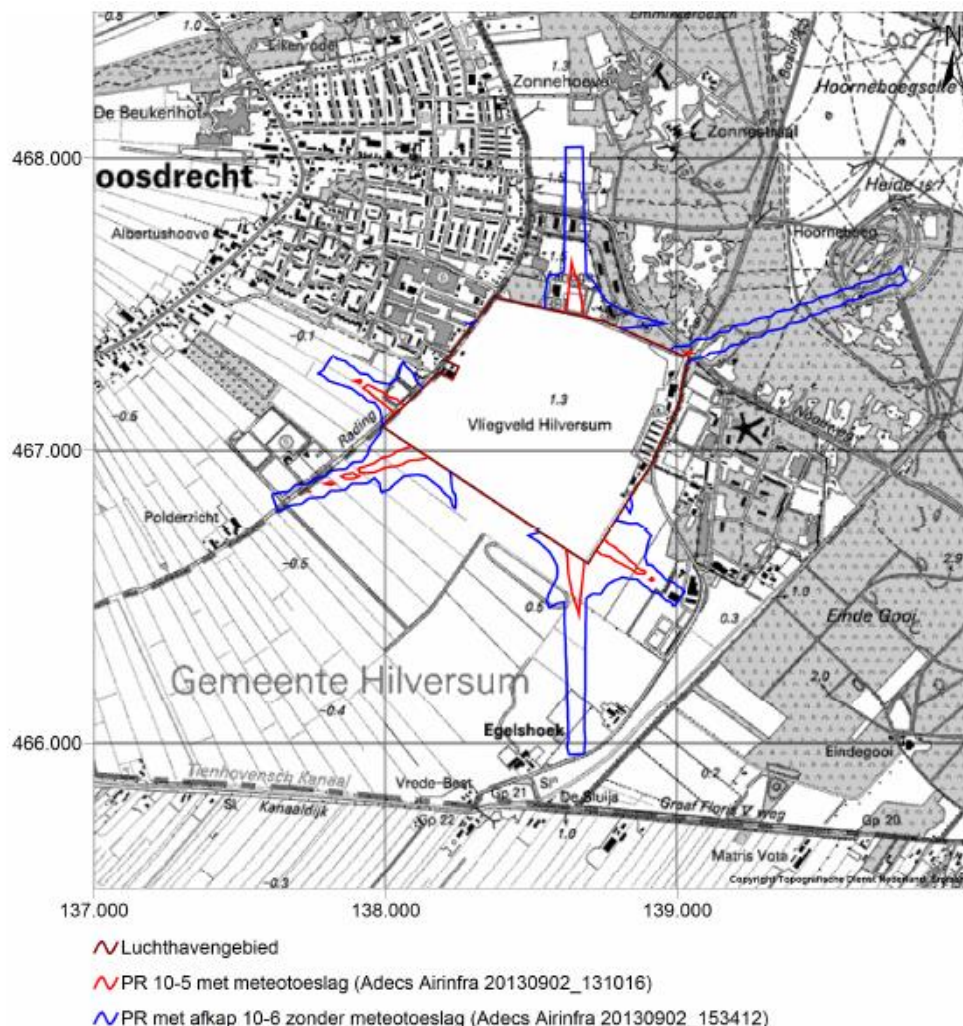
Voor het vliegveld is het Besluit burgerluchthavens (2009) van toepassing. Hierin is onder andere bepaald dat, in een gebied dat gelegen is op en binnen een 10^{-5} -plaatsgebonden risicocontour, kwetsbare objecten zoals woningen, aan hun bestemming worden onttrokken en dat nieuwbouw van een gebouw niet is toegestaan. Dit betekent niet dat bestaand gebruik van een woning zomaar beëindigd kan worden. Verder is bepaald dat in het gebied dat gelegen is op een 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour en tussen deze contour en de daarbinnen liggende 10^{-5} -plaatsgebonden risicocontour nieuwbouw van een gebouw, niet zijnde een bedrijfswoning, niet is toegestaan. In afwijking hiervan kan voor nieuwbouw van een gebouw een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het vliegveld Hilversum. De stichting Vliegveld Hilversum beschikt op basis van de Luchtvaartwet sinds haar ontstaansgeschiedenis over een aanwijzingsbeschikking, waarin niet alleen de baanconfiguratie van het vliegveld is vastgelegd, maar ook de omvang van de geluidszones. Op 1 november 2009 is via de Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML) het bevoegd gezag over de kleine luchtvaart overgegaan van Rijk naar provincies.

De provincie Noord-Holland heeft in haar luchthavenbesluit de bestaande situatie op Luchthaven Hilversum gehandhaafd. Vastgelegd zijn de 10^{-5} en 10^{-6} plaatsgebondenrisicocontouren. Binnen de 10^{-5} -contour kunnen kwetsbare objecten, zoals woningen, aan hun bestemming worden onttrokken en is nieuwbouw van een gebouw niet toegestaan.

Tussen de 10^{-5} en de 10^{-6} plaatsgebondenrisicocontour gelden de volgende ruimtelijke beperkingen:

1. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is toegestaan.
2. Nieuwbouw van gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, is toegestaan op basis van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
3. Voor woningen en kwetsbare gebouwen kan een verklaring van geen bezwaar slechts worden afgegeven:
 - a. bij nieuwbouw op een open plek in de bestaande, te handhaven, bebouwing, verandering van de bestemming van een gebouw, of
 - b. bij verplaatsing van een woning of een kwetsbaar gebouw naar een minder risicodragende locatie met dien verstande dat de oorspronkelijke woning of kwetsbaar gebouw aan de bestemming wordt onttrokken.



Ligging beperkingengebieden in verband met het externe veiligheidsrisico op basis van de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-5} en 10^{-6} .

3.9.3 Waterveiligheid

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Ook is aandacht besteed aan relevant Europees beleid.

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken.
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van 13 nationale belangen. Daarbuiten hebben provincies en gemeenten veel bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De 13 belangen waarop het Rijk zich richt zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Planspecifiek

Landgoed De Hoorneboeg bezit natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten (belangen 10 en 11), welke beschermd worden via de bestaande wetgeving en het provinciaal beleid (zie paragraaf 4.2). Het plan voor De Hoorneboeg is op grond van de SVIR uitvoerbaar.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2) en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte.

De laddertoets richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Bij de toetsing van onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking gaat het om de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald *door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving*.

Uit vaste jurisprudentie, zoals deze is ook opgenomen in de nieuwe handreiking bij de ladder, blijkt dat er in beginsel pas over een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gesproken als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd of als het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedraagt.

Onderhavig plan betreft een gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van gebouwen en een verruiming van de bestemming, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor het gebruik van de gebouwen. Het vigerende bestemmingsplan staat 1530 m² aan bebouwing toe. Met voorliggend plan wordt het mogelijk gemaakt om 2200 m² te bouwen, ofwel een toename van 670 m². Op grond van deze cijfermatige benadering van het totaalplan kan er sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling.

In relatie tot de totale oppervlakte van de buitenplaats (12,2 ha) is de toename van bebouwing echter bescheiden. De uitbreiding/nieuwbouw vindt plaats op zes verschillende locaties. Op alle locaties is nu reeds bebouwing aanwezig. De uitbreiding per locatie varieert van 0 tot maximaal 290 m², waarbij op 3 locaties ook nog de maximale bouwhoogte 9 naar 7 meter wordt teruggebracht. Er is heel bewust gekozen voor deze kleinschalige uitbreidingen, omdat op deze manier het best het karakter van de buitenplaats bewaard blijft. Wanneer de locaties afzonderlijk worden beschouwd is, is er op geen van de locaties sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bovendien wordt het ruimtebeslag teruggebracht doordat er een duidelijker scheiding wordt aangebracht tussen de gebruiksfuncties en het parkbos. In het vigerende bestemmingsplan is het gehele terrein van De Hoorneboeg bestemd voor 'Maatschappelijk – conferentieoord' en mag er in principe binnen het gehele terrein worden gebouwd en mag het gehele terrein worden gebruikt ten behoeve van de bestemming. In onderhavig plan krijgt een groot deel van de buitenplaats de bestemming 'Groen – Parklandschap, waarmee de instandhouding van het groene karakter beter verzekerd is.

In de overweging wordt voorts meegenomen dat het plan voor De Hoorneboeg is ingegeven vanuit de noodzaak dat ontwikkeling nodig is voor het behoud van de buitenplaats. Voor een duurzame instandhouding van De Hoorneboeg zijn nieuwe economische dragers nodig. De buitenplaats is voor haar inkomsten

afhankelijk van de verhuur van gebouwen. Deze inkomsten wegen echter niet op tegen de kosten van beheer en onderhoud van het parkbos, de wegen en paden, de monumenten en andere gebouwen. Onderdelen van het complex zijn sterk verouderd en door gebrek aan financiële middelen is er sprake van achterstallig onderhoud. Er is dringend behoefte aan vernieuwing.

Wat betreft de toekomstige functies is gezocht naar een verbreding van mogelijkheden, zonder dat dit leidt tot een hogere gebruiksintensiteit of een grote verkeersbelasting dan wat het bestemmingsplan nu toelaat. Er is derhalve geen sprake van een functiewijziging die naar aard en omvang zodanig is dat er gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de volgende punten:

- De ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame instandhouding van de buitenplaats;
- Het aantal m² bebouwing neemt toe, maar is in relatie tot de totale oppervlakte van de buitenplaats beperkt;
- Het totale ruimtebeslag neemt af door een duidelijker scheiding aan te brengen tussen de gebruiksfuncties en het bos/parklandschap;
- De ontwikkeling is gekoppeld aan een duurzame instandhouding van De Hoorneboeg en derhalve niet op een andere locatie kan plaatsvinden;

kan worden geconcludeerd dat met onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan sluit aan bij de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking: een duurzaam en verantwoord ruimtegebruik en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

4.1.2 Erfgoed en ruimte

De nota “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” (2011) is de opvolger van de nota Belvédère uit 1999. In deze nota geeft het Rijk aan welke opgaven ze als belangrijk beschouwd. Dit zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen en uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijk) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Het Rijk wil een sterkere koppeling tussen cultureel erfgoed en ruimtelijke ordening. Om cultuurhistorie integraal mee te nemen bij nieuwe ontwikkelingen, is het verplicht om voor een nieuw plan een cultuurhistorische analyse uit te voeren. Cultuurhistorische karakteristieken kunnen echter niet 'zomaar' beschermd worden, maar moeten worden doorvertaald naar effectieve strategieën voor ontwikkeling en behoud door ze te verbinden met profit, people en planet.

Profit: investeer in waardecreatie. Zonder waardecreatie is er geen duurzame grondslag voor instandhouding en laten we kansen liggen om het economische profijt van dit 'goud in onze handen' te vergroten. Voor gebiedsontwikkeling betekent dit dat het niet alleen gaat om het sparen van waarden, maar ook om het investeren in nieuwe vormen van waardering.

People: geef ruimte aan burgers. In het integrale afwegingsproces moeten alle relevante belangen tot hun recht komen. Dit vraagt om transparante procedures, goed gemotiveerde besluiten en het actief betrekken van burgers. Ook vraagt dit terughoudendheid van de overheid bij het van bovenaf poneren van waarden.

Planet: de zorg voor cultureel erfgoed is een duurzaamheidsvraagstuk. Zij maakt deel uit van onze ambitie om een leefbare planeet na te laten voor toekomstige generaties.

Planspecifiek

Op de buitenplaats De Hoorneboeg is een combinatie van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden aanwezig. Voorliggend plan is erop gericht om, door middel van herbestemming (van de monumentale gebouwen) en de vervangende nieuwbouw (van niet-waardevolle bebouwing) een beter verdienmodel te ontwikkelen. Dit is noodzakelijk voor een duurzame instandhouding van het geheel. Het bestemmingsplan sluit direct aan op bovengenoemde uitgangspunten. Het plan is op grond van het erfgoedbeleid uitvoerbaar.

4.2 Provincie

4.2.1 Structuurvisie Noord - Holland 2040; 'Kwaliteit door veelzijdigheid'

De Structuurvisie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied.

De provincie Noord-Holland wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.

Nationaal Natuurnetwerk

De provincie Noord-Holland werkt aan de aanleg van een netwerk van natuurgebieden, in het Nationaal Natuurwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). Dit doet zij samen met natuurbeherende organisaties, boeren, gemeenten en waterschappen. Door het NNN hebben dieren meer ruimte om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe. De basis van het NNN is de al bestaande natuur, zoals duinen, heiden, bossen, meren en landgoederen. Aanvullend hierop worden nieuwe natuurgebieden ontwikkeld, bijvoorbeeld op gronden die eerst voor de landbouw gebruikt werden. Tussen de natuurgebieden worden ecologische verbindingzones aangelegd om deze gebieden met elkaar te verbinden.

Het NNN, de ecologische verbindingzones en de weidevogelleefgebieden zijn planologisch beschermd. Ruimtelijke ingrepen moeten worden getoetst op mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dit kan alleen als er geen reële andere mogelijkheden zijn, er sprake is van een groot openbaar belang, als de nadelige effecten worden weggenomen of ondervangen én de resterende effecten worden gecompenseerd. Voor de EHS, de ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebied geldt dit zogenaamde "nee, tenzij beginsel".

De Hoorneboeg vormt een aaneengesloten gebied met de omliggende bos- en heideterreinen.



De Hoorneboeg ligt met uitzondering van de bebouwde locaties geheel in het Nationaal Natuurnetwerk.

Planspecifiek

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat de voorgenomen ruimtelijke ingrepen moeten worden getoetst op mogelijke negatieve effecten op de bijzondere waarden en kenmerken van het natuurgebied Hoorneboegse Heide. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op deze mogelijke effecten.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De doorwerking van het in de Structuurvisie vastgestelde beleid gebeurt onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). In de PRVS zijn die onderwerpen vastgelegd die van provinciaal belang worden geacht en worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Voor onderhavig plan zijn relevant de regels omtrent het Nationaal Natuurnetwerk en aardkundig waardevolle gebieden. De onderwerpen komen aan de orde in paragraaf 5.4 en 5.7.

Nagenoeg het hele gebied ten zuiden van de stad Hilversum is in de PRSV (artikel 24) aangewezen als bufferzone. Doel van de bufferzones in Noord-Holland is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. Zij zijn een belangrijk onderdeel van het metropolitane landschap. Het beleid is gericht op het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze gebieden en het vergroten van de mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. De specifieke kwaliteiten van de verschillende landschappen zijn bij deze verdere ontwikkeling het uitgangspunt.

In de bufferzone is onder voorbehoud nieuwe bebouwing toegestaan. De voorwaarde is dat nieuwe bebouwing gekoppeld moet zijn aan een substantiële verbetering van de aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden.

Planspecifiek

Het plan voor De Hoorneboeg is een integraal plan, waarin het behouden en ontwikkelen van de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de buitenplaats hand-in-hand gaat met nieuwbouw en een verbreding van het gebruik. Anders gezegd: zonder nieuwe ontwikkelingen komt het duurzaam voortbestaan van de buitenplaats in gevaar. De waarden op een buitenplaats blijven niet vanzelf bewaard, daar is veel inzet en onderhoud mee gemoeid (nut & noodzaak). De maatschappelijke en recreatieve betekenis van De Hoorneboeg wordt vergroot, enerzijds doordat met de combinatie van verschillende activiteiten een bredere doelgroep wordt aangesproken. De horecagelegenheid zal ook betekenis krijgen voor recreanten op de Hoorneboegse Heide. Daarnaast wordt het terrein via de hoofdentree deels opengesteld en de bordjes 'verboden toegang' verdwijnen. Voorliggend plan past hiermee in de provinciale kaders. Voorliggend plan past hiermee in de provinciale kaders.

4.2.3 Watervisie 2021

De provincie Noord-Holland heeft het regionale waterbeleid tot 2040 en haar prioriteiten op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 opgenomen in de Watervisie 2021 "Buiten de oevers". Klimaatverandering, bodemdaling en doorzettende verstedelijking drukken hun stempel op de leefomgeving. De waterwereld ziet zich daardoor geconfronteerd met steeds grotere opgaven. Duidelijk is echter dat de grenzen in zicht beginnen te komen van wat via het watersysteem zelf opgelost kan worden. De ruimte waarbinnen oplossingen worden gezocht, moet worden verbreed. Een andere ruimtelijke inrichting kan bijdragen aan een veiliger achterland en aan beperking van de wateroverlast. Het waterbeleid zal nog sterker worden gekoppeld aan ruimtelijke transformaties.

