

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1895702
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rob van den Boer
telefoonnummer: +31356292223

onderwerp: Toekomstplan Landgoed Zonnestraal

Voorstel

1. De reactienota (bijlage 2) op het toekomstplan Landgoed Zonnestraal (bijlage 1) vast te stellen.
2. De eigenaren uit te nodigen om een wijziging omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor Landgoed Zonnestraal op te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Toekomstplan Landgoed Zonnestraal	In het toekomstplan leggen de eigenaren uit hoe ze tot een toekomstbestendig Landgoed Zonnestraal willen komen.	7 januari 2025	Commissie RO 14 januari 2025	28 januari 2025

Samenvatting

De afgelopen periode hebben de initiatiefnemers van de toekomstplannen op Landgoed Zonnestraal uitgebreid samengewerkt met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna; RCE), Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en monumenten (hierna; CRK&M), de Provincie Noord-Holland en de gemeente Hilversum. Daarnaast hebben ze veel contact gehad met alle huidige gebruikers van het landgoed en de omwonenden om tot een integraal toekomstplan voor Landgoed Zonnestraal te komen. De CRK&M en de RCE adviseren positief over het plan en het past binnen het Gebiedskader. Met voorliggend toekomstplan ligt er een goede basis om de volgende stap te zetten naar een wijziging van het omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Inleiding

In 2018 heeft de gemeente een [convenant](#) gesloten met de eigenaren van landgoed Zonnestraal met als doel om het landgoed toekomstbestendig te maken. Sinds 2018 is het landgoed met haar bijzondere (cultuur)historische en natuurlijke waarden door de eigenaren zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Het Dresselhuyspaviljoen en het Ter Meulenpaviljoen zijn gerestaureerd. De eigenaren verbeterden de bezettingsgraad van de monumentale gebouwen van minder dan 50% in 2018 naar ruim 95% in 2025.

Op [31 januari 2024](#) is door de gemeenteraad het [Gebiedskader Zonnestraal](#) vastgesteld. Het Gebiedskader bevat een analyse van bestaande regels, gemeentelijk beleid en afspraken zoals die gemaakt zijn bij het convenant. Dit diende als basis voor de verdere uitwerking en toetsing van het toekomstplan.

Nu is het tijd om de volgende stap te zetten naar een landgoed dat in zijn geheel toekomstbestendig is. In voorliggend toekomstplan staat omschreven hoe de eigenaren dit willen bereiken. Het toekomstplan moet ervoor zorgen dat landgoed Zonnestraal behouden blijft en zich passend en duurzaam kan ontwikkelen aan de hand van de bijzondere waarden zodat het landgoed toekomstbestendig wordt en blijft en goed aansluit op zijn omgeving. De plannen om op het landgoed te werken aan nieuwe gezondheidsconcepten, preventie, beweging, innovatie, onderwijs, genezing, nazorg en re-integratie versterken het Hilversumse zorglandschap.

Het college stelt voor om met bijgevoegde reactienota positief te reageren op het toekomstplan en daarmee het toekomstplan als basis te beschouwen voor de volgende stap, namelijk het voorbereiden van een wijziging omgevingsplan en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Probleemstelling/doel

De plannen voor Landgoed Zonnestraal moeten zodanig worden opgesteld dat;

- de bijzondere waarden behouden blijven
- het gebied aansluit op zijn omgeving
- het zorglandschap van Hilversum versterkt wordt
- er voldoende mogelijkheden worden geboden voor een sluitende exploitatie over een langere periode richting de toekomst.

Dit vraagt om een zorgvuldige belangenafweging waarbij alle betrokken partijen zich creatief en flexibel moeten opstellen.

Argumenten

1.1 Het toekomstplan past binnen het Gebiedskader

In het Gebiedskader Zonnestraal heeft de gemeenteraad op diverse thema's keuzes gemaakt en richting meegegeven aan het toekomstplan. In de reactienota (bijlage 2) is per thema toegelicht hoe er in het toekomstplan invulling is gegeven aan de richting uit het Gebiedskader. Hieruit concluderen we dat het toekomstplan goed aansluit bij de gestelde kaders. In navolgende argumenten worden een aantal thema's nader toegelicht.

1.2 Cultuurhistorische waarden vormen de basis voor het toekomstplan

In mei en juni 2025 zijn twee werksessies georganiseerd met de opstellers van het toekomstplan, adviseurs van de RCE, gemeentelijk adviseur Cultureel Erfgoed en leden van de CRK&M. Het doel van deze werksessies was om stapsgewijs en gezamenlijk de koers te bepalen voor het toekomstplan. Met behulp van deze sessies heeft de initiatiefnemer een cultuurhistorische waarden- en kansenkaart opgesteld (pag. 18 en 21 toekomstplan), met een vertaling naar zoekgebieden voor nieuwe bebouwing

(pag. 25 toekomstplan). De RCE en CRK&M adviseren positief op het opgestelde toekomstplan (zie bijlage 4 en 5). Beide partijen geven daarbij wel belangrijke aandachtspunten mee richting de opstelling van het beeldkwaliteitsplan, waaronder de aansluiting van de nieuwe bebouwing op het aanwezige cultureel erfgoed.

