

VOORSTEL

zaaknummer: 423061
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Sonja Wiedemeijer

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoorneboeg

Voorstel

1. In te stemmen met de zienswijzen- en wijzigingennota Ontwerpbestemmingsplan Hoorneboeg;
2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsbeleid voor het landgoed Hoorneboeg;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Hoorneboeg;
4. Het bestemmingsplan Hoorneboeg overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.01bp11hoorneboeg-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzen- en wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1.

Samenvatting

Voor landgoed de Hoorneboeg is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 augustus 2017 tot 22 september 2017 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen door een ieder. Er zijn zes reacties ingediend, waaronder 1 inspraakreactie van de provincie, en twee 'positieve' zienswijzen van het GNR en Stichting Vliegveld Hilversum. De reacties zijn behandeld in bijgevoegde zienswijzen- en wijzigingennota. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht. Voor de aanpassingen wordt u verwezen naar pagina 12 van de zienswijzen- en wijzigingennota.

Inleiding

Landgoed de Hoorneboeg is eigendom van de Stichting De Hoorneboeg, die streeft naar een duurzame instandhouding van de buitenplaats. Hiertoe is de gebiedsvisie Culturele Buitenplaats de Hoorneboeg opgesteld, waarin de historie en doelstelling van De Hoorneboeg is uitgewerkt. De visie 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 dat de Buitenplaats, waarvan het zwaartepunt in de loop van de jaren naar de oostkant is verschoven, haar kloppende hart weer terugkrijgt. Dit is mogelijk met een bestemmingsverruiming.

Probleemstelling/doel

De huidige gebruiksmogelijkheden van het landgoed zijn onvoldoende om het landgoed voor de toekomst op een duurzame wijze in stand te houden. Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hilversum 2013 heeft het landgoed de bestemming 'Maatschappelijk – Conferentieoord'. De gebiedsvisie richt zich op kleinschalige initiatieven van verschillende initiatiefnemers. Dit maakt het noodzakelijk dat er een planologische verruiming van functies plaatsvindt.

Argumenten

De huidige beperkte gebruiksmogelijkheid staat een toekomstige instandhouding van het landgoed in de weg.

Hiermee komt het voortbestaan van het landgoed in gevaar. De nieuwe functies bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling / instandhouding van het landgoed en de bebouwing, passend bij de plek en afgestemd op de drie pijlers natuur, cultuur en spiritualiteit. Er is gekozen voor een gemengde bestemming, waaronder maatschappelijke en (sociaal) culturele voorzieningen, conferentieoord, bedrijvigheid (milieucategorie 1) en horeca in de vorm van één hotel en één restaurant.

Door middel van een zonering wordt onderscheid gemaakt tussen de oostrand en de westrand.

De oostrand is rustig en publieksgericht. Hier zijn diverse kleinschalige activiteiten beoogd met een publieksgericht karakter, zoals een kleinschalig 'farm-to-table' restaurant, natuurdistilleerderij en podium voor natuur, cultuur en spiritualiteit. Deze nieuwe activiteiten dragen bij aan het recreatief beleefbaar maken van dit historische landgoed voor publiek

De westrand is rustig en besloten. Ook hier zijn diverse kleinschalige activiteiten beoogd, maar deze 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.

Met deze ontwikkeling blijft de cultuurhistorische waarde behouden

Het landgoed herbergt cultureel erfgoed, namelijk Stalheim & Schuur (rijksmonumenten), een Villa en Tuinmanswoning (gemeentelijke monumenten). Deze zullen worden gerestaureerd.

Het plan leidt tot de instandhouding en versterking van de landschappelijke kwaliteiten

De buitenplaats is en blijft een bijzondere bosenclave op de Hoorneboegse heide.

Het GNR breidt het heidecomplex aan de zuidkant van het terrein uit. Op die manier komt de historische kern van het landgoed ('het ei') nog beter tot zijn recht. De rand zal worden versterkt door het verwijderen van de huidige asfaltwegen met parkeren in de randen.

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.

De provincie staat positief tegenover de bestemmingplanwijziging

Met de provincie heeft afstemming plaatsgevonden. De provincie is positief over de uitgangspunten. Provinciale belangen in deze zijn o.a. de ligging binnen Natuur Netwerk Nederland, het aanvullend beperkingen gebied uit het luchthavenbesluit en het aardkundig waardevol gebied. Het plan is hierop beoordeeld en geconcludeerd is dat het plan hiermee niet conflicteert.

De provincie heeft het plan voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Deze commissie bestaat uit deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie. De ARO heeft het plan in haar vergadering van 5 juli 2017 behandeld en het plan positief en met complimenten ontvangen. De ARO ziet het ontwerp van de parkeerplaats als belangrijkste opgave in dit plan doet de aanbeveling hiervoor een landschapsarchitect in te schakelen. De ARO ziet de uitgewerkte plannen met belangstelling tegemoet.

Communicatie / terinzagelegging

Voor het project is een website gemaakt waarop de plannen uitgebreid worden toegelicht:

www.vriendenvandehoorneboeg.nl. Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de omgeving. Er zijn twee informatieavonden belegd op 19 juli 2017 en 5 september 2017. Tijdens deze avonden zijn de initiatieven gepresenteerd en is het bestemmingsplan toegelicht. Beide avonden zijn druk bezocht.

Kanttekeningen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Met de Wet ruimtelijk ordening beschikt de gemeente over mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied (exploitatieplan / anterieure overeenkomst o.b.v. art. 6.12 Wro). Dit plan betreft een initiatief van de stichting. Het landgoed blijft volledig eigendom van de

Stichting, die daarin ook verantwoordelijk is voor de aanleg, inrichting en nutsvoorzieningen alsook het beheer en onderhoud hiervan. De gemeente maakt voor dit plan geen kosten anders dan de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze worden gedekt door de leges. Voor eventuele planschade wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze dient ondertekend te zijn alvorens het plan door de raad kan worden vastgesteld.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het instellen van beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage

Zienswijzen- en wijzigingennota Ontwerpbestemmingsplan Hoorneboeg