De Watervisie kent drie thema's: veilig, schoon en voldoende. Hierbij gaat het onder meer om veilige dijken en duinen, een waterrobuuste inrichting van het achterland en een duurzaam gebruik van het watersysteem door te zorgen voor een zorgvuldig voorraadbeheer, zowel in kwantiteit als kwaliteit, van grondwater, oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op een relatief hoog gelegen deel van de provincie. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. Het ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De Watervisie leidt niet tot bijzondere aandachtspunten voor dit bestemmingplan.

4.2.4 Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2015-2021 is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en is vanaf 1 januari 2016 van kracht. In het plan staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water en een efficiënte zuivering van afvalwater. Het waterschap is betrokken bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat gebeurt in de vorm van de verplichte watertoets die in de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan is in het kader van de verplichte watertoets voorgelegd aan het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Zie hiervoor paragraaf 5.7.

4.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

De provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015-2018 vastgelegd waarop zij haar milieubeleid in deze periode wil richten. Het plan is op 15 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie en wordt beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn.

De basis is het nakomen van wettelijke regels en normen. De provincie stelt voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en het stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

In het Visie-deel van het PMP agendaert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

De integrale opgaven lopen vooruit op de nieuwe Omgevingswet en het toewerken naar een Omgevingsvisie.

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie.

Planspecifiek

De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden getoetst op de gevolgen voor de diverse milieuaspecten. Voldaan moet worden aan alle relevante milieunormen. Dit staat beschreven in hoofdstuk 5.

4.2.6 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland is een provincie met prachtige, uiteenlopende landschappen en met een rijke cultuurhistorie. De herkenbaarheid van elementen en structuren uit het verleden maakt dat de ontwikkelingsgeschiedenis aan het landschap afleesbaar is. In de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit' uit 2010 staat in teksten en op kaarten aangegeven waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming. De provincie staat een ontwikkelingsgerichte benadering voor (behoud door ontwikkeling), met behoud van kwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteit. De ontwikkelingen moeten zodanig worden uitgewerkt dat de geschiedenis van het landschap leesbaar blijft. Het beleidskader is een vertrekpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'stuwwallenlandschap' van het Gooi, één van de weinig reliëfrijke gebieden in Noord-Holland. Het Gooi kenmerkt zich als een mozaïeklandschap met een afwisseling van bos en heide en met een lange bewoningsgeschiedenis. Als kernkwaliteiten worden benoemd:

- de ondergrond: de stuwwal als aardkundig monument, de bodem bestaande uit podzolgronden en duinvaaggronden en de archeologische sporen;
- landschaps-DNA: de landgoederenreeks en cultuurhistorische objecten als herstellingsoorden en sanatoria, landgoederen en villaparken;
- het dorps-DNA van de brinkdorpen.

Buitenplaats De Hoorneboeg is onderdeel van het landschaps-DNA en draagt bij aan de kernkwaliteiten van het Gooi. In voorliggend plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en dus met de uitgangspunten van de Leidraad.

4.2.7 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord - Holland' heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De doelstelling is uitgewerkt in drie speerpunten:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. Het RAP Gooi en Vechtstreek is 2012 vastgesteld. Hierin hebben de verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het kwantitatieve programma en de kwalitatieve invulling ervan.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in een beperkte toename van een aantal (bedrijfs)woningen. Het plan is daarmee dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de regionale behoefte en het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

4.3 Regio

4.3.1 De kracht van het landschap 2013

Het document "De kracht van het landschap 2013, Toekomstbestendig Metropolitaan Landschap in een sterke MRA" (Metropoolregio Amsterdam) is het vervolg op het in 2007 vastgestelde conferentiedocument "De kracht van het Landschap – Streefbeeld 2040 en Actieprogramma 2020 voor het Metropolitane Landschap".

De kracht van het Metropolitaan landschap zit met name in de nabijheid, diversiteit en afwisseling van de verschillende landschappen in een intensief gebruikte omgeving. Er worden drie landschapstypologieën onderscheiden op basis van gebruik: de relatief grote kerngebieden, de stadsranden en de landschappelijke HUB's: plekken met combinaties van functies die elkaar kunnen versterken en waar toevoeging mogelijk is. De kerngebieden vormen de ruggengraat van de landschappelijke structuur in de MRA. Naast grootschalige natuurgebieden gaat het ook om relatief stille, open gebieden met een agrarische of recreatieve gebruiksfunctie. Hier is het contrast met de stad groot, er is weinig functiemenging en men kan vooral fietsend, wandelend of varend genieten van rust, ruimte, natuur en geschiedenis.

Kansen voor ontwikkelingen liggen vooral op het vlak van verbetering van de kwaliteit door beheer en het maken van verbindingen door de aanleg van wandel- en fietspaden. Veelal betreft het kleinschalige aanpassingen, al dan niet gekoppeld aan bestaande bedrijvigheid, met oog voor het behoud van landschappelijke structuren. Wat wel en niet kan wordt voor een groot deel bepaald door bestaand beleid, waaronder Natura 2000, stiltegebieden, weidevogelbeleid en EHS/NNN.

Voor de Gooi en Vechtstreek geldt de volgende koers: de kernkwaliteiten en de cultuurhistorische betekenis van de groene longen blijven behouden. De samenhang tussen de variatie aan landschappen verbetert door het aanleggen van robuuste ecologische verbindingen en verbindingen in het landelijk gebied. Er wordt ruimte geboden aan de verschillende wateropgaven, wat betreft de kwaliteit, de kwantiteit en de veiligheid. Voor het gebied langs de A2 vanaf Amsterdam tot aan Utrecht wordt gewerkt aan een gevarieerd snelwegpanorama om eenzijdige verstedelijking te voorkomen. Tot slot werkt de regio aan het verder versterken van de bereikbaarheid. Woningbouw levert een extra kwaliteitsimpuls aan de landelijke (top)woonmilieus.

Planspecifiek

De Hoorneboegse Heide is een belangrijk recreatiegebied waar men kan genieten van rust, ruimte en natuur. De buitenplaats Hoorneboeg heeft daar een beperkte functie in. Omdat het terrein is omheind is het beperkt toegankelijk. Met de ontwikkelingen die onderhavig plan mogelijk maakt, kan de buitenplaats een bredere betekenis krijgen. Voorliggend plan is uitvoerbaar op basis van voornoemd beleid.

4.3.2 Regiokaart 2025

De regiokaart bevat het overzicht van vastgesteld ruimtelijk beleid van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. De regiokaart uit 2015 geeft de lopende en nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige projecten in de regio voor de komende 10 jaar weer.

De belangrijkste opgaven zijn:

Landschap:

- Behoud en versterken van natuurgebieden, landschappen, agrarische activiteiten en cultuurhistorie.
- Versterken van de ecologische hoofdstructuur en vermindering van de versnippering door infrastructuur, ook grensoverschrijdend (Heuvelrug, Vechtlandschap, Randmeren en Eemland).

Recreatie:

- Verbeteren van het recreatief medegebruik van het buitengebied door kwaliteitsverbetering van wandel- en fietspaden, recreatieve knooppunten en de bereikbaarheid ervan.
- Bevorderen van dag- en verblijfstoerisme gericht op cultuurhistorie en (natuur-)monumenten ruimte bieden aan hotels in stedelijk en pensions in landelijk gebied.

Economie:

- Nieuwe bedrijfslocaties: Crailo (Hilversums deel) en Monnikenberg (Hilversum).
- Herstructurering en transformatie van bestaande bedrijfsterreinen; innovatieve en creatieve bedrijvigheid en/of huisvesting doelgroepen.
- Ruimte voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid (waaronder medische zorg), zowel binnenstedelijk als in de 'groene randen'.
- Stop op de uitbreidingsmogelijkheden voor kantoren en winkels; meer concentratie rondom de stedelijke knooppunten van het openbaar vervoer.

Wonen:

- Totale plancapaciteit in de regio ca. 13 duizend woningen.
- Uitvoering op basis van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2020; betreft 4 duizend woningen.
- Uitbreidingslocaties, zoals Anna's Hoeve, Monnikenberg met een totale plancapaciteit van ruim 5 duizend woningen. Grotendeels in procedure en deels in uitvoering.
- Binnenstedelijke woningbouwlocaties: in alle gemeenten met een totale plancapaciteit van ongeveer 6 duizend woningen. Ongeveer de helft hiervan is 'planologisch hard' te noemen.
- Transformatie van voormalige kantoren of bedrijfsgebouwen.

Bereikbaarheid:

- Verbreding A1-west (bij Muiden/Weesp) naar 2 x 6 stroken + dubbele wisselstrook + aquaduct.
- Verbreding A6 (vanaf Muiden naar Almere) naar 2 x 4 stroken + 2de Hollandse Brug.
- Verbreding A1-oost (Eemnes – Hoevelaken) naar 2 x 4 stroken.
- Verbreding A27 (Eemnes – Utrecht) naar 2 x 3 stroken.
- Aanleg HOV Hilversum – Huizen.
- Behoud capaciteit doorgaande wegen binnen de regio.

Planspecifiek

Voor de omgeving van De Hoorneboeg staan er geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen op stapel. De Hoorneboegse Heide is aangegeven als "gerealiseerd Natuurnetwerk". Het bestaande fietspad over de heide maakt deel uit van het fietsroutenetwerk. De Regiokaart 2025 is niet van invloed op het voorliggende plan.

4.3.3 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

De Noordvleugel vormt weliswaar geen bestuurlijk geheel, maar in ruimtelijk-economisch opzicht wel een sterke eenheid. Daarom hebben de betrokken overheden, waaronder de gemeente Hilversum, op verzoek van de rijksoverheid een visie opgesteld die een samenhangend antwoord moet geven op de complexe ruimtelijke vraagstukken waarvoor het gebied is gesteld.

Essentie van deze ontwikkelingsvisie is het vinden van een oplossing voor de spanning tussen twee waarden: ten eerste de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het nog steeds groeiende aantal huishoudens van de Noordvleugel, ten tweede, de net zo dringende behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk-economische ontwikkeling.

Uit de ontwikkelingsvisie blijkt dat de spanning weliswaar blijft bestaan, maar dat het mogelijk is er op een verantwoorde manier mee om te gaan. Verantwoord wil zeggen: het huidige bebouwde gebied optimaal benutten voor nieuwe woningbouw, het waar mogelijk met elkaar mengen van de functies wonen en werken, en het creëren van voldoende recreatieaanbod in en rondom de steden. Verder wordt in de ontwikkelingsvisie voorgesteld een spoorverbinding tussen Almere via Hilversum naar Utrecht aan te leggen. Het concept is bestuurlijk nog niet geaccordeerd.

Planspecifiek

De Hoorneboeg ligt in het gebied dat is aangegeven als 'provinciale EHS' en de 'rijksbufferzone Utrecht-Hilversum'. Dit zijn gebieden waar vanuit de hogere overheid reeds beschermingsregimes liggen en die derhalve niet in aanmerking komen voor grootschalige stedelijke uitbreidingen. De Ontwikkelingsvisie doet geen uitspraken over kleinere ruimtelijke ingrepen. Het plan is derhalve niet in strijd met de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

De Structuurvisie Hilversum 2030 is een integrale visie op hoofdlijnen voor het gehele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op alle aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op middellange termijn. In dit geval ligt de planhorizon op omstreeks 2030. De structuurvisie bevat dus geen concreet uitgewerkte plannen of besluiten ten aanzien van de bestemming van afzonderlijke locaties. Het geeft aan welke richting de gemeente op wil, gezien door de bril van vandaag en de verwachtingen voor de toekomst. De structuurvisie is in principe leidend voor het vaststellen van dit bestemmingsplan, waarbij een vertaalslag is gemaakt van het algemene, ruimtelijk beleid uit de structuurvisie naar de locatiespecifieke en meer gedetailleerde uitwerking in dit bestemmingsplan.

De vijf speerpunten of kernkwaliteiten die Hilversum de komende jaren wil behouden en versterken zijn:

1. Goede woongemeente om te leven met voldoende werkgelegenheid en (basis)voorzieningen.
2. Behoud omringende natuurgebieden.
3. Mediastad en vestigingsplaats voor creatieve bedrijvigheid.
4. Centrumgemeente met accent op Zorg.
5. Hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met weinig ontwikkelingen en de dynamische gebieden. Behoud en ontwikkeling zijn met elkaar in balans. In de niet-dynamische gebieden staat behoud van het huidige karakter voorop en wordt weinig ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Dat geldt ook voor het buitengebied, inclusief het dynamische gebied Zonnestraal en omgeving, waar geen verdergaande verstedelijking zal plaatsvinden.

Het centrum, een aantal bestaande werklocaties, de gebieden Monnikenberg, Anna's Hoeve en Larenseweg e.o. zijn de dynamische gebieden (binnen bestaand bebouwd gebied) waar sprake is van aanmerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen. De structuurvisie biedt de ruimte voor, en geeft richting aan, het realiseren van de ambities op het gebied van hoogwaardig wonen, natuur, media, zorg en architectuur. Vanuit de integrale benadering zijn dwarsverbanden in beeld gebracht, bijvoorbeeld vanuit de invalshoeken duurzaamheid, bereikbaarheid en regio. De Structuurvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Planspecifiek

Het plan gebied ligt in het niet-dynamische gebied, waar het draait om de balans tussen behoud en ontwikkeling. De ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn beperkt in omvang en juist erop gericht de instandhouding van de buitenplaats veilig te stellen. Het plan is niet strijdig met de Structuurvisie.

4.4.2 Kenniscentrum Hilversum, Economische visie 2007-2020

De Economische visie 2007-2020 is een meerjarenvisie met een kader waaraan economische besluitvorming moet worden getoetst. De raad heeft deze visie 9 mei 2007 vastgesteld. Daarbij is gekozen voor de scenario's:

- 'Hilversum werkstad' om voldoende werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen te houden;
- 'focus' op bepaalde vormen van bedrijvigheid.

De speerpunten van bedrijvigheid zijn:

- *multimedia;*

In regionaal verband gaat de gemeente een programma ontwikkelen voor transformatie van werklocaties. Het mediapark zal de komende jaren verder worden getransformeerd en uitgebreid tot een modern hoogwaardig terrein voor multimediabedrijven. Op het Mediapark bevindt zich de grootste concentratie aan multimediabedrijven. In aanvulling op de uitbreiding van het Mediapark kan de locatie Mussenstraat/Arendstraat zich ontwikkelen tot een kleinschalig terrein voor mediabedrijven die qua uitstraling, imago een ander vestigingsklimaat wensen dan wordt aangeboden op het Mediapark. Creativiteit en jong ondernemerschap vinden hier hun plek. Daarnaast is de wijk Over 't Spoor aangewezen als creatieve wijk en wordt kleinschalige creatieve bedrijvigheid hier bevorderd. De gemeente wil in samenwerking met investeerders ruimte vinden voor creatieve bedrijvigheid met de nadruk op creatieve werk- en broedplaatsen.

- *zorg;*

De visie richt zich op het verder ontwikkelen van de tweede- en derdelijnszorg van zowel commerciële als reguliere zorginstellingen. Daarnaast vallen onder deze visie het verder verstevigen van economische activiteiten in de zorg zoals research en development van medische industrie, preventieve/ontspannende verzorging in de vorm van gezondheidsvoorzieningen, het ontwikkelen van gemaksdiensten zoals domotica. Hilversum wil de zorg concentreren op en rond bestaande voorzieningen. Ziekenhuislocatie/Heideheuvel biedt ruimte voor een hoogwaardige locatie voor zorgfuncties, zoals een zorghotel, bedrijvigheid op het gebied van medische technologie of klantgerichte bedrijvigheid op het gebied van de zorg. Ook de uitbreiding van het ziekenhuis en Heideheuvel krijgt hier een plek. Een tweede locatie voor zorg is landgoed Zonnestraal.

- *toerisme.*

Er liggen vooral kansen voor dagrecreatie. Vooral de natuurgebieden rondom Hilversum zijn trekkers. De economische potentie van het buitengebied kan beter worden benut door op beperkte schaal laagdrempelige horecavoorzieningen aan de rand van het buitengebied toe te staan en de bereikbaarheid van de

natuurgebieden per fiets te verbeteren. Daarnaast wordt het ontwikkelen van innovatieve dag- en verblijfsrecreatieve arrangementen en activiteiten door het regionaal expertisecentrum aangemoedigd.