1.3 Natuurwaarden worden versterkt

Het toekomstplan voorziet in de inrichting van ca. 16 hectare natuur, in lijn met de ambitiekaart uit het Provinciale Natuurbeheerplan. Dit gebied is momenteel weliswaar al aangewezen als NNN (Natuurnetwerk Nederland), maar nog niet als zodanig ingericht (zie pag. 35 toekomstplan). Het gedeelte van 1,9 hectare op de Kleine Eng Noord (zoekgebied 4) en de Kleine Eng Zuid (zoekgebied 5) waar de woon-werk gemeenschap, de kas en de schuur zullen worden gerealiseerd, wordt onttrokken aan de NNN. Dit wordt gecompenseerd door 2,5 hectare nieuwe NNN centraal in het gebied, onder andere op de locatie van de huidige Zonnehoeve (zie pag. 36 & 37 toekomstplan).

1.4 Voorgestelde nieuwbouw inpasbaar in het gebied

Het toekomstplan voorziet in de realisatie van een Campuspaviljoen, een werkgebouw met onderzoeksfaciliteiten genaamd "Bij de bunker", De Hangar, een woon- werkgemeenschap (verplaatsing van de Zonnehoeve) en een natuurinclusieve boerderij (zie pag. 25 t/m 29 en pag. 45 toekomstplan). De locaties voor de nieuwbouw (zoekgebieden) volgen uit het proces zoals omschreven in argument 1.2. De voorgestelde toevoeging van bebouwing wordt acceptabel geacht. Per saldo wordt er circa 2.000 m² (footprint) toegevoegd, waar het bestemmingsplan nu ruimte geeft voor een toevoeging van ruim 11.000 m². Daarmee zal de toegestane hoeveelheid nieuwbouw met circa 9.000 m² afnemen, wat de aanwezige waarden ten goede zal komen. De juiste wijze van inpassing van de nieuwe bebouwing zal moeten worden geregeld met het op te stellen beeldkwaliteitsplan in de volgende planuitwerkingsfase.

1.5 Voorgestelde functieverbreiding is inpasbaar in het gebied

Hoofdzakelijk zijn de activiteiten in de bestaande en nieuwe bebouwing op landgoed Zonnestraal gericht op gezondheidszorg en preventie. In het verlengde van het thema gezondheidszorg is er ruimte voor onderzoek, innovatie, educatie en bewustwording. Voor ondersteunende activiteiten zoals horeca, evenementen, conferenties, kleinschalige productie en detailhandel, een gastenverblijf/hotel van maximaal 80 kamers, kantoren en ruimte voor sport en beweging is ook plek op het landgoed. Naast deze activiteiten zien we de twee gevraagde bedrijfswoningen als toegevoegde waarde ten aanzien van de veiligheid in het gebied. Om leegstand van monumentale bebouwing te voorkomen en voldoende exploitatiemogelijkheden te bieden wordt voorgesteld om op 2.000 m² van de monumentale bebouwing ook niet-gezondheidszorg gerelateerde kantooractiviteiten toe te staan. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de reactienota in bijlage 2.

1.6 Er heeft voldoende participatie met de omgeving plaatsgevonden

Op pagina 12 en 13 van het toekomstplan en in het participatieverslag (zie bijlage 3.1) hebben de initiatiefnemers omschreven hoe het participatieproces heeft plaatsgevonden met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en er zijn twee meeleesperiodes geweest op conceptversies van het toekomstplan in maart/april (zie bijlage 3.2) en in september/oktober (zie bijlage 3.3). In de laatstgenoemde bijlagen leggen de initiatiefnemers uit wat ze met de verschillende reacties hebben gedaan en waarom. Hiermee hebben de initiatiefnemers voldaan aan de gevraagde mate van participatie uit het gebiedskader.

2.1 Nadere uitwerking nodig in wijziging omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

Om de doorontwikkeling van het landgoed daadwerkelijk planologisch mogelijk te maken moeten er nog op veel milieu- en omgevingsaspecten onderzoeken worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld in relatie tot het nabijgelegen vliegveld, waterberging en ecologie. Het is gebruikelijk om dit op te nemen in de wijziging van het omgevingsplan voor dit gebied. Ook moet het parkeren van auto's zorgvuldig worden ingepast (deels half-verdiept en deels op maaiveld), wat mede onderdeel zal zijn van het beeldkwaliteitsplan. Tot

slot is de aansluiting van de nieuwe bebouwing op de aanwezige (monumentale) bebouwing van groot belang.