Planspecifiek

Een van de onderdelen van voorliggend plan voor de buitenplaats De Hoorneboeg is de mogelijkheid om een horecavoorziening te realiseren in een van de bestaande gebouwen. Dat sluit aan bij de kans die in de Economische visie is gesignaleerd voor horeca, gericht op dagrecreanten die de natuurebieden in het buitengebied bezoeken. Op De Hoorneboeg is geen sprake van bedrijvigheid in de vorm van zorg of multimedia.

4.4.3 Ontwerp-detailhandelskader 2017 (nog niet vastgesteld)

Goed winkelaanbod is belangrijk voor Hilversum om een aantrekkelijke stad te zijn en blijven. Detailhandel in de stad zorgt voor levendigheid en leefbaarheid voor bewoners. Ook kan een goed aanbod aan winkels zorgen voor een toename van toeristisch bezoek aan de stad. De uitdaging waarvoor Hilversum staat is het toekomstbestendig houden van haar detailhandelsstructuur en het herbevestigen van de regionale verzorgingsfunctie. Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren blijven hierom investeren in aantrekkelijke winkelgebieden, die voldoen aan de moderne eisen die bezoekers stellen. Aan deze opgave zal deze nota een bijdrage leveren.

Hilversum beschikt over een heldere detailhandelsstructuur met een regionaal verzorgend centrum (met een functie voor de hele regio), een binnenstedelijke winkelstraat De Gijsbrecht, diverse wijk- en buurtwinkelgebieden en een cluster van perifere detailhandel op het Havenkwartier. Deze structuur blijft het uitgangspunt. Nieuwe concentraties van detailhandel zijn niet voorzien.

Binnen deze structuur wordt ingezet op sterkere, compactere gebieden. Helaas heeft ook de gemeente Hilversum geen glazen bol en kunnen ontwikkelingen in de detailhandel in de komende decennia niet volledig worden voorzien. Toekomstverwachtingen gaan echter uit van een verdere afname van winkelaanbod. Volgens het ministerie van Economische Zaken is nu al sprake van 20% te veel winkelopervlakte in Nederland. Met name aan de randen van het centrum, aan de randen van De Gijsbrecht en in buurtwinkelgebieden is een toename van leegstand te verwachten. Door te investeren in compacte winkelgebieden en op transformatie in randgebieden worden gebieden toekomstbestendiger.

De detailhandel staat niet op zichzelf. Functies en concepten grijpen steeds meer in elkaar, waardoor vooral service en vermaak de kwaliteit van het toekomstige aanbod representeren. Het aanbod bestaat uit een aantrekkelijke mix van winkels, horeca, cultuur en evenementen.

Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van detailhandel, zeker buiten het compacte centrumgebied. De inzet is hier meer transformatie naar wonen. Waar de beide wijkwinkelcentra een goed toekomstperspectief hebben is het beeld van de buurtwinkelcentra diffuser; met name modern supermarktaanbod bestendigt de toekomstpositie. Diverse buurtwinkelgebieden, zoals Chatham en de Riebeeckgalerij, hebben het lastig. Gelet op het ontbreken van distributieve mogelijkheden is een zorgvuldige afweging van initiatieven van belang. Het behoud van een supermarkt als trekker in het buurtwinkelcentrum is bepalend voor de vitaliteit. Naast de economische functie kunnen buurtwinkelcentra door de kleinschalige lokale voorzieningen een belangrijke functie vervullen voor de buurt. De centra ondersteunen ontmoeting en sociale cohesie op buurtniveau, het ligt dan ook voor de hand om meer in te zetten op maatschappelijke functies. Denk hierbij aan een jeugdhonk, kinderopvang, verenigingen, gemeenteloket, politieloket, dependance van bibliotheek e.d.

De gemeente gaat zeer terughoudend om met detailhandel op solitaire locaties. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied gefaciliteerd. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan om de solitair gelegen Lidl supermarkt. Hilversum telt relatief weinig solitair winkelaanbod. Door transformatie neemt dit naar verwachting verder af. Ondernemers stoppen of zien meer toekomst binnen een van de winkelgebieden. Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit is toegestaan op bedrijventerreinen, conform ook het provinciaal beleid. Een nevenactiviteit is geen zelfstandige activiteit, maar komt rechtstreeks voort uit de hoofdactiviteit. Indien het gaat om een bestemming die groothandel toelaat is, incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de groothandelsactiviteiten, verkoop aan particulieren toegestaan. Het is aan de exploitant om aan te tonen dat de aard en de omvang van de detailhandel blijft binnen de grenzen van wat mogelijk is in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door het verstrekken van omzetcijfers. Van ondergeschikte detailhandel is sprake bij bijvoorbeeld een Sligro, die eigenlijk in de categorie groothandel valt maar ook een ondergeschikte detailhandelsfunctie heeft.

Planspecifiek

Voorliggend plan staat geen zelfstandige detailhandelsvestigingen toe. Detailhandel wordt op heel beperkte schaal toegelaten, uitsluitend voortkomend uit en ondersteunend aan de functies die gevestigd zijn op de buitenplaats. Bijvoorbeeld een kunstenaar met een atelier die eigen werk verkoopt of een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij die zelfgebrouwen bier verkoopt aan passanten. De oppervlakte aan detailhandel is bovendien gemaximeerd tot 25 m², waardoor zij niet concurrerend kan zijn met de detailhandel in de diverse winkelcentra in Hilversum. Het plan is derhalve niet strijdig met het detailhandelsbeleid.

4.4.4 Ontwerp Horecakader 2016 (nog niet vastgesteld)

Horeca vormt een steeds belangrijkere reden om een stad en in het bijzonder het centrum en andere winkelgebieden te bezoeken. Waar mensen vroeger vooral voor het winkelen kwamen, speelt de beleving die horeca biedt tegenwoordig een belangrijke rol. Hiermee is het economisch belang van aantrekkelijke horeca groot. In de Centrumvisie (2015) is aangekondigd dat het horecakader herzien wordt. Het huidige horecakader dateert uit 1998. Sindsdien is het kader op onderdelen aangepast. Het is nu tijd voor een integrale herziening.

Hilversum werkt hard aan een centrum dat meer mensen aantrekt, die het centrum meer waarderen, vaker terugkomen, langer verblijven en meer uitgeven. Horeca speelt hierin een belangrijke rol. Ook voor De Gijsbrecht, in buurten, op Media Park en Arenapark is horeca belangrijk.

Uit onderzoek blijkt dat van de in Hilversum aanwezige horecakoopkracht van € 74 miljoen ongeveer € 33 miljoen in de Hilversumse horeca wordt uitgegeven en dus € 41 miljoen wegvloeit naar steden als Amsterdam en Utrecht en andere gemeenten in de Gooi & Vechtstreek. Doel is een substantieel deel (inzet is een derde) van deze omzet (weer) aan Hilversum te binden.

Hilversum heeft daarnaast de ambitie om als sterke centrumgemeente te functioneren voor de regio Gooi & Vechtstreek. Dat lukt op dit moment nog onvoldoende. Bezoekers vanuit de regio en daarbuiten willen we meer dan tot nu toe gastvrij ontvangen. Dat vraagt een goede samenwerking in het centrum.

De kansen die de Mediastad biedt worden door het centrum als geheel en door de horeca daarbinnen nog onvoldoende verzilverd. Hilversum staat landelijk bekend als Mediastad, maar in het centrum is dit nog weinig zichtbaar. Ook van bezoekers aan het Media Park en andere locaties kan meer worden geprofiteerd. Dat vraagt een goede samenwerking met de media in Hilversum.

Om deze ambitie te realiseren moet de horeca (potentiële) bezoekers meer gaan bieden. Het onderscheidend vermogen van de horeca moet worden vergroot. Daarbij is herkenbaarheid van de horeca (waar kan ik als bezoeker wat vinden?) van belang, net als de juiste ondernemer op de juiste plaats (waar voegt een onderneming het meeste toe?) en profilering (weet de horeca alle doelgroepen te bereiken?).

De gemeente draagt bij aan de herkenbaarheid van de horeca door deze vooral in het centrum te faciliteren. Hier speelt de horeca een belangrijke rol als onderdeel van een aantrekkelijk centrum. Buiten het centrum wordt (al jaren) terughoudend omgegaan met het toevoegen van horeca. Daarbij is het belang van horeca voor bijvoorbeeld De Gijsbrecht (ondersteunt de winkelfunctie), voor buurten en wijken (ontmoetingsfuncties) en voor locaties als Mediapark, Werf35 en werklocaties evident.

Het concentreren van horeca in gebieden in het centrum werkt en blijft het uitgangspunt. Binnen het centrum wordt ingezet op twee horecaconcentratiegebieden (zie bijlage C). Het gaat om het uitgaansgebied Groest en omgeving en de restaurant/winkelzone. Tot nu toe werden drie gebieden onderscheiden. Binnen deze gebieden gaat de aandacht vooral uit naar de pleinen als logische vestigingsplekken voor horeca. In de randgebieden wordt meer ingezet op woonfuncties, waarbij ook qua sluitingstijden, terrassen, geluid, e.d. op de woonfunctie is aangesloten.

Buiten de horecaconcentratiegebieden is er geen focus op uitbreiding van horeca. Initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' blijven wel mogelijk. Voorbeelden van bestaande 'pareltjes' zijn Parc in de Oude Haven en Chef aan de Werf op Werf35. Passende horeca op het Media Park is ook denkbaar. Bij initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan wordt een zorgvuldige afweging gemaakt. Hierbij worden alle betrokken belangen, ruimtelijke aspecten en zaken als cultuurhistorische waarden en milieu afgewogen. Een pareltje heeft toegevoegde waarde voor een specifiek gebied (bijvoorbeeld Media Park, Werf35, Arenapark, rand natuurgebied) of voor een complex (vaak bij herbestemming van monumentale panden). Ook kijken we naar het onderscheidend vermogen voor Hilversum en de mate waarin een initiatief zal concurreren met de horeca in de horecaconcentratiegebieden.

Planspecifiek

Een horecavoorziening op De Hoorneboeg is een duidelijke aanvulling op het bestaande horeca-aanbod in Hilversum, en kan worden gezien als een zogeheten 'pareltje'. Op de eerste plaats door de bijzondere ligging op de cultuurhistorische buitenplaats midden op de Hoorneboegse Heide. Dit natuurgebied wordt door veel recreanten gebruikt, maar er is geen horeca aanwezig in de directe omgeving van het wandelgebied. De beoogde plek voor een horecavoorziening is locatie 3 (zie paragraaf 5.2): de combinatie van een historische tuinmanswoning, de kleinschalige ciderij en bierbrouwerij, een gerestaureerde buitenkas, de moestuinen en plukbos bieden de wandelaars, fietsers en gasten van het landgoed een unieke 'farm-to-table' beleving. Door de ligging midden in de natuur zijn de seizoenen altijd aanwezig. Op De Hoorneboeg staat duurzaam en gezond eten centraal. Daarmee wordt aan de zuidrand van Hilversum een pareltje in het recreatief aanbod toegevoegd.

4.4.5 Structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030

De structuurvisie Verkeer en Vervoer 2030 heeft aantal doelen:

- duurzaam bereikbare stad met behoud van de ruimtelijke kwaliteiten;
- efficiënt verkeerssysteem dat Hilversummers, werknemers en bezoekers in staat stelt om op een efficiënte manier hun activiteiten te ontplooiën en te participeren in de samenleving;
- voorkomen negatieve effecten van het verkeers- en vervoerssysteem (doorstromingsknelpunten, luchtkwaliteit, geluid, parkeerdruk, doorgaand verkeer) zoveel mogelijk worden voorkomen;
- bereikbaarheid van Hilversum heeft een positief imago.

Uitgangspunten zijn:

- bestaande infrastructuur en Hoog Openbaar Vervoer (HOV);
- verleggen focus van bouwen naar benutten;
- integrale aanpak voor alle wijzen van vervoer;
- handhaven verdeling wijzen van vervoer en hoog fietsgebruik;
- minder budget dus scherpe keuzes.

Er zijn vier kern opgaven voor verkeer om de ambities te realiseren:

- Hilversum blijft fietsen, gericht op het behoud van het hoge aandeel fietsgebruik.
- Een moderner OV-systeem, gericht op het omvormen en uitbreiden van het bestaande OV-systeem van bus en trein met HOV, innovatieve kleinschalige vormen van collectief vervoer, beter functioneren van station Sportpark en het optimaal functioneren van het (regionale) vervoersknooppunt Hilversum Centraal.
- Beter, veilig en duurzaam gebruik van de verkeersruimte gericht op veiligheid en gedrag, CO2 reductie, nieuwe technieken en modern parkeerbeleid.
- Oplossen resterende infrastructuur knelpunten, specifiek voor het centrum en het laatste knelpunt op de buitenring.

Planspecifiek

Het verkeer- en vervoerbeleid heeft geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4.6 Nota parkeerbeleid

Deze nota is in 2009 vastgesteld. Het behoud van karakteristieke waarden van de stad stelt grenzen aan de opnamecapaciteit van het autoverkeer. Tegelijkertijd is voor een duurzame maatschappelijke en economische ontwikkeling van de stad een goede bereikbaarheid met de auto, het openbaar vervoer en langzaam verkeer een voorwaarde. De grenzen van de opnamecapaciteit voor de auto komen langzamerhand in zicht. Dat vraagt om ruimtelijk maatwerk en stevig flankerend verkeersbeleid.

De doelen van het geïntegreerde parkeerbeleid zijn:

1. Effectief gebruik van de beschikbare parkeerruimte (te meten in bezettingsgraden van parkeergarages en maaiveldparkeerplaatsen).
2. Minder overlast in woonwijken door geparkeerde auto's van woon-werkverkeer en bezoekers van het centrum.
3. Mobiliteitsgroei wordt niet meer voornamelijk opgevangen met de auto. Er is flankerend verkeersbeleid voor fiets, OV en mobiliteitsmanagement vastgesteld en in uitvoering gebracht.
4. Een evenwichtige parkeerbalans (vraag en aanbod zijn ook op termijn, rekening houdend met autonome mobiliteitsgroei en toevoegen programma, in evenwicht) en meer kwaliteit in parkeren.

Het parkeervraagstuk spitst zich toe op het centrum en omliggende buurten. Deze nota biedt mogelijkheden tot maatwerk voor deze gebieden, maar is van toepassing op de totale stad.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt de parkeerbehoefte opgevangen op het eigen terrein. De parkeernormen van de gemeente Hilversum zijn hierin leidend (zie ook paragraaf 4.4.7).

4.4.7 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

Deze beleidsregels zijn vastgesteld door het college van burgemeester van wethouders op 30 september 2009 en aangepast aan de Wabo op 16 november 2010. Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een afwijking nodig is op grond van de Wabo. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd.

De lijst parkeernormen differentieert globaal naar functies en stedelijkheidsgraad, waarvoor Hilversum is opgedeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. De beleidsregels zijn als bijlage onderdeel van de planregels.

Planspecifiek

Voorliggend plan gaat ervan uit dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. Het bestemmingsplan is opgezet als een flexibel plan, waarbij (combinaties van) verschillende functies mogelijk zijn. Bij het al dan niet toelaten van functies is een 'parkeertoets' verplicht, om zo inzichtelijk te maken dat het parkeren kan worden opgevangen op eigen terrein. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3 en bijlage 8.

4.4.8 Uitwerkingsnotitie toerisme en recreatie, binnenpret en buitenkansen

Toerisme is een speerpunt van het economisch beleid. De kern van de visie is er daarom op gericht om ervoor te zorgen dat Hilversum samen met de regiogemeenten en het bedrijfsleven gebruik maken van deze kansen. De notitie is 9 januari 2008 vastgesteld door de raad. Het benutten ervan kan door aan te sluiten bij de unieke kwaliteiten die stad Hilversum heeft op de gebieden van multimedia, zorg, cultuurhistorie, natuur en winkelen. Er zijn vooral kansen in het dagtoerisme, waaronder ook zakelijk dagtoerisme. De gemeente kiest bewust niet voor het ontwikkelen van nieuwe grootschalige attracties. De hoofdredenen hiervoor zijn het gebrek aan uitbreidingsruimte en de verkeersaantrekkende werking.

Voor de volgende kansen (speerpunten) is door de gemeente in samenwerking met het bedrijfsleven gekozen:

- het leggen van regionale en lokale verbindingen tussen attracties; Om het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Hilversum te verbreden wil de gemeente onderzoeken of er in de gemeente ruimte is voor het vestigen van enkele kleinschalige, onderscheidende hotels in een ander marktsegment dan de nu veel voorkomende klasse (4 sterren). Ook zal de gemeente onderzoeken of er in de stad Bed & Breakfast gevestigd kunnen worden.
- ontwikkeling en profilering van Mediastad Hilversum als attractieve (dag)bestemming; Om de bezoekers op het Media Park zelf langer vast te kunnen houden wordt daarom door de gemeente de ontwikkeling van een beperkt aantal aanvullende voorzieningen (in zijn totaliteit maximaal 7.500 m²) mogelijk gemaakt, zoals de ontwikkeling van een hotel, detailhandel, horeca en een businesscentrum. Daarnaast kan de link tussen media en binnenstad worden versterkt door samen met het reguliere bedrijfsleven actief acquisitie beleid te richten op innovatieve detailhandel- en horecaconcepten gericht op de multimediasector.
- het ontwikkelen van nieuwe product-markt-combinaties tussen zorg en toerisme in regionaal verband; Door de schone lucht en groene ruimte kunnen patiënten beter herstellen. Zorg en toerisme zijn dus al decennia lang vervlochten met elkaar. De regio en de gemeente Hilversum hebben gekozen voor de verdere uitbouw van zowel de zorgsector als de toeristische sector.
- het versterken van de centrumpositie van de binnenstad voor de regio; De Hilversumse binnenstad vervult binnen de regio een centrumpositie op het gebied van winkelen en uitgaan. Een groot deel van de regionale bestedingen op deze terreinen vindt plaats in de Hilversumse binnenstad. Het is voor de Hilversumse binnenstadondernemer van belang dat Hilversum deze positie behoudt en waar mogelijk uitbouwt.

- het beter bereiken van de internationale toerist die komt voor de jonge monumenten.

Hilversum staat nationaal en internationaal bekend als stad van jonge monumenten van architectuur en stedenbouw. In samenwerking met het bedrijfsleven wil de gemeente deze aantrekkelijke kant van Hilversum bij de (internationale) doelgroep meer voor het voetlicht brengen.

Planspecifiek

In genoemde Uitwerkingsnotitie toerisme en recreatie worden kansen gezien voor de ontwikkeling van kleinschalige, onderscheidende hotels en Bed & Breakfasts als een van de manieren om de toeristische bestedingen in de stad en de regio te vergroten. Zij vormen een ideale uitvalsbasis voor natuur- en cultuurliefhebbers. De vestiging van een kleinschalig boetiekhotel, zoals met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past derhalve in het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Hilversum.

4.4.9 Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Op 11 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt.

'De ondergrondse stad' is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in 2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

Wanneer sprake is van verstoring van de bodem (bijvoorbeeld bij bebouwing) dan stelt de archeologische beleidskaart (en bijbehorende regels) de initiatiefnemer in staat om te beoordelen waar onderzoek moet plaatsvinden. Allereerst wordt onderzocht of erfgoed aanwezig is, vervolgens om welk erfgoed uit welke periode het gaat. Uiteindelijk wordt het erfgoed opgegraven, worden de sporen van bewoning en gebruik vastgelegd en dienen de voorwerpen als illustratiemateriaal voor de geschiedenis van Hilversum.

Planspecifiek

In paragraaf 5.6.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.10 Groenbeleidsplan Hilversum 2030, De groene structuurvisie van Hilversum

Het groenbeleidsplan is opgesteld met als doel 'de verouderde Hilversumse groenbeleidsnota's te herzien tot een actuele nota die al het groenbeleid voor het gehele grondgebied van Hilversum op hoofdlijnen beschrijft'. In het plan is onder andere aandacht voor versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau en spelen in het groen.

Het groenbeleidsplan beschrijft een integraal, samenhangend en geactualiseerd beleid rond het thema groen voor de gehele gemeente. In dit plan wordt de visie op het groen van Hilversum beschreven aan de hand van vijf deelvisies en één totaalvisie:

1. Landschap en cultuurhistorie
2. Ecologie en water
3. Gebruik
4. Beheer en eigendom
5. Bomen
6. Integrale visie op groen.

Het groen in en rondom Hilversum staat onder druk en de verwachting is dat deze druk de komende jaren verder zal toenemen. Bijvoorbeeld door de toenemende verstedelijkingsdruk, decentralisatie van groenbeleid en bezuinigingen. Dit maakt het noodzakelijk om actief groenbeleid te voeren. Hiertoe zijn vijf speerpunten geformuleerd:

1. Vastleggen groenbeleid en streefbeeld
2. Behoud en versterking natuurgebieden in het buitengebied
3. Verbeteren samenhang tussen stadsrand en buitengebied
4. Inzetten op kwaliteit en beleving van groen in de stad
5. Mensen betrekken bij groen en profileren Hilversum als groene stad

Het Groenbeleidsplan vervangt de volgende gemeentelijke beleidsnota's: Het landschapsbeleidsplan (1992), Het groenstructuurplan 'Hilversum Meer dan Groen' (1993) en De Visie straat- en laanbomen (1986).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het groene buitengebied van Hilversum en in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen de EHS). In paragraaf 4.2.1 en 5.4 is beschreven hoe hier mee wordt omgegaan. Het plan is uitvoerbaar op grond van het gemeentelijke Groenbeleidsplan.

4.4.11 Velbeleid Hilversum 2013-2030

Het Groenbeleidsplan Hilversum 2030 is maatgevend voor het nieuwe velbeleid voorheen (kapvergunningenbeleid), vastgesteld door de raad op 15 mei 2013. Deze nota is dus een uitwerking van het Groenbeleidsplan Hilversum 2030. Het nieuwe velbeleid is opgesteld vanuit bescherming van bomen in het algemeen en in de uitzonderingsgebieden en de hoofdgroenstructuur in het bijzonder. Naast instandhouding van bomen zijn herplant en handhaving prominente onderdelen van het nieuwe beleid. Herplant en handhaving zorgen ervoor dat de kwaliteit van het groen blijft gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden. Het beleid heeft als tweede doel om inwoners, bedrijven en instanties meer bewust te maken van de grote bijdrage van bomen aan de beleving en betekenis van Hilversum als Mediastad in het groen. Uitgangspunt bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van bomen is het behoud van bomen. Alleen wanneer het verwijderingsbelang zwaarder weegt dan het boombelang wordt een omgevingsvergunning voor het vellen verleend.

Planspecifiek

Voor het plangebied geldt het bepaalde in het velbeleid, al dan niet in combinatie met de Boswet. Dit (vergunnings)kader staat de uitvoerbaarheid van dit plan in het kader van de Wro niet in de weg.

4.4.12 Duurzaam Hilversum 2016-2020

Het plan Duurzaam Hilversum 2016-2020 legt de basis voor een klimaatneutraal Hilversum in 2050.

Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.

Klimaatverandering is een belangrijk thema. Op de Klimaatop van 2015 zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van CO₂-uitstoot en vergroening van de samenleving. Uiteraard draagt Hilversum hier met veel enthousiasme een steentje aan bij. De regio staat bekend om zijn mooie natuurgebieden; een unicum in de Randstad. Met het streven om in 2050 klimaatneutraal te zijn, willen de gemeente ook op andere manieren een groene omgeving creëren. Hilversum heeft een visie ontwikkeld met drie sporen. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.

1. Energieplatform Hilversum, Green Deals. De eerste Green Deal is inmiddels met HilverZon gesloten. Doel is onder meer om 15.000 extra zonnepanelen te plaatsen voor 2020.
2. Voorbeeld en inspiratie vanuit gemeente Hilversum. De gemeente gaat voor een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2020.
3. Steun verduurzaming maatschappij. De gemeente ondersteunt op verschillende manieren de verduurzaming in de maatschappij. Denk aan energieneutrale (nieuw)bouw en collectieve projecten.

Planspecifiek

De functies die zich op De Hoorneboeg willen vestigen hebben de intentie uitgesproken om duurzaam te bouwen en exploiteren. Het is echter nog niet bekend op welke wijze dit wordt uitgevoerd.

4.4.13 Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2014

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2014 is dan ook deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem.

Planspecifiek

Het hemelwater dat terecht komt op de gebouwen en verharding wordt rechtstreeks afgevoerd naar de bodem. De bodem is geschikt voor infiltratie. In het kader van de watertoets, onderdeel van het proces van het bestemmingsplan, is overleg gevoerd met het de waterbeheerder binnen het plangebied, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Zie daartoe ook paragraaf 5.7.

4.4.14 Welstandsnota Hilversum 2008

De welstandsnota is op 23 april 2008 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandcriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Daarbij staat behoud van de bestaande kwaliteiten voorop. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten. Daarom is in Hilversum de afspraak gemaakt dat bestemmingsplannen vooraf om advies aan de commissie voor welstand en monumenten worden voorgelegd, waarbij het in eerste instantie gaat om de kwalitatieve paragrafen en de wijzigingsbevoegdheden. Omdat in een bestemmingsplan de bestemming aan de grond wordt gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, behoren welstandscriteria niet via het bestemmingsplan, maar via de welstandsnota geregeld en eventueel gewijzigd te worden.

Planspecifiek

Voor de buitenplaats De Hoorneboeg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 2.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde. Beschreven wordt welke ontwikkelingen met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De basis hiervoor is beschreven in de 'Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg' welke is opgenomen in bijlage 1.

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

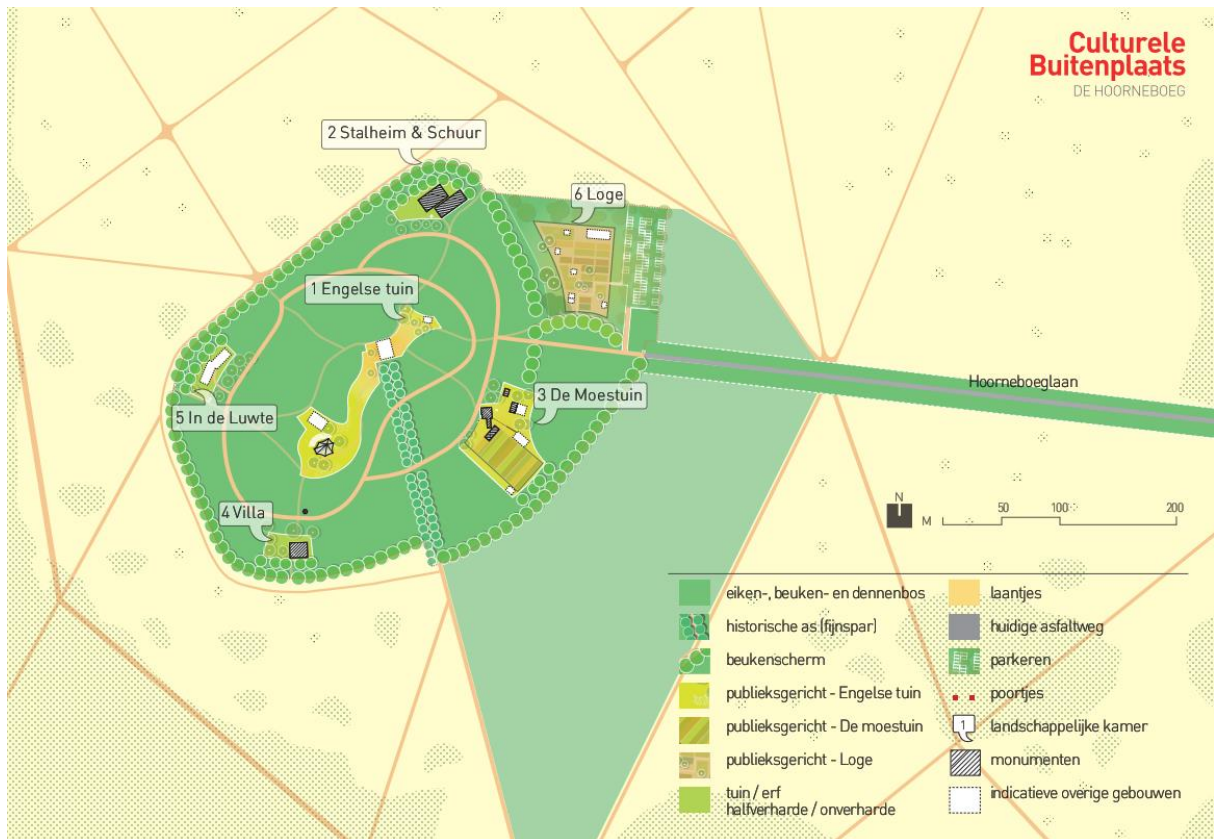
De buitenplaats is en blijft een bijzondere bosenclave op de Hoorneboegsche heide. De basis wordt gevormd door het karakteristieke reliëf met eiken- en beukenbos, geaccentueerd met een doorlopend beukenscherm rondom. De buurman, het Goois Natuurreservaat (GNR), breidt het heidecomplex aan de zuidkant van het terrein uit. Op die manier komt de historische kern ("het ei") nog beter tot zijn recht. De rand zal nog verder worden versterkt door het verwijderen van de huidige asfaltwegen met parkeren in de randen (voor uitgebreide beschrijving zie paragraaf 5.3 en 5.4).



De Hoorneboeg: beboste heuvel op de hei

Dubbele ring van laantjes

Het verwijderen van de randwegen maakt de spiraalvormige structuur uit de 18e eeuw (weer) belangrijk voor de interne ontsluiting. Het plan is deze dubbele ring van laantjes in ere te herstellen, zodat wandelaars en fietsers de verschillende gebouwen kunnen bereiken. Het autoverkeer komt niet verder dan tot de entree van de buitenplaats, waar een centrale parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

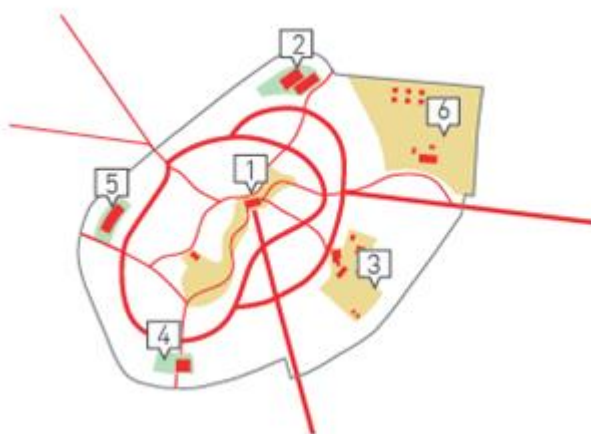


Gebouwen in landschappelijke kamers

De verschillende gebouwen liggen verspreid over zes clusters of landschappelijke kamers. De plek op de heuvel is historisch gezien de belangrijkste kamer. Het plan biedt de ruimte om hier weer het kloppende hart van het landgoed te maken. Dit herstelt de traditionele hiërarchie, en daarmee leesbaarheid, van de buitenplaats: Stalheim & Schuur, De Villa en De Moestuin worden weer 'bijgebouw'. Een restauratie van deze monumenten is noodzakelijk.

De ruimtelijke kamers vormen de toekomstige ontwikkelplekken. Per kamer geldt een maximale footprint voor de gebouwen. Hier is een zorgvuldige analyse aan vooraf gegaan wat per plek verantwoord is (zie de Gebiedsvisie in bijlage 1 en het Beeldkwaliteitsplan in bijlage 2). In de Loge, gelegen aan de entree aan de Hoorneboeglaan, wordt de centrale parkeervoorziening gerealiseerd, waardoor de rest van de buitenplaats autovrij kan worden gemaakt.

De maximale bouwhoogte blijft, net als in het vigerende plan, 9 meter. Een uitzondering hierop vormen de monumenten die nu reeds een hogere bouwhoogte hebben. In de kwetsbare westrand wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 7 meter of twee bouwlagen (was 9 meter en 3 bouwlagen). De vermindering van de bouwhoogte alhier is onder meer een onderbouwing voor het vergroten van het bouwoppervlakte.