Kanttekeningen

1.1 Uitvoerbaarheid toekomstplan is afhankelijk van provinciale medewerking

Omdat er in een gedeelte van de NNN gebouwd gaat worden (bij woon-werkgemeenschap, kas en schuur), moet dit conform de Provinciale Omgevingsverordening worden gecompenseerd. De gesprekken hierover met de provincie verlopen goed, er is zicht op voldoende compensatie centraal in het gebied bij de campus (zie bijlage 6). Er is een compensatieovereenkomst NNN met de Provincie Noord-Holland noodzakelijk voordat een besluit door het college kan worden genomen over de ter inzage legging van een ontwerp wijziging omgevingsplan. Ook moet in het omgevingsplan worden onderbouwd waarom het verplaatsen en toevoegen van bebouwing in landelijk gebied aanvaardbaar is op het landgoed.

1.2 Financiële haalbaarheid van de plannen staat onder druk

De afgelopen periode zijn er een aantal onderdelen van het toekomstplan gewijzigd. Zo bevatte het plan eerder 70 hotelkamers en een camping met tenten en tiny houses. Ook gaven de eigenaren aan enige mate van flexibiliteit nodig te hebben om de exploitatie rond te kunnen krijgen. Omdat de tiny houses en de camping door onder andere de RCE en de gemeente niet als passend worden gezien in het open landschap, heeft de eigenaar de tiny houses uit de plannen gehaald. De camping voor maximaal 20 tenten wil de eigenaar wel nog steeds realiseren.

Om tot betere exploitatie mogelijkheden te komen zijn ter vervanging van de tiny houses 10 extra hotelkamers gevraagd, waarmee het totaal op 80 kamers komt. Deze planwijziging wordt door de link met de hoofdfunctie acceptabel geacht. Zoals in de reactienota (zie bijlage 2) te lezen is, wordt verblijfsrecreatie in de vorm van een camping zonder relatie met de hoofdfunctie als niet passend gezien. Met het toestaan van de extra hotelkamers, 2.000 m² niet-gezondheidszorg gerelateerde kantooractiviteiten in de monumentale bebouwing, de twee bedrijfswoningen en het wonen voor cruciale beroepen (bij woon-werkgemeenschap) denken we voldoende flexibiliteit te hebben geboden.

1.3 Niet alle omwonenden zijn blij met het toekomstplan

Het feit dat er uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden, betekent niet dat alle betrokkenen zich helemaal kunnen vinden in de plannen. Door de vele verschillende belangen vanuit alle betrokken partijen vormt het toekomstplan een gewogen uitkomst die zoveel mogelijk recht doet aan de ambities, inpassing in de omgeving en behoud van aanwezige waarden. Dit zonder dat de plannen zodanig worden gewijzigd dat ze onhaalbaar worden voor de eigenaren, of niet meer passen binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In het participatieverslag en de nota's van beantwoording (zie bijlage 3.1 t/m 3.3) heeft de initiatiefnemer uitgebreid omschreven wat er is gedaan met alle opbrengsten vanuit het participatieproces. Op 19 november hebben alle insprekers een toelichting gehad vanuit de initiatiefnemers op de ingestuurde reacties op het toekomstplan.

Financiën, middelen & capaciteit

Zoals in de overeengekomen [intentieovereenkomst](#) is vastgesteld betalen de eigenaren van het landgoed alle kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het toekomstplan, het participatieproces en de ambtelijke begeleiding / advisering.

De kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan in de volgende planuitwerkingsfase komen ook voor rekening van de eigenaren. Voor de ambtelijke inzet om deze procedure te begeleiden worden afspraken gemaakt in een nog op te stellen overeenkomst ten behoeven van kostenverhaal.

Uitvoering

In 2026 zal een wijziging van het omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor het landgoed worden opgesteld. Wanneer overeenstemming is bereikt met de provincie (zie kanttekening 1.1) kan de ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage worden gelegd, vermoedelijk medio zomer 2026. Indien haalbaar krijgt de gemeenteraad voor de verkiezingen (november 2026) de plannen ter vaststelling aangeboden. Na vaststelling kunnen de initiatiefnemers de benodigde vergunningen aanvragen. De uitvoering van alle plannen zal gefaseerd plaatsvinden van 2027 tot medio 2032, zie voor meer details pagina 71 t/m 73 van het toekomstplan.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, 18 november 2025
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Toekomstplan Landgoed Zonnestraal
2. Reactienota toekomstplan Landgoed Zonnestraal
- 3.1 Participatieverslag
- 3.2 Nota van beantwoording deel 1
- 3.3 Nota van beantwoording deel 2
4. Advies RCE
5. Advies CRK&M
6. Ingekomen brief Provincie Noord-Holland