Overzicht van de bouw mogelijkheden per locatie:

	locatie	ingreep	plan	footprint (huidig)	footprint (nieuw)	bouwhoogte
1.	Spiritual Hill	sloop bungalow	nieuwbouw	100 m ²	390 m ²	9 m
2.	Stalheim en Schuur		restauratie	550 m ²	585 m ²	7 m
3.	De Moestuin		restauratie	250 m ²	440 m ²	9 m
4.	Villa	Sloop toiletgebouw	restauratie	190 m ²	190 m ²	7 m
5.	In de Luwte	sloop vml. bibliotheek	nieuwbouw	160 m ²	280 m ²	7m
6.	Loge	sloop slaaphuisje	nieuwbouw aanleg collectief parkeerterrein	140 m ²	305 m ²	9 m
	In het bos		theehuis	10 m ²	10 m ²	4 m
	Totaal			1530 m²**	2200 m²	

** maximaal toegestaan volgens het bestemmingsplan Buitengebied

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

Het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats richt zich op kleinschalige initiatieven van verschillende initiatiefnemers. De nieuwe functionele mogelijkheden moeten voldoende ruimte bieden voor ontwikkelingen op het terrein / in de gebouwen opdat de duurzame onderlegger welke nodig is ook bewaarheid wordt. De functionele mogelijkheden moeten ook goed passen bij de plek én zo goed mogelijk afgestemd worden op de drie pijlers waarop De Hoorneboeg is gebouwd (zie daartoe ook het voorwoord voor hoofdstuk 1 van deze toelichting). Vanuit de SVBP, als verplichtend onderdeel op basis van het Bro, komt dan de bestemmingsnaam 'Gemengd' naar voren. Deze bestemming maakt een breed scala aan activiteiten op het snijvlak van natuur, cultuur en spiritualiteit mogelijk. Synergie tussen functies is een must. Dit betekent dat niet alles overal kan. Door middel van een zonering wordt onderscheid gemaakt tussen:

- **Oostrand: rustig en publieksgericht.** Hier zijn in deze landschappelijke kamers diverse kleinschalige activiteiten beoogd met een publieksgericht karakter. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalig 'farm-to-table' restaurant, natuurdistilleerderij, makersdorp, meergeneratiehuis en podium voor natuur, cultuur en spiritualiteit. Deze nieuwe activiteiten dragen bij aan het recreatief beleefbaar maken van dit historische landgoed voor publiek uit in de regio Hilversum - Utrecht.

- **Westrand: rustig en besloten.** In de landschappelijke kamers zijn ook hier diverse kleinschalige activiteiten beoogd, maar deze kamers zijn bedoeld voor activiteiten met een meer besloten karakter, zoals retraites & reflectie, training en coaching voor lichaam en geest, en een non-profit denktank voor maatschappelijke vraagstukken en oplossingen.

Bedrijfswoningen

In de nieuwe situatie zijn er maximaal 6 bedrijfswoningen aanwezig. De huidige beheerderswoning (aan de zuidkant van de Engelse tuin) wordt gesloopt. Het toevoegen van bedrijfswoningen is om meerdere redenen noodzakelijk. Enerzijds vanwege het noodzakelijke toezicht en de sociale veiligheid op het terrein (zie ook paragraaf 5.9.1). De verschillende locaties vragen, mede gezien de historie en de omgeving, om kleinschalige initiatieven. Elk initiatief vraagt om veel inzet en aandacht voor gasten op verschillende tijdstippen. De initiatieven zijn te kleinschalig voor de voltijdse inhuur van personeel, zodat veel van de inzet op de initiatiefnemer/bewoner neerkomt. Anderzijds is het ook een belangrijke economische drager voor de buitenplaats. De woningen dragen een belangrijk deel van de exploitatie die nodig is om de buitenplaats te renoveren en in stand te houden.

De 6 woningen liggen op de volgende locaties:

Locatie	aantal bedrijfswoningen	bijzonderheden
Stalheim en Schuur	2	binnen bestaand monument
Moestuin	2	
Loge	2	
Totaal	6	

Werken en voorzieningen

De 'kamers', ofwel de bebouwde locaties op De Hoorneboeg krijgen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn diverse vormen van gebruik mogelijk in de culturele of maatschappelijke sfeer en passend bij de doelstelling van de Culturele Buitenplaats De Hoorneboeg; de beleving van natuur, cultuur en spiritualiteit. Gedacht kan worden aan trainingen, ontmoeting, educatie, kunst en culturele activiteiten, inclusief mogelijkheden waar cursisten kunnen overnachten. Sommige cursisten overnachten enkele dagen, sommige zelfs weken en meerdere maanden kan in een enkel geval ook voorkomen. De personen hebben in alle gevallen het hoofdverblijf elders: het is derhalve géén 'wonen'. Dit overnachten voortkomende uit een andere functie op het terrein is niet hetzelfde als een hotel-functie. Een (klein) hotel past op dit terrein ook goed. Mensen die daar overnachten hebben geen ander doel dan ter plekke te recreëren en te genieten van de fraaie omgeving. Maar deze mensen nemen geen deel aan cursussen o.i.d. op dit terrein.

Naast de culturele en maatschappelijke activiteiten, zoals hiervoor genoemd, zijn op kleine schaal de volgende andere functies mogelijk:

functie	maximale omvang	locatie	aantal
restaurant	220 m ²	1 - 3 - 6	1
vml theehuis (opslag)	10 m ²	bos	1
boetiekhotel	omvang gebouw	1 t/m 6	1
groepskamperen	6x per jaar 10 nachten	6	1
ambachtsruimte	categorie 1	1 t/m 6	

Dat een functie op meerdere locaties is toegestaan, betekent niet dat zij op alle plaatsen tegelijk aanwezig kan zijn. Met het aantal is aangegeven hoeveel van deze functies er mogen komen.

Een horecavoorziening op De Hoorneboeg is een duidelijke aanvulling op het bestaande horeca-aanbod in Hilversum. Op de eerste plaats door de bijzondere ligging op de cultuurhistorische buitenplaats midden op de

Hoorneboegse Heide. Dit natuurgebied wordt door veel recreanten gebruikt, maar er is geen horeca aanwezig in de directe omgeving van het wandelgebied. De beoogde plek voor een horecavoorziening is locatie 3: de combinatie van een historische tuinmanswoning, de kleinschalige ciderij en bierbrouwerij, een gerestaureerde buitenkas, de moestuinen en plukbos bieden de wandelaars, fietsers en gasten van het landgoed een unieke 'farm-to-table' beleving. Door de ligging midden in de natuur zijn de seizoenen altijd aanwezig. Op de Hoorneboeg staat duurzaam en gezond eten centraal. Daarmee wordt aan de zuidrand van Hilversum een pareltje in het recreatief aanbod toegevoegd.

Voor het hotel is geen maximum aantal kamers opgenomen. Een hotel mag worden gevestigd in één gebouw op de buitenplaats. Omdat per locatie een maximale bebouwingsoppervlakte geldt, blijft het hotel kleinschalig van aard.

De functies van de verschillende kamers zijn op elkaar afgestemd. In beginsel heeft elke 'kamer' zijn eigen functie (een zelfstandige activiteit), maar tegelijkertijd hebben zij een duidelijke synergie en zijn zij aanvullend op elkaar.

5.3 Verkeer

De buitenplaats De Hoorneboeg wordt ontsloten via de Hoorneboeglaan. Bij de entree naar de feitelijke buitenplaats (het plangebied) wordt een centrale parkeervoorziening aangelegd met een capaciteit van 85 parkeerplaatsen. De buitenplaats zelf kan daardoor autovrij worden gemaakt. Dit is een belangrijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin het gehele terrein toegankelijk is voor autoverkeer en er verspreid over het gehele terrein wordt geparkeerd.

De parkeerplaats wordt op een passende wijze ingepast. Het terrein wordt omzoomd door een brede strook bosondergroei. Omdat het terrein op enige afstand van de Hoorneboeglaan en de hoofdentree van de buitenplaats is geprojecteerd, is het ook vanaf daar niet direct zichtbaar. De auto's worden nog voor de hoofdentree naar de parkeerplaats geleid.

Het parkeerterrein wordt uitgevoerd in een halfverharding. Bezoekers zullen in vooral parkeren op het eerste veld. Wordt het drukker, dan kan worden uitgeweken naar het tweede groene veld.



Impressie van de toekomstige parkeerplaats in het groen. Het geeft de situatie weer op een gemiddelde doordeweekse middag (zie parkeerbalans)

Parkeerbalans

Ten behoeve van het gebruik van de De Hoorneboeg zijn 85 parkeerplaatsen beschikbaar. Hierbij wordt getoetst aan de parkeernormen van de gemeente Hilversum. In bijlage 8 is de parkeerbalans voor de voorgenomen activiteiten opgenomen.

De parkeerbalans is berekend op basis van de initiatieven die zullen worden gevestigd op De Hoorneboeg. Per locatie is aangegeven welke activiteiten er zullen gaan plaatsvinden, welke oppervlakte daarvoor wordt gebruikt en welke parkeernorm daarbij is gehanteerd (afkomstig uit de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009). Daarnaast zijn aanwezigheidspercentages gehanteerd, vanuit de gedachte dat niet alle activiteiten op hetzelfde moment plaatsvinden en parkeerplaatsen derhalve dubbel kunnen worden gebruikt.

Op grond van de voorgenomen activiteiten zijn er 85 parkeerplaatsen nodig.

De reden om in de parkeerbalans uit te gaan van het programma en niet van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is omwille van de ruimtelijke kwaliteit: Stichting De Hoorneboeg wil niet een groter parkeerterrein inrichten dan noodzakelijk is en daadwerkelijk gebruikt zal worden. Het parkeerterrein is op de verbeelding aangeduid, via een afwijkingsregel is het mogelijk om het terrein te vergroten. In totaal wordt 4.280 m² gereserveerd als aanduidingsvlak voor de parkeergelegenheid. Hiervan wordt circa 2.600 m² daadwerkelijk ingericht voor de parkeervoorziening.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is gekeken naar de maximale verkeersgeneratie die, op basis van de beoogde functionele mogelijkheden, kan ontstaan. Deze berekening, opgenomen in bijlage 9, is ontleend aan de nota "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Uit deze berekening komt naar voren dat er op basis van de bestemmingsmogelijkheden maximaal 476 verkeersbewegingen per dag zullen zijn. Voor de Hoorneboeglaan is het hierbij van belang te melden dat, omdat deze laan smal is, het aantal passerende auto's gering zal zijn. Over de dag gezien zal in de ochtend meer verkeer komen dan gaan, en in de namiddag en avond zal meer verkeer gaan dan komen. Het aantal kruisende bewegingen zal dus beperkt zijn.

De Hoorneboeglaan is te typeren als een erftoegangsweg type II (CROW publicatie 216 en handboek wegonwerp, lagere intensiteit en geen markering, buiten de bebouwde kom, maximale snelheid van 60 km/h en een wegbreedte tussen de 2,5 en 4,5 m). Volgens voornoemde publicatie geldt een maximale etmaalintensiteit van enkele honderden motorvoertuigen. De totale maximale verkeersgeneratie zou daarmee vanuit verkeerskundige optiek inpasbaar zijn. Dat, samen met het beperkt voorkomen van kruisend verkeer, maakt dat de weg voldoende breed is. Daar komt bij dat het profiel van de weg met de naastgelegen berm, dat allen in eigendom is bij de stichting De Hoorneboeg, breed genoeg is om waar nodig een verharde berm aan te leggen / passeerstroken aan te leggen (dat passeren kan ook nu al in de berm, de zanderige bodem is hiervoor hard genoeg).

Noot:

De huidige bestemming van De Hoorneboeg genereert een vergelijkbare maximale verkeersgeneratie. Vanuit optiek van de Wro verandert door voorliggend bestemmingsplan niets. En, gezien voorstaande, zijn er ook geen wezenlijke problemen te verwachten welke een uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan. In dit licht dient ook de aansluiting van de Hoorneboeglaan op de Utrechtseweg (N417) bekeken te worden. Deze aansluiting is op dit moment uitgevoerd zonder voorsorteevak voor het verkeer dat, komende vanuit het zuiden, de Hoorneboeglaan op wil draaien. Dat verkeer moet op de weg wachten mocht er verkeer vanuit het noorden komen. Mocht dat tot onwenselijke situaties gaan leiden is een herinrichting van deze weg nodig. Dat valt evenwel buiten de scope van dit bestemmingsplan en dat geldt op dit moment, met de huidige bestemming van De Hoorneboeg ook al.

5.4 Groen, blauw en natuur

De Stichting De Hoorneboeg is bereid mee te denken over een bredere openstelling om zo de buitenplaats een bredere betekenis te geven aan bezoekers en recreanten uit de omgeving.

5.4 Groen, blauw en natuur

5.4.1 Groen

Kenmerkend voor de groenstructuur is de dubbele ring van laantjes op de buitenplaats. Het plan is om deze weer duidelijk zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit wordt gedaan door:

- De asfaltwegen aan de randen te verwijderen. Deze asfaltwegen zijn pas laat in de 20e eeuw aangelegd en behoren dus niet tot de oorspronkelijke opzet. Ook het parkeren dat nu langs deze wegen gebeurt, verdwijnt.
- Het snoeien van ondergroei is nodig om de laantjes weer beleefbaar te maken. De laantjes zijn van oorsprong 3,5 meter breed, maar ogen nu door de verwilderde beplantingen op sommige plekken als bospaden. Door het terugbrengen van de laantjes wordt er een duidelijk verschil gecreëerd met de kruisende bospaden, die de bezoeker rechtstreeks naar de top van de heuvel brengen.
- Herstel van de buitenste ring, tussen Stalheim & Schuur - De Moestuin - Villa, vergt iets meer werk. De loop van dat laantje is meerdere malen verlegd, hetgeen de oorspronkelijke continuïteit heeft aangetast. Voor het herstel hiervan hoeven geen bomen te verdwijnen.

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- asfaltwegen en komt vooral ten goede aan het bestaande eiken- en beukenbos in de historische kern van de buitenplaats.

Het vrijspelen van de rand is mogelijk, mits de ontvangst van bezoekers met bijbehorend parkeren wordt herschikt. Het entreegebied, ook wel Loge genoemd, kan daarvoor het beste worden gebruikt. Het betreft een jonge uitbreiding met uitheemse aanplant, waar het parkeren op een landschappelijk en ecologisch verantwoorde wijze kan worden ingepast.

5.4.2 Blauw

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. De bodem bestaat uit zandgrond en is goed doorlatend. Bij bouwplannen is het beleid om het hemelwater af te koppelen en dit te infiltreren in de bodem.

De oppervlakte aan bebouwing neemt met dit plan toe van 1530 m² naar 2200 m² (toename van 670 m²). Daarnaast vermindert het oppervlakte aan verharding door het saneren van de asfaltwegen fors (van 6100 m² naar 3400 m², ofwel een afname van 2700 m²). Per saldo daalt de verharding. Al het regenwater wordt ter plekke geïnfiltreerd in de bodem en daarin komt geen verandering.

5.4.3 Natuur

Toetsing aan de natuurwetgeving

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

De wet maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. De soortenbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden. Indien dit het geval is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn de Oostelijke Vechtplassen, op circa 2 km van het plangebied. Deze afstand is zo groot dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

De Hoorneboegse Heide was voorheen aangewezen als Beschermd Natuurmonument. Met de invoering van de nieuwe Wet Natuurbescherming per 01-01-2017 is deze aanwijzing komen te vervallen. Een nadere toetsing is derhalve in dit kader niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het NNN. Tot die tijd lag de verantwoordelijkheid bij de Rijksoverheid. In het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat er in principe geen ontwikkelingen zijn toegestaan als zij de wezenlijke waarden of kenmerken van het gebied aantasten.

In bijlage 4 Natuurtoets zijn de plannen voor De Hoorneboeg getoetst aan het NNN-beleid. Buitenplaats De Hoorneboeg heeft zowel in de huidige als in de te ambiëren situatie het beheertype 'Dennen-, eiken- en beukenbos'. De actuele waarde van de gehele buitenplaats, afgezet tegen de natuurkwaliteit van het beheertype N15.02, is matig tot goed; veel kwalificerende eigenschappen en diverse kenmerkende soorten zijn aanwezig. De actuele natuurkwaliteit van het bosperceel waar de collectieve parkeervoorziening is voorzien, is echter aanzienlijk lager. Het perceel heeft een dominantie van Amerikaanse eik, wat niet aansluit bij beheertype N15.02 en kwalificerende eigenschappen en soorten ontbreken nagenoeg.

Mogelijke effecten van het voornemen op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN ter plekke bestaand uit: oppervlakteverlies, kwaliteitswinst of -verlies en verstoring op kenmerkende fauna.

Geconcludeerd wordt dat voor de aspecten oppervlakteverlies en verstoring er geen sprake is van een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN op Buitengeplaats De Hoorneboeg. Ten aanzien van kwaliteit is hierop ook geen effect te verwachten, wanneer per saldo een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het aanwezige beheertype.

- Ten aanzien van het bosperceel waar de parkeerplaats wordt gerealiseerd, wordt geadviseerd de gehele bosopstand met Amerikaanse eik om te vormen tot het beheertype N15.02. Dit kan gerealiseerd worden door aanplant van inheems beplanting als Zomereik, Gewone beuk en Winterlinde. Dit geldt voor het gehele bosperceel, inclusief de toekomstige parkeerplaats.
- Na verwijderen van de buitenste ring (asfaltweg) en de halfverharding wordt geadviseerd de vrijgekomen oppervlakte een kwaliteitsimpuls te geven.

Soortenbescherming

Per 01-01-2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet Natuurbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren te beschermen en in stand te houden (de soortenbescherming). In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ter bescherming van plant- en diersoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

In het kader van de ecologische quickscan (bijlage 3) is de geschiktheid van het plangebied voor de verwachte soorten en/of soortgroepen beoordeeld. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder vermeld (nb. ten tijde van het onderzoek was de Wet natuurbescherming nog niet in werking. Waar hieronder Flora en faunawet genoemd staat, kan nu Wet natuurbescherming worden gelezen. De inhoud van de conclusies verandert niet).

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd (zie hieronder);
- Door de geplande ontwikkelingen kan leefgebied voor de hazelworm verdwijnen en kunnen dieren gedood of verwond worden. Nader onderzoek naar de hazelworm op de buitenplaats is noodzakelijk om effecten te kunnen inschatten en eventueel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen. Dit dient plaats te vinden door middel van tenminste vier bezoeken in de periode mei-september. Door het nemen van kwaliteitsverbeterende maatregelen en voorzorgsmaatregelen kunnen negatieve effecten op de soort worden voorkomen of verzacht / gecompenseerd. Dit onderzoek wordt op dit moment (zomer 2017) uitgevoerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal hier meer duidelijkheid over zijn.
- De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.
- In het kader van de zorgplicht is het van belang om verstoring van mierennesten van de rode bosmier zo veel mogelijk te voorkomen. Het is aan te bevelen om nesten tijdens een veldonderzoek in kaart te brengen en indien nodig voorafgaand aan werkzaamheden te markeren.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Het vleermuizenonderzoek (zie bijlage 5) richtte zich op de vraag of door de sloop van de voormalige beheerderswoning, bibliotheek en het slaaphuisje en de realisatie van de centrale parkeervoorziening vleermuizen zouden kunnen worden verstoord. Bij de onderzochte objecten werden geen verblijfplaatsen of aanwijzingen voor een verblijfplaats van vleermuizen aangetroffen. De onderzochte gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaats. De verwachting is dat de sloop van de gebouwen en de aanleg van de parkeerplaats geen negatieve effecten hebben op essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes.

Bij de bomen die gekapt moeten worden voor de aanleg van de parkeerplaats, zijn geen holten aangetroffen die als verblijfplaats voor vleermuizen zouden kunnen dienen. Maar omdat het onderzoek werd uitgevoerd op een moment dat bomen in het blad zaten is niet helemaal uit te sluiten dat hoger in de bomen toch ergens een bruikbare holte aanwezig is. Het advies is om voorafgaand aan het vellen van bomen voor de aanleg van de parkeerplaats, deze bomen nogmaals goed te inspecteren. Mocht er een holte aanwezig zijn die in gebruik is als verblijfplaats voor vleermuizen, dan wordt geadviseerd deze boom te sparen bij de werkzaamheden. Mocht

het toch nodig zijn een dergelijke boom te kappen, dan dient hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is op het aspect ecologie.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.5.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik / lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Duurzaam bouwen betekent ook dat de gerealiseerde kwaliteit toekomstbestendig is, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Bij nieuwbouw kan gedacht worden aan compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en zongerichte verkaveling. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Het installeren van waterbesparende voorzieningen is hiervan een voorbeeld.

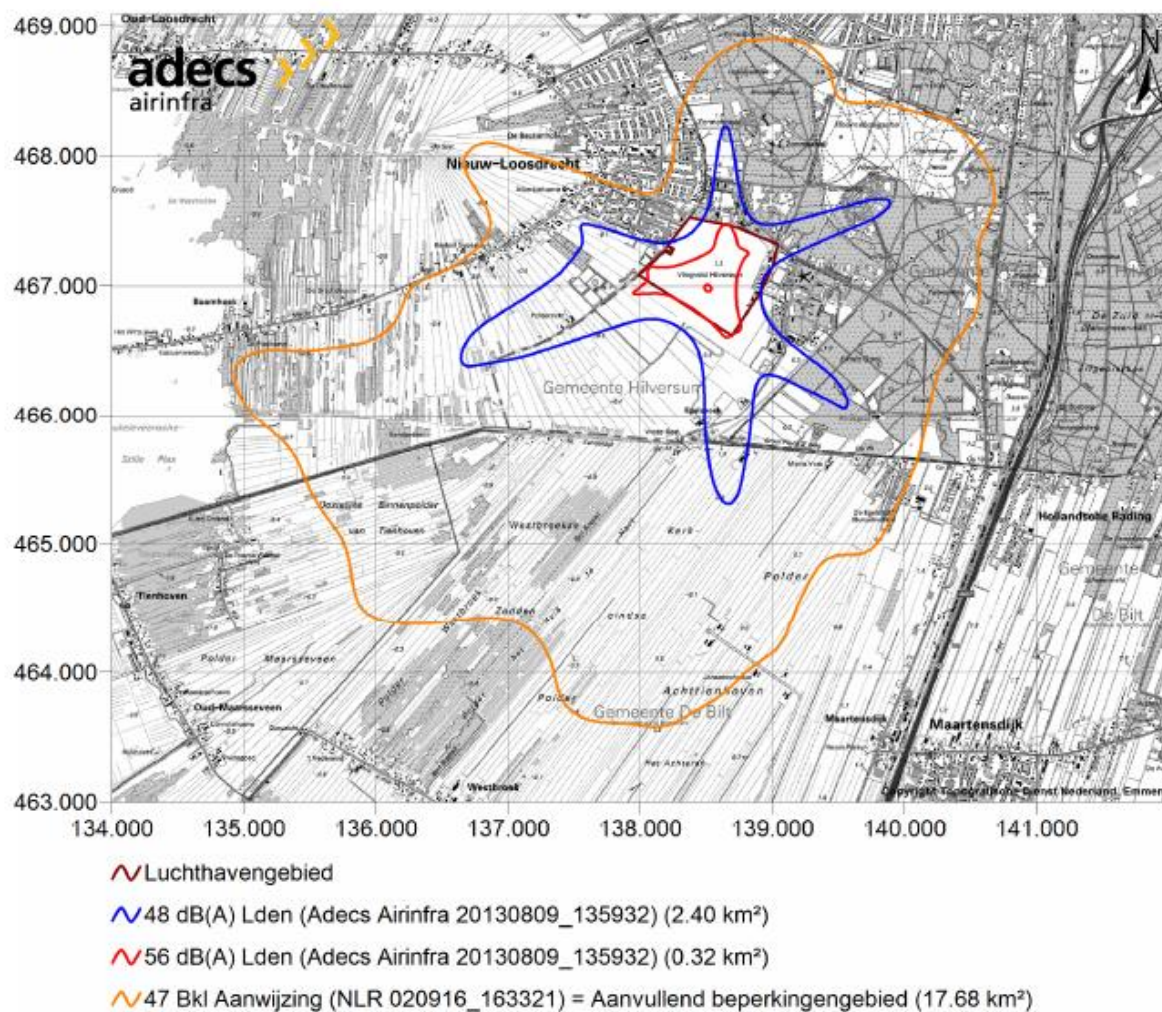
Op De Hoorneboeg is duidelijk de intentie aanwezig om duurzaam de beheren en te exploiteren. Het is echter niet mogelijk om nu reeds uitspraken te doen over de wijze waarop dit wordt uitgevoerd.

5.5.2 Leefbaarheid

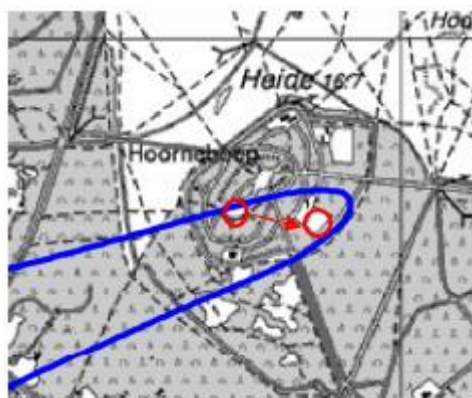
5.5.2.1 Geluid

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van wegen of spoorlijnen. Evenmin zijn er inrichtingen die geluidhinder veroorzaken.

Het plangebied ligt wel binnen de geluidscontour van het vliegveld Hilversum. Zoals in paragraaf 3.5.2.1 beschreven is op basis van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum sprake van een 56 dB(A) L_{den} contour en het aanvullende beperkingengebied dat wordt begrensd door de 47 Bkl contour.



Het gehele plangebied ligt binnen de 47 Bkl contour. Nieuwbouw van woningen is hier in beginsel uitgesloten, tenzij het een bedrijfswoning betreft. In onderhavig geval betreft het 6 bedrijfswoningen (waarvan 4 nieuwe bedrijfswoningen) die belangrijk zijn voor het beheer van en de toezicht op de buitenplaats (voor onderbouwing zie paragraaf 5.2).



Locatie van de te verplaatsen bedrijfswoning ten opzichte van de 48 dB(A)-contour

Een van de bestaande bedrijfswoningen (de bungalow) wordt verplaatst naar de locatie Moestuin. Beide locaties liggen dicht tegen de 48 dB(A)-contourlijn, waaruit de conclusie kan worden getrokken dat de hoeveelheid geluid op de bedrijfswoning niet noemenswaardig zal verschillen.

Het plan is daarmee uitvoerbaar op het aspect geluid.

5.5.2.2 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit. In paragraaf 3.5.2.2 is reeds geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bijdrage van het initiatief

De Wet luchtkwaliteit kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Dit zijn bijvoorbeeld grote woningbouwprojecten (>1500 woningen), bedrijventerreinen en infrastructurele projecten. Onderhavig plan heeft een dermate beperkte omvang dat deze 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5.2.3 Overige milieuaspecten

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die op andere wijze hinder veroorzaken, in de vorm van geurhinder, lichthinder, trillingen of turbulentie.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Historisch-geografische waarden

Het plan is gericht op herstel van de historische structuur. De dubbele ring van laantjes, inclusief de kruisende bospaden, wordt weer zichtbaar als de ruimtelijke drager van het gebied. Ook krijgt de buitenplaats haar kloppend hart in de Engelse tuin weer terug.

5.6.2 Monumenten

Het rijksmonument Stalheim & Schuur en de gemeentelijke monumenten De Villa en De Moestuin worden weer 'bijgebouwd', volgens de traditionele hiërarchie van de buitenplaats. De verruiming van de mogelijkheden die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, biedt kansen om de monumenten te restaureren en een nieuwe passende functie te geven.

5.6.3 Archeologische waarden

Zoals uit paragraaf 3.6.3 bleek is op basis van in 2013 uitgevoerd veldonderzoek de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied bijgesteld naar 'laag'. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden gekeken of er op basis van de bodemingrepen een onderzoeksplicht is en zal zo nodig onderzoek worden uitgevoerd. Het streven is om geen vergravingen dieper dan 50cm- mv plaatsvinden.

5.7 Bodem en watersysteem

5.7.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Inde huidige situatie heeft het plangebied reeds de bestemming 'Maatschappelijk'. Er is geen aanleiding om ten behoeve van de bestemmingswijziging een bodemonderzoek uit te voeren.

Bij uitwerking van bouwplannen zal in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden overlegd.

5.7.2 Watersysteem

Hemelwater

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. De bodem bestaat uit zandgrond en is goed doorlatend. Bij bouwplannen is het beleid om het hemelwater af te koppelen en dit op eigen terrein te infiltreren in de bodem. Door de diepe grondwaterstand (GHG tussen 9,5 en 22,5 m -mv) zijn hier goede mogelijkheden voor.

De oppervlakte aan bebouwing neemt met dit plan iets toe van 1530 m² naar 2200 m² (toename van 670 m²). Daarnaast vermindert de oppervlakte aan verharding door het saneren van de asfaltwegen fors (van 6100 m² naar 3400 m², ofwel een afname van 2700 m²). Per saldo daalt de verharding. Al het regenwater wordt ter plekke geïnfiltreerd in de bodem en daarin komt geen verandering.

Met onderhavig plan vinden geen ingrepen in het watersysteem plaats. Met betrekking tot het watersysteem zijn op dit goed waterdoorlatende terrein geen extra (compenserende) maatregelen nodig.

Vuilwater

Het vuilwater van de gebouwen is reeds aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum.

Beschermingszones

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of in een beschermingszone van een dijk.

5.7.3 Aardkundige waarden

De Hoorneboeg is onderdeel van het aardkundig monument 'Stuwwallengebied van het Gooi' (zie paragraaf 3.7.3). Om te onderzoeken hoe op een zorgvuldige wijze met de aardkundige waarde van het gebied om te gaan en wat de invloed is van de geplande ontwikkelingen op de aardkundige waarde is aan RAAP gevraagd hierover advies uit te brengen. Een volledig verslag hiervan is weergegeven in bijlage 7.

De aardkundige waarde is gebaseerd op de grote verscheidenheid aan fenomenen die genetisch gerelateerd zijn met de ijstijd en de klimaatopwarming erna. Bovendien bevat de geologische en bodemkundige opbouw veel informatie over de landschappelijke ontwikkeling van het gebied vanaf de voorlaatste ijstijd. De beleidslijn van de provincie ten aanzien van dit gebied is ontwikkelgericht, mits rekening wordt gehouden met bestaande kenmerken, het oorspronkelijke reliëf wordt behouden en versnippering wordt tegengegaan. De geplande ontwikkeling van het gebied tot een 'Culturele Buitenplaats' past in deze beleidslijn, aangezien de oorspronkelijke cultuurhistorische en landschappelijke patronen worden hersteld en versterkt, met het doel de 'geomorfologische parel' weer beleefbaar te maken.

Conform de Provinciale Milieu Verordening is het echter verboden in het monument te graven. De belangrijkste reden daarvoor is het voorkomen van aantasting van het reliëf. Tegelijkertijd leiden vergravingen tot verstoring van de bodemopbouw en de daarin opgeslagen informatiewaarde van het monument. Eventuele graafwerkzaamheden ten behoeve van toekomstige nieuwbouw vormen daarmee een potentiële bedreiging voor de aardkundige waarde. De impact op het reliëf is zeer beperkt, bestaande uit max. 1080 m² footprint nieuwbouw. Bovendien is de nieuwbouw hoofdzakelijke gepland in zones waar nu en/of in het verleden al bebouwing stond. De impact op de in de bodem opgeslagen informatiewaarde hangt echter af van de ontgravingsdiepte. Normaal gezien kan aangenomen worden dat de bovenste 30 tot 50 cm al door bodemleven en eventuele vroegere bodembewerking vermengd is geraakt. De impact van ingrepen tot die diepte wordt als verwaarloosbaar gezien. Bij diepere ontgravingen, bijvoorbeeld ten behoeve van een kelder, kan de intacte gelaagdheid van de bodem echter worden aangetast. Daar zijn echter geen plannen voor.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het verbod uit de PMV om in het monument te graven, mits "naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast" (artikel 6.3 lid 30). Op basis van bovenstaande inzichten wordt door RAAP geadviseerd om ontheffing te verlenen en de ontwikkeling van De Hoorneboeg tot een Culturele Buitenplaats vanuit aardkundig en cultuurhistorisch perspectief toe te staan. Voorwaarde daarbij is ontgravingen ten behoeve van de nieuwbouw te beperken tot maximaal 50 cm -mv. Indien toch een diepere ontgraving gewenst is, wordt aanbevolen in de ontgraving de bodemopbouw te documenteren en te ontsluiten. Op deze wijze wordt de potentiële bedreiging van de informatiewaarden omgezet in kenniswinst over de landschappelijke ontwikkeling van het aardkundige monument en kan de geplande ontwikkeling alsnog doorgang vinden.

5.8 Kabels en leidingen

5.8.1 Riolering

De nieuwe gebouwen zullen, net als de reeds bestaande gebouwen, voor de afvoer van het vuilwater worden aangesloten op de aanwezige riolering. Voor de aansluiting op het persriool zal toestemming worden gevraagd aan de gemeente. Voor de afvoer van hemelwater zullen infiltratievoorzieningen worden aangelegd.

5.8.2 Nutsvoorzieningen

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 gehandhaafd. Onderzoek moet uitwijzen of een meer duurzame energievoorziening haalbaar is. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dat verder geen relevant onderwerp.

5.9 Veiligheid

5.9.1 Sociale veiligheid

Het gebiedsconcept Culturele Buitenplaats resulteert in een substantiële verbetering van de sociale veiligheid op het terrein. De realisatie van bedrijfswoningen draagt daar in belangrijke mate aan bij, omdat er dan permanent toezicht aanwezig is.

Het terrein wordt genuanceerd opengesteld. De bordjes 'verboden toegang' verdwijnen. Het hek om de buitenplaats heen blijft gehandhaafd, om de natuurwaarde te bewaren en het terrein te beschermen tegen loslopende honden en grote grazers op de Hoorneboegse Heide. De buitenplaats is toegankelijk via de hoofdentree bij de Loge. De routing op het terrein zorgt ervoor dat bezoekers in het publieksdeel blijven (Loge, Moestuyn en Spiritual Hill). Doel is om op de rest van de buitenplaats de rust te bewaren zodat de hier aanwezige functies hun activiteiten in rust kunnen uitvoeren.

5.9.2 Externe veiligheid

Ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Het invloedsgebied van deze leiding reikt niet tot aan het plangebied.

De 10^{-6} risicocontour als gevolg van het vliegveld Hilversum reikt tot in het plangebied, maar betreft niet de locaties waar nieuwbouw is voorzien (zie de beschrijving in paragraaf 3.9.2).

De Noodweg en Utrechtseweg zijn aangewezen als gemeentelijke transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met het doel dit verkeer zoveel mogelijk uit de bebouwde kom te weren. Dit heeft echter geen gevolgen voor het gebruik van De Hoorneboeg.

Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

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. 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 groeiende groep van meer dan 300 betrokken burgers en ondernemers uit Hilversum en daarbuiten.

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een eindbestemming. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Onderhavig plan kent een globale eindbestemming voor de gebouwen die een combinatie van meerdere functies kan omvatten.

6.2 Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

Met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen zijn de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen op de verbeelding weergegeven. De bestemmingsbegrenzingslijnen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

6.2.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de website www.ro-standaarden.geonovum.nl. Hier staat ook een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen en aanduidingen.

6.2.2.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels in hoofdstukken geplaatst. Daarbij is ook weer aangesloten bij de SVBP2012, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

6.2.2.2 Indeling bestemmingsregels

Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is een vaste volgorde aangehouden, te weten:

- Bestemmingsomschrijving

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zijn toegekend aan de in het plan begrepen gronden. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Dit hangt af van de ruimtelijke relevantie ofwel van de mate waarin de bewuste functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies, gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. De bestemmingsomschrijving vormt het eerste toetsingskader voor (bouw)initiatieven. Als een initiatief niet past in die omschrijving, moet deze worden beschouwd als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen, kent het bestemmingsplan aanduidingen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Een aanduiding, die juridische betekenis heeft, wordt niet alleen aangegeven op de analoge en digitale verbeelding van een bestemmingsplan, maar ook in de regels.

Er zijn in het algemeen zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

1. gebiedsaanduidingen;
2. functieaanduidingen;
3. bouwvlakken;
4. bouwaanduidingen;
5. maatvoeringsaanduidingen;
6. figuren.

- Bouwregels

Samen met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen/aanduidingen, bevatten de regels bepalingen over de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken binnen de bewuste bestemming. Soms is op de verbeelding door middel van een bouwvlak aangegeven waar het (hoofd)gebouw mag worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mag weliswaar vaak ook worden gebouwd, maar dan gaat het om bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken of terreinafscheidingen. De bouwregels gaan over bouwwerken en zijn onderverdeeld in bepalingen over:

- a. (hoofd)gebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken (indien daarvan sprake is);
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voorgenomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving bij de bestemming.

- **Afwijking van de bouwregels**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een bouwregel. Het kunnen afwijken van de bouwregels is beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een bouwregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaardregel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijking van de bouwregels terecht is.

- **Specifieke gebruiksregels**

Indien ten aanzien van een bepaald gebruik speciale regels moeten worden gegeven dan worden deze specifiek aangegeven. Een voorbeeld van een dergelijke specifieke regeling is het gebruik van een gedeelte van de woning en/of bijbehorend bouwwerk als werkruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.

- **Afwijking van de gebruiksregels**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een gebruiksregel. Het kunnen afwijken van de gebruiksregels is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een gebruiksregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij of zij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijking van de gebruiksregels terecht is.

- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende bepalingen over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningen). Zo kan bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning een bepaalde natuurwaarde worden beschermd. Aanleggen is dan niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders.

- **Wijzigingsbevoegdheid**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen. Hierbij gaat het voornamelijk om de toegestane gebruiken zoals aangegeven in de bestemmingsomschrijving. De wijzigingsbevoegdheid is iets anders dan de afwijkingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd, overigens binnen door de gemeenteraad aangegeven voorwaarden. Via een afwijking worden bestemmingen niet gewijzigd. De afwijking maakt het slechts mogelijk om binnen een bestemming af te wijken van de standaardregel (bijvoorbeeld van de standaard bouwhoogte). Het kunnen wijzigen van de bestemming is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om een wijziging moet worden gemotiveerd waarom dat mogelijk en wenselijk is. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat wijziging van de bestemming terecht is.

De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder besluit tot afwijking of wijziging.

6.2.2.3 De regels

In de regels worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht misverstanden over de uitleg van de regels te beperken.

- *(hoofd)gebouw en bijbehorende bouwwerken*

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen.

Het (hoofd)gebouw mag enkel in een bouwvlak gebouwd worden. De bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn toegestaan en uitsluitend in het bestemmingsvlak. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het (hoofd)gebouw. Met het begrip "bijbehorend bouwwerk" is een verzamelbegrip bedoeld waar uitbreidingen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van een (hoofd)gebouw, onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. In de begripsomschrijving is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw. Zonder (hoofd)gebouw kan er op het perceel dus ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Voorts is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden moet zijn met het (hoofd)gebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik van het (hoofd)gebouw. Een voorbeeld van een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een serre of een uitbouw aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel. Ook een vrijstaande berging en een carport zijn een bij een woning bijbehorend bouwwerk.

- *Vervangende maat*

Indien bestaande gebouwen in afmetingen afwijken van de standaard regels met betrekking tot gebouwen (bijvoorbeeld: goothoogten, hoogten, kubieke meters en oppervlakten) dan mag dat uiteraard gehandhaafd blijven. De maten van bestaande gebouwen is dan de zogenoemde vervangende maat. Deze staat in artikel 9.3 Vervangende maat. Dit is uiteraard alleen van toepassing als de bestaande maten in negatieve zin afwijken van de standaard bepaling (bijvoorbeeld als de hoogte van een bestaand gebouw hoger is dan in de regels - als standaard hoogte - is bepaald). Die maten gelden alleen voor de in de bestemming aangegeven gebouwen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Enkele begrippen zijn overgenomen uit de Woningwet/Bouwverordening en SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is gegeven aan zes bebouwingslocaties op de buitenplaats De Hoorneboeg. Gekozen is voor de bestemming 'Gemengd' om hiermee flexibiliteit te bieden in het gebruik, waarbij ook combinaties van gebruiksfuncties mogelijk zijn of uitwisseling van functies mogelijk is. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven welk gebruik is toegelaten: maatschappelijke en culturele functies, conferentieoord, lichte ambachtelijke bedrijven (milieucategorie 1) en de uit deze functies voortkomende activiteiten zoals overnachten, vergaderen en nuttigen van maaltijden.

Daarnaast is er een aantal vormen van gebruik toegelaten, die specifiek zijn toegekend aan één of enkele plekken, zoals de locatie van de bedrijfswoningen, horeca en het groepskamperen.

Bij de daarbij behorende voorzieningen moet in ieder geval gedacht worden aan kantoorruimte, erven, wegen en paden, kunstwerken en voorzieningen voor de waterhuishouding en infrastructuur.

Groen - Parklandschap

Deze bestemming is gegeven aan de 'groene ruimte' van de buitenplaats De Hoorneboeg, ofwel de gehele buitenplaats uitgezonderd de zes bebouwde plekken.

Met een aanduiding is aangegeven waar binnen deze bestemming een parkeerterrein mag worden aangelegd. Het parkeerterrein ligt binnen deze bestemming om hiermee aan te geven dat ook het parkeerterrein een groen uiterlijk heeft. De omvang van het parkeerterrein is afgestemd op de functies die zich gaan vestigen op De Hoorneboeg. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de parkeervoorzieningen te kunnen uitbreiden, mocht daar in de toekomst aanleiding voor zijn, bijvoorbeeld omdat de functies wijzigen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een (al bestaand) theehuis(je) dat voor opslag wordt gebruikt. Tevens zijn op een dergelijk groot terrein ook enige ruimten nodig voor het beheer en het onderhoud van de buitenplaats. Daarom zijn maximaal twee van dergelijke gebouw(tjes) toegelaten.

Dubbelbestemming

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van de gronden in het plangebied geregeld. Voordat gebouwd mag worden dient eerst een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt niet voor relatief kleine bouwwerken die geen of weinig schade kunnen aanbrengen aan eventuele archeologische waarden.

Voorts zijn diverse werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 6 Waarde - Geomorfologie

Deze bestemming is bedoeld voor de bescherming en instandhouding van de aardkundige waarden in het plangebied.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van De Hoorneboeg, waarbij is omschreven welke dat (in samenhang) zijn, en tevens gericht op de instandhouding van De Hoorneboeg als economische en sociale eenheid, gericht op de beleving van natuur, cultuur en spiritualiteit en bezinning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een

bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Aangesloten is bij de standaard antidubbelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemeen geldende bouwregels opgenomen. Het gaat daarbij om ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen, maatvoering (vervangende maat) en waardevolle bebouwing (i.c. monumenten)

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Op de buitenplaats moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn ingericht. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 3 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen, indien door de gemeenteraad nieuwe parkeernormen, dan wel nieuwe bedragen zijn vastgesteld.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit betreft de algemene aanduiding 'Geluidszone - luchtvaartverkeer - 2'

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Dit betreft regels om relatief kleine afwijkingen toe te staan, zoals de bouw van gebouwen ten behoeve van openbaar nut en overschrijding van de hoogtematen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan. Vergunningplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlage bij Regels

Bijlage 1 Parkeernormen

De in Hilversum gehanteerde parkeernormen en de daarbij behorende beleidsregels zijn opgenomen in deze bijlage.

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorie B)

In de planregels wordt verwezen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De lijst 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). De gemeente heeft een staat van bedrijfsactiviteiten samengesteld die qua aard en omvang in ruimtelijke zin binnen het plangebied zijn toegestaan.

Bijlage 3 Modules horeca

Als bijlage bij de regels is zijn de Modules Horeca opgenomen. Met behulp van een puntentelling wordt de exploitatiecategorie van de horeca bepaald.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen om een omgevingsvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van de verleende omgevingsvergunning, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

- a. dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;

- b. dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is;
- c. de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder omgevingsvergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd cq. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van omgevingsrecht zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middelhoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijk wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld.

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Te denken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, indien de kosten op een andere wijze zijn verzekerd en er verder geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1 Inspraak

Er zal in/na de zomer van 2017 een informatiebijeenkomst worden georganiseerd, waarin belangstellenden worden geïnformeerd over de plannen voor De Hoorneboeg. Daarna zal het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd.

6.5.2 Overleg

Het gemeentebestuur overlegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

Het plan is besproken met de betrokken diensten van de provincie Noord-Holland. De reactie van de provincie is in het ontwerpbestemmingplan verwerkt.

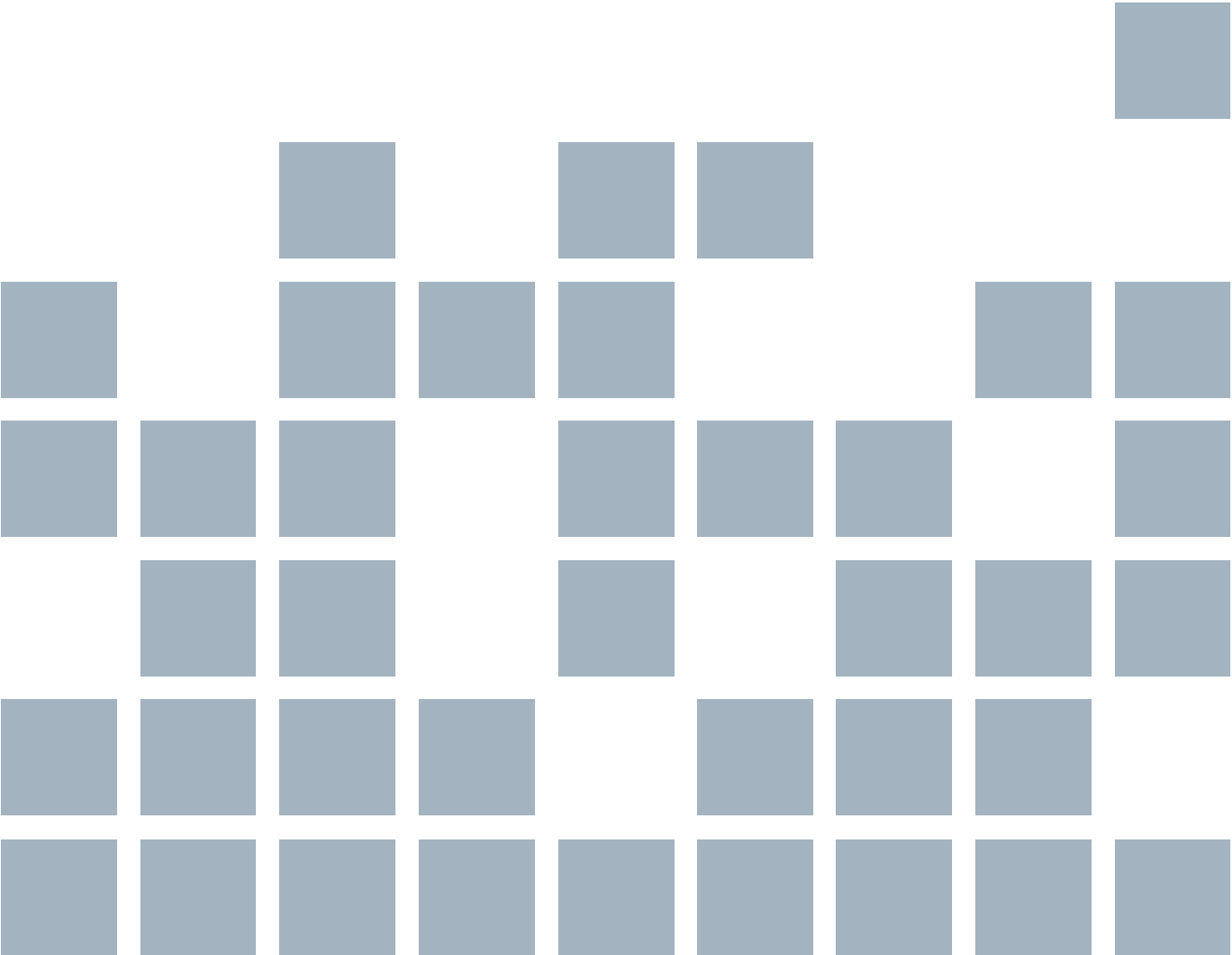
Het plan wordt tevens toegestuurd naar het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. PM

6.5.3 Raadsvaststelling

In het kader van de zienswijzenprocedure is het ontwerpbestemmingsplan Hoorneboeg met de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging is van tevoren aangekondigd in de lokale krant, op www.officielebekendmakingen.nl en in de Staatscourant. Daarnaast is het voornemen gepubliceerd door plaatsing op de gemeentelijke website.

PM

Bijlagen



Bijlage 1 Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Natuurtoets

Bijlage 5 Geschiktheid vleermuizen

Bijlage 6 Cultuurhistorische verkenning

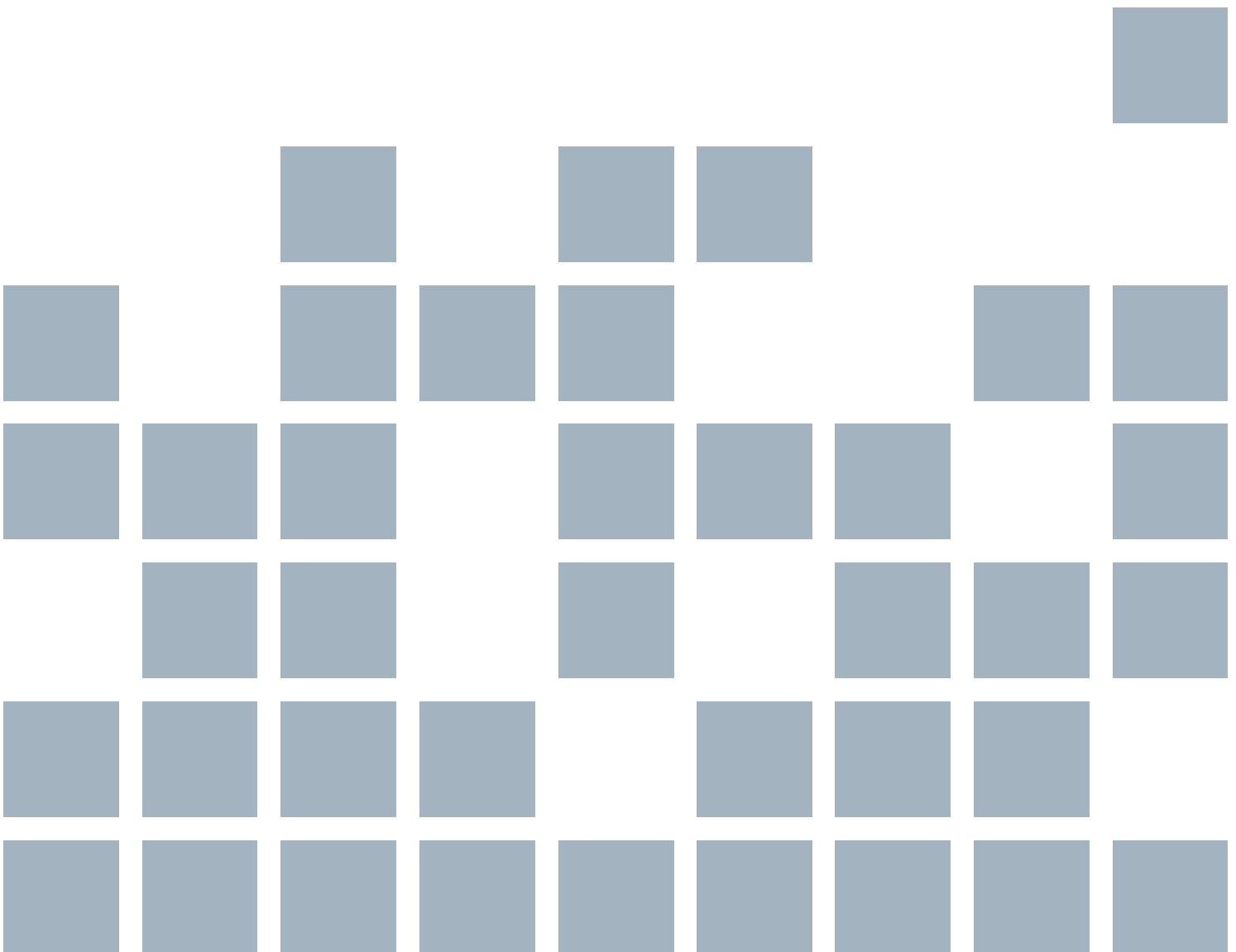
Bijlage 7 Aardkundig advies

Bijlage 8 Parkeerbilans

Bijlage 9 Verkeersgeneratie

Bijlage 10 Overlegreacties

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoorneboeg met identificatienummer NL.IMRO.0402.01bo11hoorneboeg-on01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk inclusief bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed en breakfast

bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookegelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal slaapplekken ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf;

1.12 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca;

1.13 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.16 beschermd stads- of dorpsgezicht

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 (sociaal-)culturele voorzieningen

het al dan niet bedrijfsmatig aanbieden en ontplooiën van activiteiten die zich richten op educatie, ontwikkeling, welzijn, cultuur, levensbeschouwing en therapeutische doeleinden;

1.29 detailhandel:

een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.30 dienstverlening:

een onderneming of instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.32 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

1.33 functioneel ondergeschikt

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan het gebruik van het hoofdgebouw;

1.34 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.35 groepskamperen:

een vorm van recreatief verblijven waarbij incidenteel (maximaal 6 per jaar en maximaal 10 aaneengesloten dagen) overnacht wordt in gemeenschappelijke tentruimten of tentenkampen;

1.36 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 horeca(onderneming):

een onderneming, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.38 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.39 hotel

een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.40 huishouden:

een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.41 inwoning

bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);

1.42 kantoor:

een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressen, vergaderaccommodatie;

1.43 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling;

1.44 koekoek:

een uit keerwanden bestaand deel van een bouwwerk ter plaatse van het snijpunt van de gevel en het maaiveld dat voorziet in de licht- en luchttoetreding van de onderbouw en geen toegang tot het gebouw mag zijn;

1.45 kwetsbaar object

object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.46 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.47 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.48 maatschappelijke functies:

educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zoals een trouwlocatie;

1.49 meervoudige bewoning

bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;

1.50 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.51 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.52 onderneming in de creatieve industrie

een onderneming of instelling die gericht is op het voortbrengen en exploiteren van kunstzinnigheid, creativiteit en intellectueel eigendom via goederen, diensten of activiteiten, zoals media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten;

1.53 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte

1.54 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.55 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.56 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.57 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.58 recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.59 recreatiewoning;

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of meerdere personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning;

1.60 schotelantenne of satelietschotel

een cirkelvormige of ovale reflector in de vorm van een parabolische schotel en een ontvangst-kop, LNB (low noise block) genaamd, die de eigenlijke antenne bevat, die -behalve voor het ontvangen van signalen- ook wordt gebruikt voor het zenden van signalen naar satellieten;

1.61 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 verbeelding

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.63 verblijfsrecreatie;

recreatief verblijf door (groepen van) personen die hun hoofdverblijf elders hebben waaronder ook short- en extended stay voor personen die als gast van de Culturele Buitenplaats De Hoorneboeg aanwezig zijn;

1.64 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.65 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.66 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.67 voorgevelrooilijn

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.68 zelfstandige woning:

een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;

2.7 verticale diepte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

2.8 horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de direct naar de weg gekeerde gevel;

2.9 toepassing van maten

- a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. (sociaal-)culturele voorzieningen;
- c. conferentieoord;
- d. bedrijven behorende tot categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij deze regels of daarmee naar aard en omvang van de milieuhinder gelijk te stellen;
- e. uit het conferentieoord en de maatschappelijke en (sociaal-)culturele voorzieningen voortkomende én behorende functies zoals overnachten, vergaderen, het bereiden en nuttigen van maaltijden e.a.;
- f. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van en voortkomende uit bovenstaande functies tot niet meer dan 25 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1, 3 of 6';
- g. horeca in de vorm van maximaal één hotel;
- h. horeca tot niet meer dan 220 m², behorend tot categorie A of B van de in bijlage 3 bij deze regels opgenomen "Modules Horeca" en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1, 3 of 6';
- i. groepskamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6';
- j. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bw';
- k. bescherming van karakteristieke objecten, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- l. kantoren;
- m. erven, wegen en paden, kunstwerken, voorzieningen voor de waterhuishoudingen en bijhorende infrastructurele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien de bestaande bouwhoogte van legaal aanwezige gebouwen hoger is dan op de verbeelding aangegeven, dan gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen per aanduiding 'specifieke vorm van gemengd' niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 ten aanzien van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken:

aanvullend aan het bepaalde in 3.2.1 geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bw' per bouwvlak 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt;
- c. de inhoud van een dienstwoning niet meer dan 600 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² bedraagt.

3.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- e. een kunstwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' waarvan de hoogte niet meer dan 15,00 m bedraagt.

Artikel 4 Groen - Parklandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Parklandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het groene parklandschap 'Culturele Buitenplaats De Hoorneboeg';
- en tevens voor:
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - c. picknickplaatsen;
 - d. kunstwerken;
 - e. parkeren en parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' ten behoeve van de functies als toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd';
 - f. een theehuis;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 *ten aanzien van (hoofd)gebouwen:*

- a. maximaal twee gebouwen ten behoeve van het beheer van het landgoed en/of ten behoeve van stalling en opslag ten dienste van het landgoed, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter;
- b. één theehuis, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter.

4.2.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder e voor het toelaten van parkeren en parkeervoorzieningen buiten de aanduiding 'parkeerterrein', mits:

- a. aangetoond wordt dat de aanwezige functies binnen de bestemming 'Gemengd' leiden tot een grotere parkeerbehoefte;
- b. aangetoond wordt dat de uitbreiding niet leidt tot een wezenlijke aantasting van de kwaliteiten van de buitenplaats;
- c. voldaan wordt aan het gestelde artikel 10.2.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Erfgoedwet.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 50 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 20 cm.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming *kunnen* leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de ontheffing de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 20 cm en een planomvang hebben van meer dan 50 m² zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

5.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen, of

- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.4.4 Rapportage-/onderzoeksplicht

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4.1 uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie;
- b. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 5.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 6 Waarde - Geomorfologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor

1. de bescherming en instandhouding van de aardkundige waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken gebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken die daar ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd en/of uitgevoerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag:

- a. het verlagen, afgraven, ophopen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanbrengen van verhardingen.

6.3.2 Beoordelingscriteria

- a. Het bepaalde in artikel 6.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een onevenredige aantasting van de bodemstructuur.
- b. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.3.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake geomorfologie.

6.3.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 6.3.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaan uit:
 1. paden-, lanen- en groenstructuur;
 2. bijzondere landschappelijke elementen;
 3. cultuurhistorische waardevolle gebouwen;
- b. de instandhouding van De Hoorneboeg als economische en sociale eenheid, gericht op de beleving van natuur, cultuur en spiritualiteit en bezinning.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Beeldkwaliteit

In aanvulling op het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat voor de welstandstoetsing van bouwwerken wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 van de toelichting van dit plan.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden de in artikel 7.1 bedoelde gronden bomen of andere opgaande houtgewassen te rooien zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

7.3.2 Beoordelingscriteria

Bij het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 worden de cultuurhistorische waarden en hun samenhang betrokken zoals omschreven in artikel 7.1.

7.3.3 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist:

- a. voor het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de buitenplaats;
- b. indien de oppervlakte van de te kappen bomen en ander opgaand houtgewas minder bedraagt dan 100 m²;
- c. voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals omschreven in de Gebiedsvisie Culturele Buitenplaats De Hoorneboeg in bijlage 1 van de toelichting van dit plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, glazenwasinstallatie en overstekende daken buiten beschouwing gelaten,
- b. Een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden; gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

9.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

9.3 Vervangende maat

Voor de maten (goothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgeschreven.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruik

10.1.1 In strijd met de bestemming

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- c. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- e. als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is.

10.1.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
- c. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in sub b.;
- d. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het detailhandelsbedrijf.

10.2 Parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

1. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009 (aangepast aan 1e wijziging; 'Wabo-aanpassing' in 2010) zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
2. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
3. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

10.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

10.3 Seksinrichting

10.3.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting, tenzij anders in de regels is bepaald.

10.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, mits:

- a. de afstand van de seksinrichting tot een woning van een derde ten minste 15 meter bedraagt;
- b. de seksinrichting niet binnen een afstand van 50 meter van een bestaande seksinrichting is gevestigd;
- c. voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein/erf van de seksinrichting;
- d. geen sprake is van raamprostitutie;
- e. het maximum aantal seksinrichtingen zoals genoemd in de Algemeen Plaatselijke Verordening niet wordt overschreden.

10.4 Vuurwerk

10.4.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidszone - luchtvaartverkeer - 2

11.1.1 Verbod

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - luchtvaartverkeer - 2' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

11.1.2 Afwijken

In afwijking van artikel 11.1.1:

- a. is nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan, en
- b. is nieuwbouw van een woning of een geluidsgevoelig gebouw mogelijk indien hiervoor een verklaring van geen bezwaar overeenkomstig artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart is afgegeven door de minister van Infrastructuur en Milieu en het betrokken gebouw, indien deze
 1. een open plek in de bestaande bebouwing opvult,
 2. zal dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, of
 - a. binnen het desbetreffende gebied wordt verplaatst naar een locatie waar de geluidbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 2,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m² bruto vloeroppervlak gelijk blijft;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdruk-, regel- en meetstations, telefooncellen enabri's, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 50 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter;
- d. de bouw van andere kleine bouwwerken die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorziening en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter;
- f. voor het toelaten van een in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' bij deze regels genoemd bedrijf met een naast hogere milieucategorie, evenals voor het toelaten van een niet in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemde bedrijfsactiviteit, die qua aard en omvang van milieuhinder vergelijkbaar is met een in dit plan toegelaten bedrijfsactiviteit;

De hiervoor onder a tot en met f genoemde afwijkingen worden slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bepaalde onder sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.2 Overgangsrecht gebruik

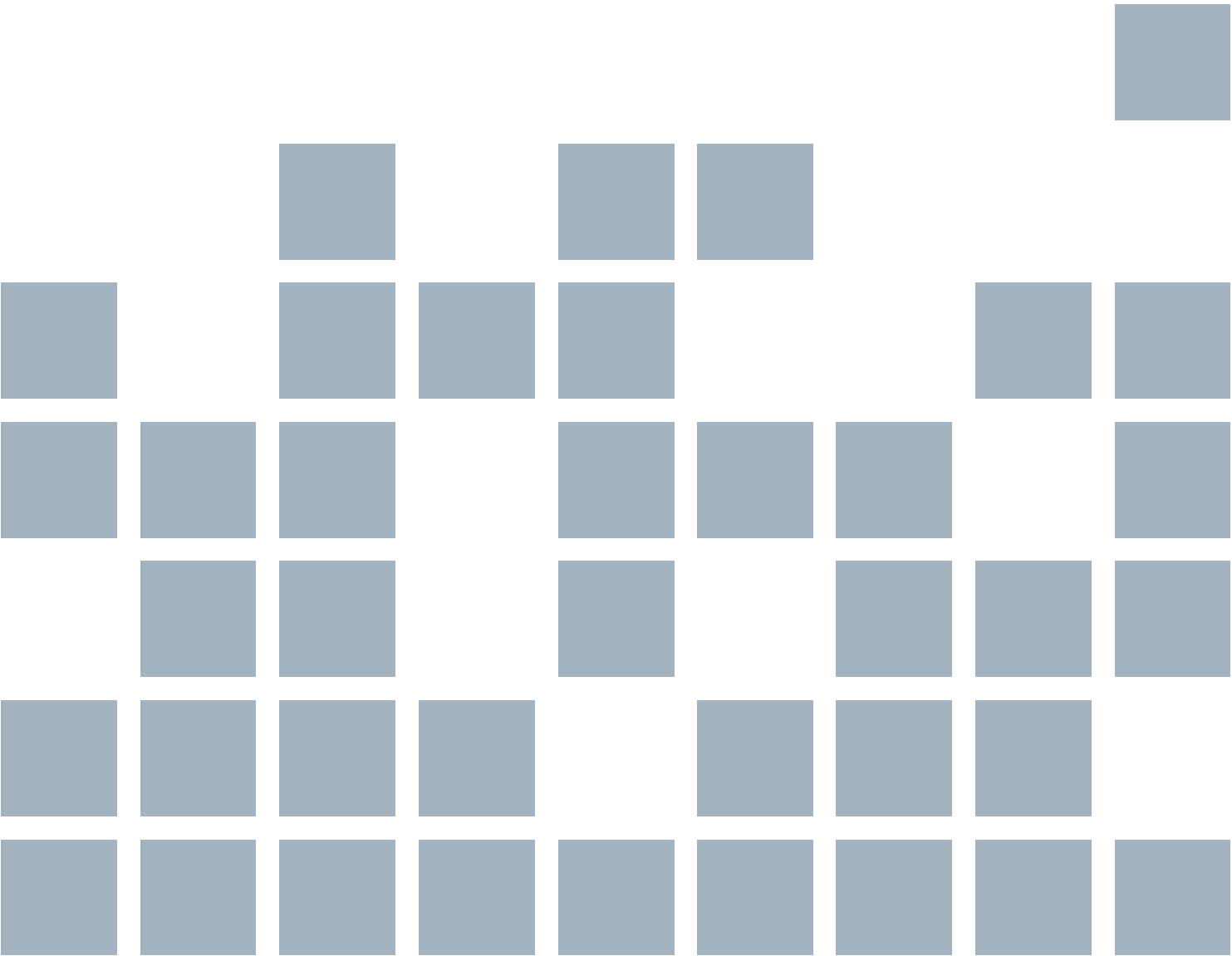
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoorneboeg' van de gemeente Hilversum.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum 2009

Bijlage 3 Modules horeca



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement